

REGULAMIN NAPRAW I ZASAD ROZLICZEŃ

Określający obowiązki Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz i na zewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.

§ 1

Użyte w Regulaminie określenie „Członek” oznacza Członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku oraz osoby korzystające z lokali położonych w zasobach Spółdzielni jak w szczególności osoby mające wyodrębnioną własność lokali, osoby wykluczone i inni użytkownicy (najemcy).

§ 2

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zalicza się:

- a) naprawę lub wymianę:
 - pionów instalacji wod.- kan. i c.w. łącznie z zaworami odcinającymi i wodomierzami wewnątrz lokali lub na klatkach schodowych
 - instalacji centralnego ogrzewania
 - instalacji gazowej do zaworów odcinających przy kuchence gazowej łącznie z zaworem (jeżeli instalacja nie została przerobiona),w kierunku dostawy gazu
 - instalacji elektrycznej do tablicy rozdzielczej lokalu – bez tablicy od strony dostawy energii,
- b) utrzymanie właściwego stanu technicznego pionów kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych,
- c) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z przyczyn niezależnych od Członka, z wyłączeniem przypadków gdy zniszczenia powstały z przyczyn niezawinionych przez Spółdzielnię,
- d) wymianę wodomierzy ciepłej i zimnej wody po okresie legalizacji ze środków funduszu remontowego.

2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw na zewnątrz lokali zalicza się:

- a) wykonywanie remontów i bieżących napraw elewacji budynków,
- b) naprawę dachów, podjazdów, chodników,
- c) malowanie klatek schodowych i wiatrołapów łącznie ze stolarką,
- d) konserwację pionów i leżaków instalacji wodno-kanalizacyjnej, deszczowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, cyrkulacji, zimnej wody, gazowej w nieruchomościach wspólnych,
- e) konserwację i malowanie urządzeń zabawowych na placach zabaw,
- f) naprawę instalacji gazowej od pionu do pierwszego zaworu odcinającego urządzenie gazowe włącznie (pod warunkiem, że instalacja nie była przerobiona).

§ 3

Naprawy, o których mowa w § 2 są finansowane ze środków przeznaczonych na remonty i konserwacje w Spółdzielni w danym roku w ramach wyodrębnionych nieruchomości.

§ 4

W przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych obowiązuje następująca kolejność czynności:

1. Kwalifikacja przez komisję stolarki okiennej i drzwi balkonowych do wymiany.
2. Wymiana zakwalifikowanej w ust. 1 stolarki przez Członka Spółdzielni na własny koszt.
3. Protokolarnie potwierdzenie przez komisję wymiany stolarki po uprzednim zgłoszeniu jej przez Członka Spółdzielni.

4. Zwrot Członkowi kosztów wymienionej stolarki okiennej i drzwi balkonowych wraz z montażem, udokumentowane rachunkiem lub fakturą VAT.
 - a) zwrot kosztów stolarki nie może przekroczyć kosztów stolarki standardowej drewnianej wg cennika, „Sekocenbud” z IV kwartału poprzedniego roku.
 - b) procentowy zwrot Członkowi Spółdzielni kosztów wymienionej stolarki okiennej i drzwiowej w zależności od terminu oddania budynku do użytkowania wg następujących zasad:
 - w budynkach oddanych do użytku od 10 do 15 lat – 30%,
 - w budynkach oddanych do użytku od 15 do 20 lat – 35%.
 - W budynkach oddanych do użytku po 20 latach – 40%
 - c) warunki ustalone w ust. 4 lit. a i b niniejszego paragrafu nie dotyczą wewnętrznej stolarki drzwiowej oraz drzwi wejściowych z klatki schodowej do mieszkania.
5. **Zwrot kosztów wymienionej stolarki nastąpi jedynie w przypadku:**
 - a) wymiany stolarki na zgodną z projektem architektonicznym budynku w trakcie jego odbioru do eksploatacji,
 - b) wartość współczynnika przenikania ciepła U okien, drzwi balkonowych i drzwi zewnętrznych nie mogą być większe niż wartość U (max) określone w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W roku 2020 obowiązuje $U(\max) < 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, zaś od dnia 01.01.2021r. $U(\max) < 0,9 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$,
 - c) okno kuchenne należy wyposażać w urządzenie zapewniające dopływ powietrza zewnętrznego- nawiewnik (zalecany higrosterowalny).
6. Wpłata za wymienioną stolarkę będzie odbywała się zgodnie z rejestrem wymiany stolarki i posiadanymi środkami przewidzianymi w planie remontów na dany rok.
7. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może przyspieszyć zwrot w/w kosztów za wymienioną stolarkę.
8. **Wpłata środków nastąpi w drodze przeksięgowania w poczet opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego.**
9. **Zwrot kosztów z tytułu wymienionej stolarki okiennej i drzwi balkonowych w danym lokalu przysługuje tylko jeden raz.**

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki Członka zajmującego lokal mieszkalny ustala się:
 - a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na malowaniu ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, malowaniu farbą olejną (od strony wewnętrznej i zewnętrznej) okien i drzwi z zachowaniem kolorystyki oraz przewodów instalacyjnych – nie rzadziej niż raz na 5 lat,
 - b) regulację, naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) naprawę i wymianę: podejść, rozprawadzeń oraz urządzeń sanitarnych, gazowych, osprzętu elektrycznego i telewizyjnego,
 - d) utrzymanie szczelności podejść, rozprawadzeń oraz urządzeń wod.-kan. i gazu od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających. Utrzymanie drożności przewodów kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego,
 - e) obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o zamiarze przeprowadzenia remontu łazienki lub kuchni mający na celu ocenę stanu technicznego pionów instalacji wod.-kan. i ewentualnie ich wymianę przez Spółdzielnię,
 - f) naprawę i wymianę podłóg,
 - g) wymianę unifonów oraz instalacji telewizji kablowej (wykonanych z własnych środków Członka).
2. Użytkownik garażu obowiązany jest do:
 - a) dokonywania napraw instalacji i urządzeń znajdujących się w garażu łącznie z ich wymianą,
 - b) powiadamiania Spółdzielni o zaistniałych awariach,
 - c) udostępniania garażu w celu dokonania bieżących i okresowych kontroli i przeglądów,
 - d) naprawy lub wymiany drzwi garażowych łącznie z osprzętem.

§ 6

Członek Spółdzielni zobowiązany jest do utrzymania właściwego mikroklimatu w mieszkaniu poprzez utrzymywanie właściwej normatywnej wilgotności względnej w mieszkaniu tj. max. 55% oraz zapewnienie właściwej wymiany powietrza poprzez regularne jego wietrzenie, utrzymywanie temperatury nie mniejszej niż

18°C jeżeli dostawa ciepła mieści się w granicach wymaganych norm. Zabrania się podłączania okapów z wentylatorami do kanałów wentylacji grawitacyjnej, bez pozostawienia dostępu do kanału wentylacyjnego umożliwiającego odprowadzenie zawilgoconego powietrza z pomieszczenia. W przypadku braku dostępu do kanału wentylacyjnego spowodowanego działaniami użytkownika lokalu Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności z powodu występowania wilgoci w pomieszczeniach danego lokalu.

§ 7

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy Członka i osób, za które ponosi on odpowiedzialność, obciążają Członka Spółdzielni.

§ 8

W przypadku nie usuwania przez Członka usterek wywołujących szkody w mieniu Spółdzielni lub współmieszkańców – Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do naprawy ma prawo przeprowadzić naprawę na koszt własny i obciążyć Członka wzywając do zapłaty na piśmie pod rygorem dochodzenia roszczenia na drodze sądowej.

§ 9

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka, o których jest mowa w § 5 oraz odnowienie lokalu mogą być odpłatnie wykonane przez Spółdzielnię w oparciu o zlecenie.

§ 10

Dokonywane przez Spółdzielnię naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków mieszkańców i wymianę urządzeń zalicza się do usług. Oznacza to, że Członek obowiązany jest pokryć wszystkie koszty napraw i wymiany urządzeń.

§ 11

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę wg zasad określonych w umowie najmu.

§ 12

Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu, jak również zwrot lokalu dla Spółdzielni następuje na podstawie sporządzonego przez przedstawiciela administracji protokołu, który określa stan lokalu oraz wskazania urządzeń pomiarowych stanowiących podstawę do rozliczenia.

§ 13

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych bądź odrębnej własności zbywanych przez Członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 14

Naprawy dotyczące skrzynek pocztowych przelotowych lub jednostronnych, montowanych przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, których użytkownikiem jest Członek Spółdzielni reguluje się następująco:

1. W przypadku dewastacji lub uszkodzenia zamka w skrzynce pocztowej koszt zamka pokrywa Członek Spółdzielni, natomiast koszt robocizny pokrywa Spółdzielnia.
2. W przypadku zagubienia kluczy od skrzynki pocztowej, użytkownik skrzynki pokrywa pełny koszt zakupu zamka, jak też robocizny związanej z jego wymianą.

§ 15

Regulamin jako tekst jednolity wchodzi w życie z dniem 19.01.2021 r. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/21 z dnia 19.01.2021 r. Traci moc poprzedni Regulamin.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ:

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ:

Elżbieta Janina Kasiak (...)

Jan Piotr Radziuk (...)