

Regulamin
napraw i konserwacji w lokalach użytkowych

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie budynkowi mieszkalnemu lub jego integralnej części stanu zdolności użytkowej, zgodnie z wymogami jego dokumentacji technicznej.
- Konserwacją w rozumieniu regulaminu są działania profilaktyczne mające na celu utrzymanie budynku lub jego integralnej części w stanie zdolności użytkowej. Lokal użytkowy - jest to lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe. Do lokalu użytkowego zalicza się lokale sklepowe, usługowe i produkcyjne itp., specjalnie w tym celu zbudowane lub za zgodą władz spółdzielni przystosowane do celów użytkowych.
- § 2. Regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów wewnątrz lokali użytkowych na:
- 1/ naprawy i konserwację należące do obowiązków Spółdzielni.
 - 2/ naprawy i konserwację należące do obowiązków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.
- § 3. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego.
- Fundusz remontowy tworzony jest z części opłat czynszowych wnoszonych przez najemców lokali oraz opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.
- Stawkę odpisów ustala Zarząd.
- § 4. Spółdzielnia nie wykonuje napraw /remontów/ w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułu nie wnoszenia członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego opłat eksploatacyjnych.

Z postanowienia tego wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

§ 5. Przy remontach i naprawach wykonywanych przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego we własnym zakresie obowiązki wynikające z gwarancji robót ponosi członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

§ 6. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczonymi za korzystanie z lokalu.

I. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 7. Zakres obowiązków Spółdzielni:

1. a - naprawa i konserwacja poziomów i pionów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu instalacji w lokalu od strony pionów.
- b - naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść i armatury.
- c - instalacja c.o. w całości.
- d - instalacja elektryczna z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, przełączników, wkładek topikowych w lokalu użytkowym
- e - instalacja AZART.
- f - piece grzewcze.
- g - instalacja domofonowa.
- h - instalacja gazowa przewodowa do zaworu odcinającego przed odbiornikiem.

2. Naprawę tynków, ścian i sufitów o pow. powyżej 10 m²

3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali nie zawinionych przez najemców lokali oraz członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego /przecieki przez dach, przemarzanie, awaria c.o., wodno-kanaliz., itp/.

§ 8. Wymiana okien i drzwi

- 1/ zgłoszenie potrzeb wymiany stolarki powinna być wniesiona w formie pisemnej
- 2/ ocenę przydatności do dalszej eksploatacji lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej dokonuje komisja powołana przez Dyrektora Spółdzielni w obecności lokatora wnoszącego podanie.
- 3/ W przypadku stwierdzenia uszkodzenia stolarki drzwiowej i okiennej nie pozwalającej na dalsze eksploatowanie Spółdzielnia dokona wymiany stolarki przy częściowej odpłatności ze strony członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w/g podanych zasad:
 - odpłatność członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wynosi od 40% do 60% wartości stolarki okiennej lub drzwiowej. Wielkość opłaty ustala Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kierując się wiekiem lokalu użytkowego.
 - w przypadkach rażących zaniedbań konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej oraz w przypadkach dokonania przeróbek stolarki okiennej i drzwiowej /montaż zapinek, wadliwie zainstalowanych żaluzji itp/ odpłatność za wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wynosi 100%
- 4/ Z oceny stanu technicznego stolarki komisja sporządza protokół.
- 5/ Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może na własny koszt dokonać wymiany stolarki /zakwalifikowanej przez komisję do wymiany/. Zwrot kosztów wymiany w części przypadającej na Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową nastąpi w terminie

zgodnym z planem wymian wg cen obowiązujących w dniu faktycznego zwrotu pieniędzy /cennik okien obowiązujący w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej/.

W przypadku wymiany okien we własnym zakresie na okna o zwiększonej izolacji termicznej K 1,6 udzieli 10% bonifikaty.

Bonifikata zostanie ustalona w oparciu o cennik okien standardowych obowiązujący w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przy wymianie okien we własnym zakresie członek spółdzielni mający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zobowiązany jest dostarczyć do odbioru:

- świadectwo dopuszczenia wyrobu do stosowania w budownictwie, w przypadku jeżeli współczynnik infiltracji powietrza stolarki okiennej jest niezgodny z polskimi normami niezbędne jest zamontowanie na koszt członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego urządzeń zapewniających odpowiednią ilość nawiewnego powietrza do lokalu,
- dokument stwierdzający zwiększoną izolacyjność termiczną okien.

6/ Powyższe zasady dotyczą również stolarki drzwiowej.

§ 9. Naprawy i wymiana podłóg

- 1/ zgłoszenie potrzeby napraw podłóg powinno być wniesione w formie pisemnej.
- 2/ oceny konieczności napraw dokonuje komisja w obecności członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego z dokonanej oceny sporządza się protokół.
- 3/ naprawy podłóg dokonywane są za częściową odpłatnością członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego tj. 60% kosztów ponosi członek spółdzielni mający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, a 40% pokrywa Spółdzielnia z funduszu remontowego.

4/ w przypadku wykonania napraw podłóg zakwalifikowanych do wymiany we własnym zakresie 50% kosztów ponosi lokator a 50% pokrywa Spółdzielnia wg kosztorysu powykonawczego wg stawek obowiązujących w Spółdzielni.

- § 10. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub jego pracowników obciążają członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.
- § 11. W przypadku wykonania przez członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zmian polegających na:
- a/ zmianie tras ułożenia instalacji gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, azartu i domofonów bez zatwierdzonego przez ZSM projektu technicznego i DTR montowanych urządzeń.
 - b/ doposażenie w urządzenia nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej - całkowity koszt napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją ponosi członek mający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

II. NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE WENWATRZ LOKALI NIE ZALICZONE DO OBOWIAZKÓW. SPÓŁDZIELNI

- § 12. Obowiązek odnawiania lokali polegający na:
- a/ malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą ze stanu estetycznego lokalu, w przypadku złego stanu estetycznego spółdzielnia może nakazać malowanie sufitów i ścian lokalu,
 - b/ malowaniu olejnym drzwi, okien, mebli wbudowanych oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby,

- c/ malowaniu stolarki i kitowaniu szyb oraz naprawy okuć, zamków,
- d/ naprawie i konserwacji urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu użytkowym łącznie z wymianą tych urządzeń obciąża członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

III. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 13. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez członka spółdzielni mającego spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie, podnoszące wartość użytkową lokalu użytkowego.

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali uznaje się:

- 1/ położenie podłóg z deszczulek drewnianych, parkietu mozaikowego lub terakoty.
- 2/ instalacja umywalek wraz z armaturą, wymiana grzejników.

§ 14. Ponadnormatywne wyposażenia i wykończenia lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, wówczas, gdy połączona jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 15. Wartość nakładów o których mowa w § 13 jest zaliczana na wkłady lokalu użytkowego/budowlanego w przypadku członków spółdzielni mających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

§ 16. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, zwalniający lokal użytkowy otrzymuje zwrot odpowiadającej aktualnie wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego /po uwzględnieniu kosztów zużycia/ obejmujący wpłaca tę samą kwotę.

Zwrot nakładów poniesionych na ponadnormatywne wyposażenie lokalu nie dotyczy robót, wyposażenia wykonanego bez zgody Zarządu Spółdzielni.

- § 17. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu użytkowego powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni chyba, że członek spółdzielni mający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zwalnający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
- § 18. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do uwzględniania zasad określonych w niniejszym regulaminie w treści umów najmu lokali użytkowych należących do Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- § 19. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ...62/99..... z dnia 18 maja 1999 r. i obowiązuje od dnia 19 maja 1999 r.

Opinia prawna
Pod względem formalno-
-mającym przyjęł regulaminu
nie nasuwa uwag.
Łpiewe. 18.05.99.

A D W O K A T
Zbigniew Włanowski

Rada Nadzorcza
Zgierskiej Sp-ni Mieszkaniowej



UCHWAŁA nr62/99
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 18 maja 1999 roku

w sprawie regulaminu napraw i konserwacji w lokalach użytkowych

Na podstawie §33 ust 1 pkt 23 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Rada Nadzorcza postanawia :

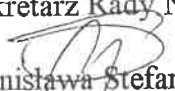
§1

uchwalić *Regulamin napraw i konserwacji w lokalach użytkowych.*

§2

regulamin obowiązuje od 1 czerwca 1999 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Stanisława Stefanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Michał Kleszczyński

