

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr. 16/08 z
dnia 28.03.2008r.

REGULAMIN

PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

I. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI:

§1-

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym w celu ich ochrony przed zniszczeniem jest statutowym obowiązkiem członków i Spółdzielni.

§2.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszych zasad są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji oraz wykończenie i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Do wnętrza lokalu zalicza się także:
 - a) zewnętrzną stronę drzwi wejściowych,
 - b) zewnętrzną stronę otworów okiennych.

§3.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) Naprawa instalacji kanalizacyjnej do trójników pionów kanalizacyjnych i instalacji wodnej do zaworów odcinających lokalówkę wraz z zaworem
- b) Naprawa całej wewnętrznej instalacji co., pod warunkiem, że nie ma w niej samowolnych zmian w stosunku do dokumentacji.
- c) Naprawy elementów konstrukcyjnych.
- d) Naprawy i konserwacja balkonów .
- e) Naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego

- w lokalu łącznie z zaworem.
- f) Naprawa, wymiana oraz legalizacja wodomierzy za pełną odpłatności członka Spółdzielni.
- g) **Jednokrotna wymiana skrzynek pocztowych oddawczych lokatorskich.**

§4.

1. Do obowiązków członków Spółdzielni należy:

- a) Malowanie ścian i sufitów lub tapetowanie ścian z częstotliwością niezbędną dla utrzymania dobrego stanu lokalu oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów. Malowanie obejmuje również drzwi, okna, lamperie, grzejniki, rury i inne urządzenia których malowanie zabezpiecza przed korozją i zniszczeniem.
- b) Naprawa instalacji wod.- kan. i urządzeń techniczno-sanitarnych występujących w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń oraz ich części składowych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
- c) Naprawa i wymiana podłóg ,posadzek, wszelkiego typu wykładzin podłogowych, oraz ściennych okładzin ceramicznych
- d) naprawa i wymiana okien i drzwi
- e) Szklenie, kitowanie i uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej.
Cyklinowanie i konserwacja podłóg drewnianych.
- f) Naprawa i konserwacja urządzeń odbiorczych instalacji gazowej w mieszkaniach.
- g) Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z ich wymianą
- i) Naprawa instalacji co. łącznie z kosztami opracowania dokumentacji zatwierdzonej przez Spółdzielnię i regulacji instalacji w przypadku samodzielnych zmian i przeróbek, i) Naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznych znajdujących się w lokalu łącznie z gniazdami wtykowymi, przełącznikami, wkładkami topikowymi i tablicą licznikową,
- j) Naprawa lub wymiana poza pierwszą wymianą, skrzynek pocztowych oddawczych lokatorskich.
- k) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej , wbudowanych mebli , urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych , w celu ich zabezpieczenia przed korozją

§5.

1. Wszystkie usterki, niezależnie od podziału obowiązków pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią, powstałe przy wykonywaniu napraw prowadzonych przez pracowników Spółdzielni obciążają Spółdzielnię. Zasada ta dotyczy wszy stkich ukrytych wad materiałów zastosowanych do napraw, błędów w sztuce budowlanej, itp.
2. Wszystkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu, niezależnie od podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a Członkiem , powstałe z winy Członka lub jego domowników obciążają Członka.
3. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w zasadach do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale niezależnie od rodzaju prawa jakie posiadają do lokalu.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka, a także odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu lub osoby faktycznie zajmujące lokal.

5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię braku dbałości i konserwacji stolarki (brak malowania, szklenia, okitowania) która negatywnie wpływa na wizerunek budynku, Spółdzielnia ma prawo wykonać sama a kosztami obciążyć użytkownika lokalu

II. Rozliczenia a dodatkowe wyposażenie lokali

&6

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane z pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, są dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członami zwalnającymi lub otrzymującymi lokal.
6. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawianych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
8. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia - wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia
- uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym
Wartość nakładów wyceniona zostanie przez spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.
9. W przypadku samowolnej zabudowy bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni:
- pionów kanalizacyjnych
- pionów co
- i innych
w okolicznościach konieczności wykonania napraw niezbędnych, związanych z wymianą przez Spółdzielnię urządzeń, ich konserwacją lub koniecznością usunięcia awarii, Spółdzielnia nie ponosi kosztów ponownej zabudowy. Członkowi z tytułu ponownej zabudowy nie

przysługuje

również od Spółdzielni odszkodowanie.

10. Przez dodatkowe wyposażenie należy rozumieć również korzystanie przez członka lub osobę nie

będącą członkiem z pomieszczeń (piwnic) które nie wchodzi w skład pomieszczeń przynależnych przydzielonych do lokalu mieszkalnego. Członek jest zobowiązany za uiszczanie

opłat z tytułu korzystania z dodatkowego wyposażenia.

11. Wysokość opłat za korzystanie z dodatkowego wyposażenia ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

III. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU, WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§7.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§8

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§9

1. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego i budowlanego wszelkich wierzytelności związanych z lokalem, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Osoba uprawniona ubiegająca się o zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ponosi opłaty eksploatacyjne za dany lokal do czasu protokółar nego przekazania Spółdzielni.

§10

1. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

§11

Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona ubiegająca się o zwrot wkładu.

§12

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia niniejszego regulaminu przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz RN

M. Dąbelski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

[Signature]