

Regulamin podziału napraw budynku i lokalu na obciążające Spółdzielnię i mieszkańców.

Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia budynku i lokalu.

I. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw budynku i lokalu

Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających mieszkańcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku. W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia z wyłączeniem sprzątnia klatek schodowych, pralni i suszarni oraz wózkowni.
2. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym, że członek obciąża obowiązek pokrycia powstałych szkód z jego winy.
3. Dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego a zwłaszcza:

- napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej i ciepłej wody do zaworów odcinających włącznie, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyjątkiem grzejników i instalacji c.o wymienionych we własnym zakresie przez lokatora oraz elektrycznej z wyjątkiem osprzętu .

- wymiany stolarki okiennej wg. zasad określonych w ust. III, stolarki drzwiowej wspólnego użytku oraz podłóg,

- naprawy, wymiany i legalizacji wodomierzy mieszkaniowych ciepłej i zimnej wody,
- naprawy i wymiany izolacji cieplnej w tym w filarkach międzyokiennej,
- naprawy elewacji zewnętrznych wraz z malowaniem elewacji w tym filarków międzyokiennej z wyłączeniem malowania stolarki okiennej,

- zwrot części nakładów poniesionych przez użytkownika lokalu za faktycznie dokonaną przez niego wymianę podłóg nie przysługuje wówczas, kiedy w trakcie oczekiwania na ten zwrot prawo do lokalu zostanie zbyte na zasadzie umowy kupna – sprzedaży lub zamiany mieszkań oraz zakup lokalu dokonany został w organizowanym przez Spółdzielnię przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu.

II. Obowiązki użytkownika lokalu wobec Spółdzielni w dziedzinie napraw budynku i lokalu

Użytkownik lokalu zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. W szczególności winien stosować się do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Obowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze i inne otoczenie budynku.

Użytkownika lokalu obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, tynków oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wraz z ich wymianą,
 2. okien wewnątrz i zewnątrz z wyłączeniem ich wymiany,
 3. drzwi w lokalu, włącznie z ich wymianą,
 4. mebli wbudowanych, włącznie z ich wymianą,
 5. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych wraz z wężykami przyłączeniowymi i instalacją od zaworu odcinającego oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, włącznie z ich wymianą,
 6. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
 7. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych wraz z ich wymianą, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 8. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
 - naprawę lub wymianę okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
 - wymiana uszkodzonego oszklenia okien i drzwi,
 - uzupełnianie ubytków kitu w stolarnie okiennej,
 - dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej,
 - naprawy lub wymiany zaworów termostatycznych przy grzejnikach i rozdzielnicach kosztów.
- naprawę lub wymianę grzejników i instalacji c.o wymienionych we własnym zakresie przez lokatora.

III. Zasady wymiany stolarki okiennej

Przez wymianę stolarki okiennej rozumie się dokonany przez Spółdzielnię zwrot części nakładów poniesionych przez użytkownika lokalu za faktyczną dokonaną przez niego wymianę stolarki okiennej lub wymianę tej stolarki przez Spółdzielnię na zasadach określonych w niniejszym regulaminie. Ustala się następujące zasady wymiany stolarki okiennej:

1. Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych wymieniana jest wg. kolejności dokonanych i zatwierdzonych zgłoszeń w ramach zatwierdzonego planu remontów, po wcześniejszym zgłoszeniu konieczności jej wymiany przez użytkownika lokalu i zatwierdzeniu tej wymiany przez administrację Spółdzielni.
2. Przy wymianie stolarki okiennej Spółdzielnia partycypuje w kosztach tej wymiany w następujących wysokościach:
 - 50 % ceny okna nowego, dla okresu użytkowania okna wymienianego od 15 do 20 lat.
 - 70 % ceny okna nowego, dla okresu użytkowania okna wymienianego od 20 do 25 lat.
 - 80 % ceny okna nowego, dla okresu użytkowania okna wymienianego powyżej 25 lat.

W przypadku gdy okres użytkowania wymienianego okna przechodzi w danym roku z jednego przedziału użytkowania do drugiego, wówczas okres użytkowania danego okna kwalifikuje się w danym roku do kategorii wyższej.

Partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej dla danego lokalu jest tylko jednorazowa dla danego okna przez cały okres użytkowania lokalu.

3. Spółdzielnia nie dokonuje wymiany stolarki okiennej dla okresu jej użytkowania mniejszego jak 15 lat.

4. Bazę do partycypacji w kosztach, o której mowa w pkt 2, wymiany stolarki okiennej dla Spółdzielni określa corocznie Zarząd Spółdzielni w stosownej uchwale, biorąc pod uwagę cenę najtańszych okien drewnianych będących na rynku w danym roku. Jednakże baza ta nie może być wyższa w stosunku do bazy ustalonej dla roku poprzedniego ponad wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podany przez Prezesa GUS dla tego okresu.

5. Wymiany stolarki okiennej dokonuje się w ramach zatwierdzonych rocznych planów remontów na poszczególnych nieruchomościach.

6. W przypadku wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez Spółdzielnię użytkownik lokalu w złożonym wniosku wskazuje administracji Spółdzielni rodzaj montowanej stolarki okiennej, jej producenta oraz firmę monterską. Spółdzielnia zawiera umowę trójstronną z użytkownikiem lokalu oraz ze wskazaną przez niego firmą monterską na wymianę stolarki okiennej. W umowie tej określa się typ i rodzaj wymienianej stolarki oraz zasady jej finansowania. Finansowanie wymiany ze strony Spółdzielni nie może być wyższe ponad partycypację, o której mowa w pkt 2 i 4.

7. Po dokonaniu montażu administracja Spółdzielni dokonuje odbioru robót i sporządza protokół odbioru w trzech egzemplarzach, po jednym dla administracji, użytkownika lokalu i firmy montującej.

8. Odpowiedzialność za stan techniczny, montaż i gwarancję stolarki okiennej po wymianie przejmuje użytkownik lokalu.

9. Wymiana stolarki okiennej nie przysługuje użytkownikowi lokalu w następujących przypadkach:

- stwierdzenia braku prowadzenia przez niego prawidłowej konserwacji stolarki okiennej,
- występowania zadłużenia w stosunku do Spółdzielni,
- zakupu lokalu w organizowanym przez Spółdzielnię przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu.

10. Szkody wynikłe z zaniechania prowadzenia przez użytkownika lokalu prawidłowej konserwacji stolarki okiennej obciążają w/w.

11. Zwrot części nakładów poniesionych przez użytkownika lokalu za faktyczne dokonaną przez niego wymianę stolarki okiennej nie przysługuje wówczas, kiedy w trakcie oczekiwania na ten zwrot prawo do lokalu zostanie zbyte na zasadzie umowy kupna - sprzedaży lub zamiany mieszkań (nie dotyczy to umowy darowizny).

12. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podejmowania decyzji o wymianie stolarki okiennej z pominięciem zasady określonej w pkt. 1, jednakże przy zachowaniu postanowień punktów od 2 do 9 w tzw. „trybie wypadków losowych” określonym jako nagłe i gwałtowne wydarzenie atmosferyczne, pożar mieszkania lub wybuch butli z gazem. W takim przypadku w komisji kwalifikacyjnej, której mowa w ust. IV pkt 4, bezwzględny udział bierze przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni.

IV. Zasady zgłaszania potrzeby wymiany stolarki okiennej i tryb tworzenia listy oczekujących na wymianę stolarki i na zwrot nakładów poniesionych przez użytkownika przy wymianie stolarki okiennej

1. Użytkownik składa pisemny wniosek do Spółdzielni o stawienie się komisji kwalifikacyjnej ds. wymiany stolarki okiennej, w którym uzasadnia potrzebę wymiany stolarki okiennej.

2. Wnioskowi po zarejestrowaniu w „Rejestrze użytkowników ubiegających się o wymianę okien” nadaje się numer zgodny z kolejnością wpływu i przeznaczają do realizacji.

3. Data złożenia pisemnego wniosku do Spółdzielni, dotyczącego potrzeby wymiany stolarki okiennej, pod warunkiem późniejszego zakwalifikowania zgłoszonej stolarki do wymiany, jest podstawą dla określenia kolejności wymiany tej stolarki.

4. Komisja w składzie: właściwy administrator lub inny pracownik wyznaczony przez

Specjalistę ds. zarządzania nieruchomościami oraz inspektora ds. nadzoru budowlanego, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z użytkownikiem lokalu, opisuje w protokole stan faktyczny stolarki okiennej, wnioskując o jej wymianę lub nie. Protokół sporządzony jest w 2 egzemplarzach (kopia dla użytkownika lokalu) i podpisywany przez członków komisji i użytkownika lokalu.

5. Oceną Komisji i kwalifikacją może być objęta stolarka w całym lokalu lub pojedyncze okna w zależności od złożonego wniosku użytkownika lokalu.

6. Wymiana stolarki okiennej realizowana jest wyłącznie na podstawie planu remontowego dla nieruchomości na dany rok kalendarzowy.

7. Użytkownikowi zadłużonemu wobec S.M., zwrot części środków przypadających mu za dokonaną wymianę stolarki okiennej może nastąpić wtedy gdy:

- a.) zadłużony użytkownik znajdzie się na liście oczekujących na refundację środków przypadających na dany rok wg. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów
- b.) użytkownik ureguluje zadłużenie wobec S.M. w terminie dwóch m-cy od wezwania do zapłaty, w wysokości różnicy między występującym długiem a należnością za dokonaną wymianę stolarki okiennej. Należność za wymianę stolarki okiennej zaliczana jest na poczet pozostałego zadłużenia.

V. Przepisy końcowe

Regulamin niniejszy zastępuje obowiązujący dotychczas „Regulamin podziału napraw budynku i lokalu na obciążające Spółdzielnię oraz użytkowników lokali zamieszkałych w Spółdzielni” i obowiązuje od dnia uchwalenia tj. od dnia 26 sierpnia 2010 roku (uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 36 z dnia 26.08.2010 r.) oraz uwzględnia aneks do regulaminu z dnia 26.09.2013 r. (uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 17 z dnia 26.09.2013 r.) oraz aneks z dnia 14.10.2021 r. (uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 76/2021 z dnia 14.10.2021 r.).