

REGULAMIN

ROZLICZANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z CZŁONKAMI LUB NAJEMCAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ORAZ OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Rozliczeń Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 2

Członek lub najemca zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię / pomalowanie lokalu/,
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i robót budowlanych związanych z wymianą oraz innych elementów wykończenia mieszkania w ramach wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wynikających z szacunku biegłego.

§ 3.

Spółdzielnia może odstąpić od określonych powyżej zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 4.

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

§ 5.

1. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.

2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 6.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających członkom Spółdzielni i najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, korzystanie z ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§ 7.

Do Spółdzielni należy w szczególności:

1. utrzymywanie budynków w należyтым stanie technicznym, estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawna obsługa administracyjną.

2. dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze minimum 18°C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm oraz dostarczenie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 55°C.

§ 8.

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. naprawę i wymianę pionowej instalacji wod.- kan. z wyłączeniem urządzeń sanitarnych
2. naprawę i wymianę poziomej instalacji wod.- kan. z zaworami głównymi
3. naprawę i wymianę całej instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem grzejników
4. dofinansowanie wymiany stolarki okiennej standardowej dla pierwszego i drugiego okna w wysokości 50%, dla trzeciego okna w wysokości 25%
Dla mieszkań nabytych aktem notarialnym kupna-sprzedaży lub darowizny ustala się okres karencji na 2 lata, z wyjątkiem mieszkań przekazanych na rzecz osoby bliskiej (rodzice, dzieci, dziadkowie, wnuki).
5. naprawę lub wymianę urządzeń pomiarowych przepływu wody oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Naprawy, o których mowa w pkt 2 finansowane są z funduszu Spółdzielni przeznaczonego na remonty.

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członka zajmującego lokal niezależnie od warunków prawa do lokalu (lokatorskie czy własnościowe).

4. Usterki i awarie należące do obowiązków administracji Spółdzielni nie będą usuwane w mieszkaniach lokatorów, którzy posiadają zaległości czynszowe. Wyjątkiem są sytuacje kiedy awarie są zagrożeniem dla stanu technicznego budynku oraz dla pozostałych lokatorów.

§ 9.

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

1. wyposażyć domy w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków oraz zapewnić ich opróżnienie

2. oznaczyć budynki i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla

3. wywiesić w łatwo dostępnym miejscu w budynku tablice informacyjne zawierające

- adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów
- adres i numer telefonu konserwatorów
- spis mieszkańców (za ich pisemną zgodą)
- kartę informacyjną o adresach i telefonach straży pożarnej ,policji ,pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, elektrowni itp.
- instrukcję p.poż.
- regulamin porządku domowego

4. zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych

5. zapewnić oświetlenie klatek schodowych ,korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych

6. natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałych w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien i rur spustowych oraz awarii instalacji c.o i c.w. itd.

III. Zakres obowiązków członków spółdzielni

§ 10.

1. Członek Spółdzielni i najemca jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania , lokalu użytkowego i innych przydzielonych pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.

2. Członek lub najemca winien udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego

oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.

§ 11.

Członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny jest obciążony następującymi obowiązkami w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokalu:

1. naprawa i wymiana stolarki okiennej
2. naprawa i wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej oraz wbudowanych mebli uzupełnienie oszklenia i okitowania okien, naprawa bądź wymiana drzwi
3. konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych
4. naprawa bądź wymiana poziomej instalacji wodnej do zaworów głównych, naprawa lub wymiana urządzeń sanitarnych wraz z osprzętem (baterie, spluczki, muszle, sedesy, wanny, zlewozmywaki itp.) a także przeczyszczanie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych
5. naprawa lub wymiana gazowych i elektrycznych urządzeń grzewczych, jak kuchenki i podgrzewacze wody (przepływowe podgrzewacze wody za zgodą Spółdzielni i pod warunkiem doprowadzenia dodatkowego zasilania elektrycznego)
6. naprawa i wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej od tablicy licznikowej
7. odnawianie mieszkania, naprawa uszkodzonych tynków, malowanie i tapetowanie, malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej oraz malowanie loggi i balkonów z zachowaniem kolorystyki z zachowaniem kolorystyki elewacji wraz z naprawą tynków.

§ 12

Członek lub najemca zobowiązany jest również do:

1. utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu oraz sąsiadującym z wejściem części wspólnego korytarza i klatki schodowej
2. utrzymanie czystości na zajmowanych balkonach i loggiach, usuwanie z nich śniegu, lodu i wody
3. zgłaszanie Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wod.-kan. oraz innych uszkodzeń, wad i usterek
4. natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji lub pogotowia energetycznego
5. zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych na okres zimowy.

§ 13.

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników Spółdzielni po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na jego koszt.

IV. Postanowienia końcowe

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez **Radę Nadzorczą** Wieruszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **Uchwałą nr 2/2005** z dnia **14 lutego 2005r.** i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**