

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

**REGULAMIN
NAPRAW WNĘTRZ LOKALI
ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z NAJEMCAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ Nr 30/2015
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
z dnia 29-09-2015 r.**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszym regulaminem objęte są wszystkie prawa do lokali występujące na obszarze zarządzanym przez spółdzielnię:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu z zachowaniem członkostwa Spółdzielni,
- 4) prawo odrębnej własności lokalu bez zachowania członkostwa Spółdzielni,
- 5) najem lokalu,
- 6) wspólnota mieszkaniowa.

1. Regulamin określa:

a/ obowiązki:

- spółdzielni,
 - osób dysponujących tytułem prawnym do lokalu,
 - posiadaczy lokali,
- w zakresie napraw wewnątrz lokali.

b/ rozliczeń z tytułu:

- odnawiania lokalu,
- zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych.

2. Przez posiadaczy lokali należy rozumieć:

- osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, o którym mowa w § 1 pkt 1-5.

§ 2

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowi Statut SM „Na Skarpie”.

II. NAPRAWA WNĘTRZ LOKALI

§ 3

1. Do obowiązków spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:

- 1/ naprawę elementów konstrukcyjnych budynku,
- 2/ wymianę stolarki okiennej - na niżej określonych zasadach:
 - a/ w ramach gwarancji, po komisyjnym zakwalifikowaniu,

b/ po upływie gwarancji, prawo do rejestracji wniosku nabywa osoba dysponująca tytułem prawnym do lokalu na zasadach wzajemnej partycypacji osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu i spółdzielni. Wniosek o wymianę stolarki jest wstępnie rejestrowany bez konieczności stwierdzenia jej stanu technicznego.

Wysokości udziału w kosztach spółdzielni i osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu decyduje faktyczny termin wymiany stolarki okiennej. Udział Spółdzielni w kosztach wymiany jest jednorazowy i wynosi 3% kosztów (wg tabeli kwotowej partycypacji, o której mowa niżej) wymiany danego typu okien za każdy rok użytkowania budynku licząc od roku oddania go do eksploatacji.

Maksymalny udział partycypacji spółdzielni wynosi 80% kosztów wymiany (wg tabeli kwotowej partycypacji, o której mowa niżej).

Tabela kwotowa partycypacji spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej (danego typu okien) na każdy rok jest ustalana przez Zarząd. Pozostałe koszty ponosi osoba dysponująca tytułem prawnym do lokalu,

c/ wypłatę partycypacji otrzymuje osoba dysponująca tytułem prawnym do lokalu na wniosek, której w zajmowanym lokalu została stolarka zakwalifikowana do wymiany oraz na dzień wypłaty posiada tytuł prawny do tego lokalu. Za równoznaczną uznaje się sytuację, w której prawo do lokalu objętego wnioskiem, o którym mowa wyżej uzyskała inna osoba w wyniku spadkobrania lub darowizny.

W sprawach indywidualnych decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

d/ podstawę do wypłaty partycypacji spółdzielni stanowi protokół spisany przez służby spółdzielni stwierdzający montaż zgodny z otrzymanymi przez osobę dysponującą tytułem prawnym do lokalu warunkami od spółdzielni, tj. między innymi:

- montaż okien z nawiewnikami w ilości zgodnej z warunkami technicznymi,
- zachowanie podziału okien na elewacji i jej koloru (zabrania się montażu witryn okiennych i okien nie otwieranych),
- wykonanie prac montażowych zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
- okazanie deklaracji zgodności lub certyfikatu zgodności oraz kserokopii faktury podczas stwierdzenia faktu zamontowania okien przez służby techniczne spółdzielni,

e/ wymianę stolarki okiennej w lokalach w najmie odbywa się na podstawie i zasadach określonych w indywidualnych decyzjach Zarządu,

3/ naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej zgodnych z projektem technicznym budynku znajdujących się w lokalu (z wyłączeniem gniazd wtykowych, włączników, opraw oświetleniowych i bezpieczników wchodzących w zakres standardowego wyposażenia

- lokalu) z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych (np. uszkodzeń przy układaniu glazury i wierceń),
- 4/ naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zgodnej z projektem technicznym budynku za wyjątkiem mechanicznego uszkodzenia oraz napraw i wymian głowic termostatycznych,
 - 5/ naprawę i wymianę pionów instalacji kanalizacji do trójników odgałęźnych do poszczególnych mieszkań na pionie włącznie,
 - 6/ naprawę i wymianę zgodnych z projektem technicznym budynku pionów instalacji wodociągowej i ciepłej wody do pierwszych zaworów (włącznie z zaworami) od strony pionów w mieszkaniu,
 - 7/ naprawę i wymianę instalacji gazowej zgodnej z projektem technicznym budynku do kurka przed kuchenką gazową łącznie z kurkiem za wyjątkiem kurka stanowiącego komplet z gazowym wężem elastycznym,
 - 8/ usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. zacieki wskutek nieszczelności dachu).
 - 9/ naprawę lub wymianę skrzynek pocztowych za wyjątkiem naprawy i wymiany zamków i dorabiania kluczy.
2. Od napraw wymienionych w ust. 1 pkt 8 spółdzielnia jest zwolniona w przypadku wypłaty odszkodowania przez firmę ubezpieczeniową.
 3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

§ 4

Naprawy wymienione w § 3 finansowane są z funduszu remontowego spółdzielni lub stanowić będą koszty bieżącej konserwacji.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają osoby dysponujące tytułem prawnym do lokalu oraz posiadaczy lokali.

§ 6

Do szczegółowych obowiązków osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu, posiadaczy oraz najemców lokali należy odnawianie mieszkania w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.

1. Odnawianie w szczególności polega na:

- 1/ malowaniu sufitów wraz z ich naprawą, malowaniu lub tapetowaniu ścian z ich naprawą oraz uprzednim doszczelnieniem wewnętrznych styków ścian z filarkami międzyokiennymi i parapetami,
- 2/ dokonywaniu napraw, a w przypadku konieczności również wymiany podłóg, posadzek oraz wykładzin podłogowych i drzwi (w tym ościeżnic drzwiowych, zamków i okuć),
- 3/ dokonywaniu naprawy, a w przypadku konieczności wymiany gładzi i tynku,
- 4/ dokonywaniu napraw i konserwacji okien i drzwi balkonowych polegającej w szczególności na:
 - szpachlowaniu szpar w ramiakach,
 - naprawie i wymianie okuć, zamków okiennych i drzwiowych,
 - wymianie uszczelek okiennych,
 - pasowaniu i flekowaniu,
 - uzupełnieniu i wymianie oszkleń drzwi i okien w tym również okna przydzielonego pomieszczenia piwnicznego,
 - malowaniu okien i drzwi od wewnętrznej i zewnętrznej strony lokalu,
- 5/ wymianie stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
- 6/ malowaniu elementów stalowych balustrad oraz konserwowanie elementów drewnianych loggii i balkonów,
- 7/ malowaniu olejnym grzejników, rur i innych urządzeń olejno malowanych dla zabezpieczenia przed korozją (malowanie winno być dokonane niezwłocznie w wypadku zużycia, łuszczenia się lub odpadania farby ochronnej),
- 8/ dokonywaniu napraw instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń i odcinków instalacji, w tym niesprawnych głowic przygrzejnikowych zaworów termostatycznych,
- 9/ usuwaniu zatknięć i przecieków oraz wykonywaniu napraw i wymian przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pierwszego połączenia przy pionie (trójnika),
- 10/ usuwaniu przecieków oraz wykonywaniu napraw i wymian instalacji wodociągowej od pierwszych zaworów odcinających od pionu do baterii zaworów wypływowych łącznie,

- 11/ naprawianiu i wymianie instalacji gazowej od kurka do kuchenki włącznie, jej regulacji - wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
 - 12/ utrzymaniu w mieszkaniu instalacji elektrycznej, domofonowej i videodomofonowej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w należyłym stanie technicznym (m.in. tablicy zabezpieczeń, przewodowania oraz osprzętu),
 - 13/ wymianie zużytego lub uszkodzonego osprzętu elektrycznego będącego na wyposażeniu mieszkania (np. włączniki, gniazdka, bezpieczniki, oprawy oświetleniowe, unifony lub videodomofony),
 - 14/ wymianie lub naprawie zamków w skrzynce pocztowej oraz dorabianie kluczy.
2. Poza ww. obowiązkami, osoba dysponująca tytułem prawnym do lokalu, posiadacz oraz najemca lokalu są zobowiązani do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy lub innych użytkowników jego lokalu oraz w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków.
 3. W razie niewykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika danego lokalu.

§ 7

Nie dopuszcza się montażu urządzeń klimatyzacyjnych z jednostkami zewnętrznymi w budynkach mieszkalnych.

§ 8

W pawilonach jednolokalowych, posiadacze odrębnej własności bez zachowania członkostwa na uzasadniony wniosek i za zgodą Zarządu mogą, wszelkie naprawy, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu realizować własnym kosztem i staraniem.

§ 9

1. Modernizacja lokali, jeżeli jest związana w szczególności ze zmianami konstrukcji, instalacji, funkcji pomieszczeń, wymaga zgody spółdzielni i jeżeli to wynika z przepisów prawa otrzymania pozytywnej decyzji organów samorządu terytorialnego.
2. Modernizacja realizowana jest własnym kosztem i staraniem osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu.

III. ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z NAJEMCAMI LOKALI

§ 10

Z najemcami zwalnającymi lokale spółdzielnia dokonuje rozliczeń z tytułu odnowienia lokalu,

§ 11

1. Zwalniający lokal najemca lokalu obowiązany jest przekazać spółdzielni ten lokal odnowiony lub pokryć koszty odnowienia.
2. Odnowienie lokalu polega na:
 - 1/ pomalowaniu ścian i sufitów (wraz z drobnymi naprawami tynków), a jeżeli ściany są wyłożone tapetą, na wymianie tapet,
 - 2/ odmalowanie farbą olejną wewnętrznej i zewnętrznej strony drzwi i okien wraz z ich naprawą, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
 - 3/ wycyklinowaniu parkietu lub wymianie wykładzin podłogowych,
 - 4/ usunięciu uszkodzeń powstałych z winy najemcy lub użytkowników jego lokalu.
3. W przypadku nadmiernego zużycia lokalu, a w szczególności nie wykonywania obowiązku określonego w § 6 niniejszego regulaminu zakres odnowienia lokalu określa Zarząd Spółdzielni w odrębnej decyzji.

§ 12

Najemca zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty wymiany (w przypadku ich niesprawności lub zniszczenia) urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu.

§ 13

1. W przypadku, gdy najemca zwalniający oraz osoba obejmująca w ich miejsce lokal, zawrą między sobą porozumienie w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, Zarząd spółdzielni na ich wniosek może wyrazić zgodę na odstąpienie od dokonania rozliczenia z tego tytułu.
2. W przypadku zawartej ugody przejmujący lokal podpisuje w Biurze Obsługi Mieszkańców stosowne oświadczenie.

§ 14

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z najemcą zwalnającym lokal użytkowy następuje protokólne przejęcie lokalu przez GZ wg następujących zasad:

1. Zamiar opuszczenia lokalu przez najemcę winien być zgłoszony, co najmniej na 4 tygodnie przed terminem zdania.
2. W ciągu 4 dni od otrzymania zawiadomienia następuje komisyjne sprawdzenie lokalu, jego urządzeń i wyposażenia wg postanowień niniejszego regulaminu.
3. Wyniki przeglądu ujmuje się w protokole podpisanym przez członków komisji.
4. Protokół winien zawierać:
 - a/ dokładny opis stanu lokalu i urządzeń,
 - b/ stwierdzone usterki,
 - c/ dokładne określenie napraw, które najemca zobowiązany jest wykonać przed zwolnieniem lokalu,
 - d/ określenie terminu usunięcia usterek i wykonanie napraw.
5. Najemca może wnieść uwagi do protokołu, jeżeli nie zgadza się z ustaleniami komisji. Ostateczną decyzję o ich uwzględnieniu podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje o niej najemcę.
6. O wykonaniu napraw określonych w protokole komisji, najemca winien powiadomić GZ co najmniej 10 dni przed terminem zdania lokalu celem dokonania odbioru wykonanych robót.
7. W przypadku braku zgłoszenia lub nie wykonania remontu spółdzielnia wylicza koszt remontu w oparciu o stawki średnie „Secocenbud” i najemca jest zobowiązany do wpłaty tej kwoty przed zdaniem lokalu.

§ 15

Traci moc „Regulamin napraw wewnątrz lokali i rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” zatwierdzony uchwałą Nr 73/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu z dnia 26.10.2010 r.

§ 16

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.