

**REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZRZESZENI”
I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
W ZAKRESIE NAPRAW
WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD
ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI
Z UŻYTKOWNIKAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

I. Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, a także w zakresie napraw obejmujących okna, ściany i stropy loggi (balkonu) oraz balustrad loggi (balkonu) przynależnej do mieszkania.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
3. Regulamin obejmuje ponadto zasady rozliczenia między Spółdzielnią a użytkownikami zwalnającymi lokale.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:

1. wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami będącymi standardowym (pierwotnym) wyposażeniem lokalu,
2. wewnętrzną instalację elektryczną znajdującą się w lokalu do zabezpieczenia bezpiecznikami w lokalu (włącznie z ewentualnymi podlicznikami energii elektrycznej),
3. instalację gazową z wyłączeniem urządzeń gazowych, tj. kuchenek,
4. instalację zimnej i ciepłej wody na odcinku od pionu do wodomierzy włącznie, wraz z ich legalizacją,
5. instalację kanalizacyjną bez przewodów odpływowych,
6. drobny naprawy zakupionych i zamontowanych w całości przez Spółdzielnię okien i drzwiowych balkonowych z PVC – nie dotyczy zamawianej i montowanej we własnym zakresie przez użytkowników lokali,
7. kanały kominowe, spalinowe i wentylacyjne,
8. instalację domofonową z wyłączeniem aparatów odbiorczych znajdujących się w lokalach,
9. usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii urządzeń i elementów budynku, których utrzymanie w należytym stanie technicznym należy do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, itp.),
10. egzekwowanie od wykonawców robót usunięcia usterek w ramach gwarancji oraz zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego,
11. partycypację w wysokości 50% kosztów poniesionych przez użytkownika lokalu na wymianę okna/okien/drzwi wejściowych/bram garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7), ale nie większą niż ustaloną przez Spółdzielnię średnią cenę rynkową wymiany danego typu okna/okien/drzwi wejściowych/bram

garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7).

Warunkiem otrzymania przedmiotowej partycypacji jest złożenie wniosku w Spółdzielni informującego o zamiarze wymiany okna/okien/drzwi wejściowych/bram garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7).

W odpowiedzi na złożony wniosek Spółdzielnia określi na jakie okno /okna/drzwi wejściowe/bramę garażową (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7) do wymiany została przyznana partycypacja w danym roku kalendarzowym oraz warunki jakie winien spełnić wnioskujący.

W/w partycypacja finansowana jest z funduszu remontowego Spółdzielni i dotyczy wyłącznie roku kalendarzowego, w którym została przyznana. Nie wykorzystanie przyznanej partycypacji w danym roku nie upoważnia użytkownika lokalu do jej przełożenia (skorzystania z niej) w latach następnych. W takim przypadku wniosek informujący o zamiarze wymiany okna/okien/drzwi wejściowych/bram garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7) należy ponowić.

Przedmiotowa partycypacja nie dotyczy wymiany okna/okien /drzwi wejściowych/bram garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3 do 7) na inne niż o podziałach i wymiarach pierwotnych oraz okien połaciowych, które nie były przewidziane w projekcie budowlanym danego budynku, a zostały zamontowane przez użytkownika lokalu.

Warunkiem niezbędnym refundacji poniesionych przedmiotowych kosztów jest nie zaleganie z opłatami za użytkowanie mieszkania,

12. przywrócenie stanu pierwotnego balkonów po remoncie płyty konstrukcyjnej wraz z izolacjami i obróbkami blacharskimi - przez stan pierwotny rozumie się stan balkonu przed przedmiotowym remontem, udokumentowany fotograficznie (dotyczy wszystkich budynków od nr 1 do nr 26).

III. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:

1. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów wraz z usunięciem uszkodzeń tynku z częstotliwością wynikająca z właściwości techniczno – estetycznych,
2. malowanie wszystkich drzwi i okien drewnianych od strony zewnętrznej i wewnętrznej, podłóg wymagających malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń wymagających zabezpieczenia przed korozją,
3. remonty loggi (balkonów) w zakresie napraw i wymiany glazury posadzkowej, malowania: ścian, sufitów, zadaszeń i balustrad oraz wymiany i konserwacji (malowania) drewnianych skrzynek do kwiatów, których zachowany winien być kolor pierwotny, określony w dokumentacji technicznej całego budynku (dotyczy wszystkich budynków od nr 1 do nr 26),
4. naprawę lub wymianę: urządzeń technicznych i sanitarnych oraz wentylacji mechanicznej i rolet zewnętrznych zamontowanych zgodnie z projektem budowlanym,
5. naprawę lub wymianę wszelkich instalacji wewnątrz mieszkania za licznikami i poza pionem kanalizacyjnym,
6. czyszczenie i udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu na odcinku od przyboru do pionu kanalizacyjnego,
7. naprawę i wymianę podłóg, posadzek wraz z podłożami podposadzkowymi i wykładzin podłogowych,
8. cyklinowanie i lakierowanie posadzek drewnianych,
9. naprawę lub wymianę wszystkich drzwi (w garażach bram wjazdowych),
10. uzupełnienie oszklenia drzwi, naświetli i okien łącznie z wymianą zaparowanych wkładów okiennych,
11. naprawę lub wymianę uszkodzonych okuć, zamków, itp. elementów w drzwiach i oknach,
12. naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, za zabezpieczeniami bezpiecznikowymi w lokalu. Dokonywanie przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, okresowych kontroli i pomiarów w zakresie ochrony przeciwporażeniowej w lokalu wraz z przechowywaniem stosownych protokółów z tych pomiarów oraz okazywania ich osobom kontrolującym,
13. naprawę lub wymianę aparatu domofonu,
14. naprawę lub wymianę urządzeń gazowych, tj. kuchenek,
15. wymianę niesprawnych głowic termostatycznych grzejników,
16. zgłoszenie w Spółdzielni okna/okien/drzwi wejściowych/bram garażowych (dotyczy drzwi wejściowych do lokalu z loggi - budynki nr 5 i 6 oraz bram garażowych w poziomie piwnic - budynki nr od 3

- do 7) kwalifikujących się do wymiany i partycypowanie w 50% kosztów związanych z ich wymianą,
17. usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu.

IV. Rozliczenia z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni.

1. 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 jest uwzględniane przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku zamiany lokali bezpośrednio między użytkownikami poszczególnych lokali oraz lokali posiadających status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności zbywanych bezpośrednio przez ich właścicieli, rozliczenia z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego dokonywane są między zainteresowanymi stronami.

Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 14./2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Poznaniu z dnia 23.09.2019 r.

Jednocześnie traci ważność Regulamin przyjęty Uchwałą nr 13/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” z dnia 15.10.2018 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

M. Martusińska

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dzula Jaschke

.....