

REGULAMIN

remontów oraz rozdziału obowiązków między Spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków, domów, garaży i lokali, rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczeń z tytułu zwolnienia domów, lokali i garaży

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, określenie obowiązków Spółdzielni oraz mieszkańców i użytkowników w zakresie konserwacji i remontów budynków, domów, garaży i lokali, a także budowli wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
2. Regulamin określa również zasady rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami z tytułu remontów oraz odnawiania domów, garaży lub lokali stawianych przez byłych mieszkańców i użytkowników do dyspozycji Spółdzielni, a także z tytułu dodatkowego ich wyposażenia.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji
 - 2) innych czynnościach remontowych – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, domów, lokali, garaży i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni, poza zakresem określonym w Rozdziale II
 - 3) budynku - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 6.

- 4) lokalu - należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - 5) domu — należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną na cele mieszkalne lub mieszkalno – usługowe, która wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności.
 - 6) garażu – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności.
 - 7) nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki, domy i garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - 8) osiedlu – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni
 - 9) mieszkańcach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub domów oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi lub domami,
 - 10) użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
 - 11) właścicieli – osoba nie będąca członkiem Spółdzielni lub będąca członkiem Spółdzielni posiadające odrębne prawo własnościowe do lokalu , domów , garażu,
 - 12) pogotowie techniczne – należy przez to rozumieć obsługę techniczną nieruchomości (usuwanie awarii zaistniałych na częściach wspólnych) zorganizowaną przez Spółdzielnię i wykonaną w czasie poza godzinami pracy Spółdzielni, w dni powszednie oraz w dni wolne od pracy , niedziele i święta.
4. 1) Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia innych czynności remontowych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale II w terminach i z częstotliwością

umożliwiająca utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, domów, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

- 2) Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są przeprowadzać remonty, zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z domów, lokali i garaży innym osobom
5. Ustalenia Rozdziału II. część B. ust. 3, 4 i 7 oraz Rozdziału IV. część A. ust.2 „Regulaminu używania domów i lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” stosuje się odpowiednio.
 6. 1) Wydanie mieszkańcom i użytkownikom oraz przejmowanie od nich przez Spółdzielnię domów, lokali lub garaży następuje protokolarnie.

2) Protokoły sporządza się w taki sposób, aby można było określić rzeczowo i finansowo zakres wykonanych lub niezbędnych do wykonania prac oraz innych czynności remontowych, przy uwzględnieniu ustalonej przez Zarząd Spółdzielni tabeli amortyzacji elementów wykończenia i wyposażenia domów, lokali i garaży.

ROZDZIAŁ II. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A MIESZKAŃCAM I UŻYTKOWNIKAMI

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami uzależniony jest od:
 - 1) typu obiektu budowlanego, a także rodzaju lokalu, zajmowanego przez mieszkańca lub użytkownika.
 - 2) tytułu prawnego do lokalu lub garażu.
 - 3) posiadania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) ustaleń umowy ustanawiającej prawo do domu, lokalu lub garażu.

2. Remonty i inne czynności remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego, z tym że finansowanie czynności i prac wchodzących w zakres „innych czynności remontowych” nie może następować z tej części funduszu remontowego, która jest tworzona z odpisów w opłatach eksploatacyjnych w rozumieniu art. 27 ustawy „o podatku dochodowym od osób fizycznych”.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust. 3 w oparciu o odrębne umowy przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego Spółdzielni, na zasadach określonych odrębną umową lub uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji budynku, w tym:
 - 1) Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
 - a) przyłącza wodociągowe, hydrofornie,
 - b) przyłącza kanalizacyjne, bezodpływowe zbiorniki ścieków, urządzenia do oczyszczania ścieków,
 - c) przyłącza sieci ciepłej, węzły cieplne, kotłownie,
 - d) przyłącza do linii elektrycznej.
 - e) przyłącza do sieci gazowej.
 - 2) Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
 - c) osuszanie fundamentów.
 - 3) Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:

- a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) docieplenia stropów i stropodachów,
 - e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów
- 4) Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmuje:
- a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,
 - c) docieplenie ścian budynku,
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku,
- 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
- 6) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
- a) sanitariaty i kuchnie,
 - b) dźwigi osobowe,
 - c) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
- 7) Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy „o własności lokali”:
- a) instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych
 - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
 - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.

- e) instalacji gazowych, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu i wyposażenie instalacji w gazomierze indywidualne.
- 8) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, magazynów, pralni, suszarni, portierni, pomieszczeń gospodarczych itp).
6. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie innych czynności remontowych w tym konserwacji oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji w zakresie rzeczowym określonym w ust. 5 oraz remontów w zakresie określonym w ust. 9, jeżeli lokal jest zajmowany na podstawie innego tytułu prawnego niż własność.
7. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne w tym;
- 1) remont, modernizacja, lub wykonanie nowych elementów w lokalu w zakresie:
 - a) ścianek działowych , sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych
 - b) podłóg, podłóg i posadzek
 - c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem
 - d) powłok malarskich i tapet
 - e) elementów kowalsko-ślusarskich
 - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych
 - g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnekowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników)
 - 2) Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
 - a) instalacji gazowych i urządzeń instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych,
w tym udrożnienie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej

- b) instalacji elektrycznych
 - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
 - d) instalacji i urządzeń grzewczych
 - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
 - g) eksplozymetrycznych
- 3) Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami należy również wykonywanie innych czynności remontowych, w tym konserwacji, przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, a także konserwacji w zakresie rzeczowym, o którym mowa w pkt.1 i pkt.2
8. Wykonywanie przez służby Spółdzielni zakresu remontów i innych robót remontowych należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników zgodnie z ustaleniami ust.7 i z zastrzeżeniem ust. 9 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy, o której mowa w ust..4.
9. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót zaliczanych do remontu i modernizacji lokalu, jeżeli lokal nie jest przedmiotem własności innej osoby niż Spółdzielnia w zakresie:
- 1) naprawy i wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej oraz instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację w mieszkaniu – łącznie z zaworem, bez urządzeń odbiorczych,
 - 2) naprawy i wymiany instalacji kanalizacyjnej bez podejść odpływowych łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego i bez urządzeń i armatury,
 - 3) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej, oprócz kontaktów, wtyczek, itp. oraz bezpieczników w mieszkaniach,
 - 4) naprawy i wymiany naturalnie zużytych tynków i ścian działowych,
10. 1) Mieszkańcy i użytkownicy domów i garaży zobowiązani są do wykonywania we własnym zakresie wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu,

bez względu na przysługujący im tytuł prawny do domu lub garażu, z zastrzeżeniem pkt.2 chyba, że umowa stanowi inaczej.

2) Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej zespołów garażowych.

10. 1) Fundusz remontowy składa się z części przeznaczonych na:

A Fundusz centralny finansujący:

1. remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych budynków lub zespołów garażowych,
2. remonty nieruchomości służebnych tj. takich, z których mają prawo korzystać mieszkańcy lub użytkownicy kilku innych nieruchomości, tj. właściciele domów, garaży lub lokali, a nie posiadają w niej udziału,
3. finansowanie w formie pożyczek remontów wym. w punkcie B

B Fundusz remontowy finansujący :

- remonty nieruchomości Spółdzielni – w podziale na zespoły mieszkaniowe (grupy członkowskie) lub grupy lokali (lokale użytkowe, lokale mieszkalne).

Członkowie korzystają ze środków tych części funduszu remontowego, na które wnoszą opłaty.

2) Poszczególne części funduszu remontowego rozliczane są oddzielnie

12. 1) Mieszkańcy i użytkownicy wnoszą opłaty na fundusz remontowy z zastrzeżeniem pkt. 2 na następujących zasadach:

- a) mieszkańcy domów i użytkownicy garaży wolnostojących wnoszą jedynie opłaty na część A.2. funduszu remontowego, jeżeli mają prawo do korzystania z nieruchomości służebnych w rozumieniu niniejszego regulaminu
- b) użytkownicy garaży będących elementem zespołów garażowych wnoszą opłaty na część A 1. 2. w zależności od przysługujących im praw

- c) mieszkańcy i użytkownicy lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na część A.1. i A. 2. , w zależności od przysługujących im praw
 - d) pozostali mieszkańcy i użytkownicy wnoszą opłaty na część A. 1. i B lub wszystkie części funduszu remontowego, w zależności od przysługujących im praw.
 - e) Wszyscy członkowie Spółdzielni i użytkownicy wnoszą opłaty na część A. 3.
- 2) Zasady ust. 1 stosuje się do tych mieszkańców i użytkowników, których prawa i obowiązki określone w umowie ustanawiającej ich prawa do domów, lokali lub garaży nie zawierają odmiennych postanowień.

ROZDZIAŁ III. ZASADY ROZLICZEŃ POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI DOMY, LOKALE LUB GARAŻE I PRZEKAZUJĄCYMI JE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI.

1. Rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami z tytułu remontów, w tym odnowienia domów, garaży i lokali oraz zużycia podstawowego i ponadnormatywnego wykończania i wyposażenia, przy zwalnianiu i obejmowaniu domów, garaży i lokali dokonuje się łącznie z rozliczeniami z innych tytułów, w tym wkładów mieszkaniowych lub budowlanych (wg wartości rynkowej), opłat eksploatacyjnych i spłat kredytów.
2. Zasady rozliczeń Spółdzielni z mieszkańcami i użytkownikami zwalnającymi domy, lokale i garaże z tytułów określonych w ust. 1 dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz niniejszym regulaminie.
3. Mieszkańcy i użytkownicy zwalnający dom, lokal lub garaż i przekazujący go do dyspozycji Spółdzielni, zobowiązani są przekazać go po jego odnowieniu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim go obejmowali (poza normalnym zużyciem) chyba, że umowa o ustanowienie prawa do domu, lokalu lub garażu stanowiła inaczej. Przez odnowienie należy rozumieć pomalowanie lub wytapetowanie ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń, za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.

4. Osoba zwalnijąca dom, lokal lub garaż zobowiązana jest wymienić urządzenia techniczno-sanitarne i wyposażenie lub pokryć koszty ich zużycia w wysokości odpowiadającej faktycznemu okresowi używania domu, lokalu lub garażu. Koszty te ustala Spółdzielnia wg normatywnych okresów użytkowania – zgodnie z tabelą amortyzacji ustaloną przez Zarząd.
5. Okres używania urządzeń krótszy od okresu używania lokalu może być ustalony wyłącznie na podstawie dokumentu potwierdzającego fakt zamontowania nowego urządzenia.
6. Opuszczający lokal zobowiązany jest ponosić opłaty eksploatacyjne za okres trwania remontu w domu, lokalu lub garażu, do czasu zakończenia remontu i przekazania go Spółdzielni, a w przypadku zapłaty równowartości kosztu remontu – za 1 miesiąc licząc od daty zdania lokalu.
7. Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad rozliczenia ze zwalnającym lokal, o którym mowa w ust. 3, o ile następny użytkownik lub mieszkaniec złoży pisemne oświadczenie o dokonaniu takiego rozliczenia bezpośrednio z członkiem zwalnającym lokal. Oświadczenie to jest równoznaczne z przyjęciem przez następnego użytkownika całości zobowiązań finansowych związanych z odnowieniem lokalu, wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych, zużyciem wykończenia i wyposażenia oraz zużyciem materiałów podłogowych, a także remontem w zakresie, o którym mowa w rozdziale II.

ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO I PONADNORMATYWNEGO WYPOSAŻENIA I WYKOŃCZENIA DOMÓW, LOKALI I GARAŻY.

1. Mieszkańcy i użytkownicy na własny koszt mają prawo do dodatkowego wyposażenia domu, lokalu lub garażu, zajmowanego w oparciu o inny tytuł prawny niż własność, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Jako zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia uznaje się:
 - 1) zastosowanie innych materiałów podłogowych w zamian za materiały będące w wyposażeniu podstawowym, np. wyłożenie podłóg, deszczułką drewnianą, parkietem lub płytkami glazurowanymi, itp.
 - 2) wykonanie mebli wbudowanych (np. pawlaczy, szaf bielizniano – ubraniowych we wnękach, szafek podokiennych i szafek wbudowanych na sprzęt gospodarczy),

- 3) wyłożenie pomieszczeń płytkami glazurowanymi,
 - 4) obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych,
 - 5) instalowanie umywalek i innej armatury w pomieszczeniach, które nie są w nie wyposażone,
 - 6) instalowanie kuchni lub przepływowych podgrzewaczy do wody.
3. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mającym charakter trwały, mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są uwzględniać:
- 1) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych przewodów instalacyjnych w lokalu (wodno-kanalizacyjnych, centralnej ciepłej wody, c.o., elektrycznych),
 - 2) nie należy obudowywać instalacji gazowej w lokalu (przewodów, przyborów, licznika, itp.)
 - 3) w przypadku awarii w instalacjach, o których mowa wyżej, mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do przewodów i instalacji, w celu usunięcia awarii,
 - 4) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu, wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia, przy zachowaniu należytej staranności, w trakcie prowadzenia prac przy usuwaniu awarii
4. Przyjmuje się jako zasadę, że wprowadzenie dodatkowego wyposażenia może nastąpić po okresie gwarancji budynku, domu lub garażu, celem umożliwienia pełnego egzekwowania usuwania usterek przez wykonawcę.
5. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu powinno być dokonane bezpośrednio pomiędzy osobą opuszczającą oraz osobą, na której rzecz jest ustanowione prawo do tego domu, lokalu lub garażu.

Niniejszy Regulamin
zatwierdzono uchwałą Rady
Nadzorczej nr 46/ 2003 z
dnia 23.09.2003r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Czesław Pławecki

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Ryszard Szukowski