

# **R E G U L A M I N**

## **określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach**

Podstawa prawna:

- Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

### **§1**

Jednym z warunków właściwego użytkowania mieszkań spółdzielczych jest dobry stan techniczny tych mieszkań oraz prawidłowe funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem.

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

### **§2**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty:

- konserwacyjne,
- remontowe,
- inne związane z koniecznością zabezpieczenia prawidłowego stanu technicznego budynków i mieszkań.

### **§3**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych budynków i lokali obejmuje:

- 1) Naprawa głównych przewodów instalacji elektrycznej do licznika e.e. oraz instalacji na klatkach schodowych, pralniach, suszarniach, piwnicach.
- 2) Naprawa pionów głównych instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 3) Naprawa całej wewnętrznej instalacji c.o. i wentylacyjnej,
- 4) Naprawa instalacji gazowej oraz lokalówki od gazomierza do zaworu odcinającego przed kuchenką i piecykiem (bez zaworu).
- 5) Naprawa ścian i sufitów w przypadku pęknięć konstrukcyjnych i głuchych tynków z białkowaniem,
- 6) Naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń nie objętych ubezpieczeniem, powstałych wewnątrz lokali na skutek czynników niezależnych od lokatora,
- 7) Naprawa lub wymiana podłogi (posadzki cementowej) w przypadku gdy uszkodzenie lub wadliwość powstała nie z winy użytkownika lecz komisyjnie stwierdzonymi wadami budowlanymi.

### **§4**

Naprawy, o których mowa w §3 finansowane są z funduszu remontowego.

### **§5**

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

- 1) Odnawianie mieszkań co 4 lata polegające na:
  - a) malowaniu sufitów i ścian oraz loggii i wnęk z zachowaniem kolorystyki budynku,
  - b) malowaniu obustronnym okien oraz ścian,

- c) malowaniu grzejników i instalacji metalowych oraz części metalowych balustrad balkonowych.
- 2) naprawa i wymiana podłóg i wykładzin podłogowych,
- 3) naprawa podokienników, okien (ościeżnice i skrzydła) wraz z uzupełnieniem okitowania, oszklenia i drzwi (ościeżnice i skrzydło).
- 4) Naprawa okuć, zamków i regulacja stolarki,
- 5) Przekładanie i cyklinowanie parkietu,
- 6) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu,
- 7) Naprawa i konserwacja (przynajmniej raz w roku) kuchenek i piecyków oraz pozostałej części lokalówki nie określonej w §3 pkt. 4 łącznie z zaworem.
- 8) Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w mieszkaniu do pionu oraz udrażnianie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy lokatora,
- 9) Naprawa i wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej w mieszkaniu.

## **§6**

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy członka lub jego domowników oraz z niewykonanie lub z nienależytego wykonania obowiązków, obciążają członka Spółdzielni.

## **§7**

Członek jest obowiązany udostępnić mieszkanie celem przeprowadzenia przeglądów technicznych okresowych i doraźnych lokali i wszystkich instalacji w mieszkaniu lub budynku przez służby Spółdzielni lub przez nią powołane.

## **§8**

Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię w ramach posiadanych możliwości na koszt zainteresowanego członka na podstawie pisemnego zlecenia.

## **§9**

Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu i opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

## **§10**

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

- 1) Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego udzielenia zlecenia na wykonanie remontu.  
Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastosowanego w momencie przydziału lokalu.
- 2) Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
- 4) Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg. Stopień zużycia ustala się wg normatywów użytkowania lub komisyjnie z udziałem członka.

### **§11**

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w §10 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.

### **§12**

1. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych powinna być dokonywana przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń wg tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Oceny dokonuje się przy udziale osoby zdającej mieszkanie.

### **§13**

Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń), obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg urządzenia podobnego co do wartości techniczno – użytkowej i estetycznej. W przypadku gdy wartość zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych dotyczy także poprzednich użytkowników mieszkania, członka zwalnającego mieszkanie obciąża się przypadającym na niego okresem amortyzacji, stosując normatywy zawarte w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

### **§14**

1. Członek, który obejmuje zwolniony lokal może na podstawie pisemnego oświadczenia przyjąć lokal bez dokonywania remontu i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych.
2. W takim przypadku otrzymuje od Spółdzielni koszty remontu i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych obciążające członka zwalnającego lokal i ustalone wg zasad określonych w §10 i §13.

### **§15**

1. Członek ma prawo do dokonywania zmian urządzeń technicznych mieszkania. Zmiany te mogą polegać na całkowitej wymianie urządzeń lub tylko ich części. Koszty dokonywanych zmian ponosi członek.
2. W przypadku zwalniania mieszkania członek będzie rozliczony za zużycie urządzeń normatywnych.

### **§16**

1. Członek może dokonywać zmian ponadnormatywnego wykończenia mieszkania na własny koszt.
2. Jako ponadnormatywny zakres wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
  - 1) Wykonanie podłóg z parkietu, paneli lub mozaiki,
  - 2) Ułożenie glazury i terakoty w kuchni, łazience i WC,
  - 3) Instalowanie umywalek, wanien oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek,
  - 4) Zainstalowanie kuchenki z piekarnikiem w miejsce kuchni dwu – palnikowej.

3. Wartość nakładów na prace wymienione w pkt. 2 nie wpływa na wysokość wkładów mieszkaniowych.
4. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania, o którym mowa w pkt. 1 następuje bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi członkami.
5. W przypadku zwalniania mieszkania Spółdzielnia nie uwzględnia wartości jego ponadnormatywnego wykończenia.

### **§17**

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 19 stycznia 2004 roku na mocy uchwały nr 14/2004 Rady Nadzorczej PSM.

Traci moc dotychczasowy regulamin z dnia 21.08.1997 roku.

*Sekretarz Rady Nadzorczej PSM*  
*Elżbieta Juśko*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej PSM*  
*Waldemar Rejmak*

**Załącznik nr 1 do Regulaminu  
obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali  
oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale**

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	TRWAŁOŚĆ W LATACH
<b>Urządzenia techniczno – sanitarne</b>		
1.	Baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe	10
2.	Umywalki, spłuczki, miski ustępowe	10
3.	Wanny, zlewozmywaki żeliwne	15
4.	Wanny, zlewozmywaki blaszane, emaliowane	10
5.	Piec gazowy wieloczerp.	8
6.	Kuchnia gazowa	10
<b>Materiały podłogowe</b>		
1.	Deszczułki dębowe	50
2.	Deszczułki bukowe	50
3.	Parkiet mozaikowy	25
4.	Wykładziny podłogowe z PCV bez warstw izolacyjnych	15
5.	Wykładziny dywanowe	6

*Sekretarz Rady Nadzorczej PSM  
Elżbieta Juśko*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej PSM  
Waldemar Rejmak*