

**UCHWAŁA Nr 16/2016
RADY NADZORCZEJ
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w LEGNICY z dnia 05.07.2016 r.**

w sprawie: **aneksu do „Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz dokonywania rozliczeń z osobami zamieszkującymi w budynkach zarządzanych przez Legnicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Legnicy”.**

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 20 Statutu LSM, uchwala, co następuje :

§ 1

Uchwala się aneks do „Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz dokonywania rozliczeń z osobami zamieszkującymi w budynkach zarządzanych przez Legnicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Legnicy” w następującym brzmieniu:

1.

W rozdziale I dodaje się punkt 5a w następującym brzmieniu:

„Dla budynków, w których zastępuje się gazowe przepływowe podgrzewacze wody instalacja ciepłej wody użytkowej – zainstalowane urządzenia i osprzęt – w tym zawór odcinający i wodomierz stanowią część wspólną instalacji, za której remont odpowiada Spółdzielnia.

Granicę eksploatacji stanowi wówczas zawór za wodomierzem.

Dla lokali, w których nie dokonano jeszcze likwidacji gazowych przepływowych podgrzewaczy wody i zamiany na instalację centralnej ciepłej wody użytkowej – pozostają one wyposażeniem mieszkania, należącym do właściciela lokalu.”.

2.

W rozdziale I w punkcie 10 pod istniejącym zapisem dodaje się zapis w brzmieniu:

„Naprawa lub wymiana zaworu termostatycznego po okresie gwarancji obciąża Spółdzielnię, chyba, że uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika. Czynności te wykonują służby techniczne Spółdzielni. Sprawne grzejniki znajdujące się w lokalu mieszkalnym wymieniane są przez użytkownika lokalu na jego koszt i we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni, natomiast grzejniki, które uległy samoistnemu uszkodzeniu wymieniane będą w ramach funduszu remontowego.”.

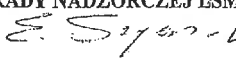
§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM


TERESA LEWANDOWSKA

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM


EUGENIUSZ SZYDŁOWSKI

**UCHWAŁA Nr 19/2012
RADY NADZORCZEJ
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w LEGNICY z dnia 11 grudnia 2012 r.**

w sprawie: **Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz dokonywania rozliczeń
z osobami zamieszkującymi w budynkach zarządzanych przez
Legnicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Legnicy.**

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 27 ust. 1 pkt 20 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz dokonywania rozliczeń z osobami zamieszkującymi w budynkach zarządzanych przez Legnicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Legnicy”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

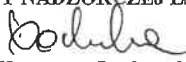
§ 2

Traci moc obowiązującą „Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz dokonywania rozliczeń z członkami zwalnianymi lokale mieszkalne, hotelowe i użytkowe Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w Legnicy w dniu 25.11.2008 r. – Uchwała Nr 23/2008.

§ 3

Uchwała obowiązuje od dnia 01.01.2013 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM


Katarzyna Lochowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM


Władysław Szudrowicz

**REGULAMIN
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z OSOBAMI
ZAMIESZKUJĄCYMI W BUDYNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ
LEGNICKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ W LEGNICY.**

I. Podział obowiązków napraw wewnątrz lokali na Spółdzielnię oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali znajdujących się w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

a) bieżące remontowanie i odnawianie lokalu oraz balkonów, loggii i tarasów zgodnie ze sztuką budowlaną (w przypadku malowania balkonów, loggii zachować obowiązującą kolorystykę),

b) naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych łącznie z ich wymianą,

c) utrzymanie w należytym stanie podłóg i posadzek w lokalu, na balkonach, loggiach i tarasach,

d) konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej (zewnętrznej i wewnętrznej) wraz z wymianą szyb, okuć, uszczelnień i parapetów,

e) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej wewnątrz lokali,

f) naprawa i wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu,

g) konserwacja, naprawa lub wymiana obudów rur wodno – kanalizacyjnych (szachów), o ile ich zniszczenie nie powstało w wyniku awarii lub usuwania awarii instalacji.
W przypadku trwałej zabudowy koszty związane z wyburzeniem i naprawą pokrywa użytkownik,

h) dbanie o właściwy stan techniczny kratki wentylacyjnych poprzez ich częste czyszczenie, a w przypadku uszkodzenia mechanicznego – wymianę,

i) konserwacja i wymiana gniazd wtykowych, wyłączników, łączników oświetleniowych, bezpieczników, dzwonek i unifonów (urządzeń odbiorczych instalacji domofonowej),

j) zamykanie na własną kłódkę (zamek) szafki z lokatorskim licznikiem (układem) do pomiaru energii elektrycznej usytuowanej poza mieszkaniem. Kary za zerwanie plomb

i inne uszkodzenia naliczone przez Zakład Energetyczny będą refakturowane na członkę Spółdzielni,

k) konserwacja i naprawa w pełnym zakresie zmodernizowanej instalacji elektrycznej o zwiększonym zapotrzebowaniu mocy, naprawa instalacji elektrycznej w przypadku jej uszkodzenia powstałego w wyniku prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w lokalu. Granicą eksploatacji instalacji są zaciski prądowe w puszcze rozgałęźnej prądowej na WLZ (wewnętrznej linii zasilającej),

l) zabezpieczenie przed zniszczeniem termozaworów grzejnikowych i podzielników kosztów c.o. znajdujących się w lokalu,

l) konserwacja i naprawa instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalu mieszkalnym i użytkowym od zaworu odcinającego oraz instalacji kanalizacyjnej wewnątrz lokalu do trójnika na pionie głównym,

m) wymiana stolarki okiennej zakwalifikowanej do wymiany wskutek zużycia lub wad.

Stolarka okienna winna spełniać następujące warunki techniczne:

1/ drewniana lub PCV z wkładami okiennymi o minimalnym współczynniku przenikania ciepła U lub K- 1,1 oraz okuciami obwiednionymi

2/ zachować gabaryty i podział okien istniejących, wszelkie odstępstwa od powyższego wymagają pozwolenia na budowę zgodnie z Prawem Budowlanym

3/ skrzydła okienne winny być rozwieralne lub rozwieralno - uchylne

4/ obowiązkowo należy zamontować nawiewniki z samoczynnie regulowanym strumieniem powietrza we wszystkich pomieszczeniach.

Członek Spółdzielni pokrywa 50 % kosztów związanych z zakupem stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym oraz pokrywa w całości koszty wymiany stolarki (robocizny).

Koszty zakupu stolarki w 50 % finansuje Spółdzielnia z części funduszu remontowego tworzonego z przychodów Spółdzielni.

Pozostali użytkownicy lokali mieszkalnych, a także użytkownicy lokali użytkowych koszty zakupu i wymiany stolarki pokrywają w całości.

Zwrot części kosztów za wymianę stolarki okiennej jest wyłącznie jednorazowy.

Dotyczy stolarki okiennej zamontowanej w momencie oddania budynku do eksploatacji

Dopuszcza się wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie po uprzednim zgłoszeniu LSM z zachowaniem warunków tej wymiany podanych w piśmie.

Rozliczenie kosztów wymienionej stolarki z członkiem Spółdzielni nastąpi :

- po protokolarnym odbiorze robót
- po ujęciu tej wymiany w planie remontów danego roku zgodnie z kolejnością w rejestrze wymian

- wg cen uzyskanych w ramach przetargu na dostawę i montaż stolarki z roku rozliczenia i zasad podanych na wstępie.

Zwrot należności za stolarkę okienną wymienioną we własnym zakresie w lokalu mieszkalnym przysługuje :

- osobom, które były członkami Spółdzielni w okresie zgłoszenia stolarki do wymiany i są członkami w terminie wypłaty kosztów,
- spadkobiercom będącym członkami Spółdzielni, posiadającymi tytuł prawny do mieszkania stanowiącego masę spadkową w czasie nabycia praw do zwrotu należności,
- członkom, którzy nabyli mieszkanie w formie przepisania (mieszkanie lokatorskie) lub darowizny.

Zwrot należności nie przysługuje :

- w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego członka tj. sprzedawcy lub zamiany przed datą rozliczenia,
- posiadaczom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności niebędącym członkami Spółdzielni.

Zwrot kosztów zakupu stolarki z funduszu remontowego uzależniony jest od wysokości środków finansowych ujętych w planie gospodarczo-finansowym w danym roku.

3. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lub domowników obciążają użytkownika mieszkania.

4. Naprawa lub wymiana urządzeń w lokalu może być wykonana przez służby Spółdzielni na zlecenie użytkownika mieszkania za odpłatnością w ramach usług dla ludności

5. Pozostałe usterki i roboty remontowe nie ujęte w pkt. 2 i pkt. 3, a występujące w lokalu, wykonywane, naprawiane i usuwane są przez służby Spółdzielni.

6. Naprawa o których mowa w pkt. 5 finansowane są z funduszu remontowego.

7. W przypadku stwierdzenia przeróbek instalacji gazowych dokonanych przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni, obowiązek konserwacji i naprawy instalacji spoczywa na użytkowniku.

Jeżeli przeróbki nastąpiły z naruszeniem prawa, Spółdzielnia może zażądać przywrócenia do stanu pierwotnego lub do zalegalizowania tej przeróbki.

8. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa najmu.

9. Wodomierz - licznik wody jest własnością użytkownika.

Usuwanie usterek i wymianę wodomierzy dokonuje lokator na własny koszt.

9a. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu administracji Spółdzielni w celu :

- usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- dokonania okresowej kontroli stanu technicznego wymaganej przez Prawo Budowlane lub odrębne przepisy,
- wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

10. Zawór termostatyczny z głowicą oraz podzielniki kosztów są własnością użytkownika. Naprawa lub wymiana zaworu termostatycznego po okresie gwarancji obciąża lokatora. Czynności te wykonują służby techniczne Spółdzielni na zlecenie właściciela zaworu za odpłatnością w ramach usług dla ludności. Naprawę lub wymianę podzielnika kosztów dokonuje się w zgodzie z Regulaminem rozliczania energii cieplnej w LSM.

11. Odbiorcze skrzynki pocztowe stanowią własność Spółdzielni.

Po protokolarnym przekazaniu skrzynki użytkownikowi lokalu obowiązek dbania o właściwy stan techniczny skrzynki, pokrywanie kosztów naprawy, wymiany zamków lub kluczy spoczywa na użytkowniku.

W przypadku konieczności wymiany zamków, naprawy skrzynki itp., czynności te można zlecić służbom technicznym w ramach odpłatnej usługi.

12. Wszelkie zmiany dokonywane w mieszkaniach ; przebudowa lub rozbiórka ścian, zabudowa loggii, zmiana kolorystyki elewacji, zmiana układu okien, instalacja anten (satelitarnych , szerokopasmowych i krótkofalowych), przeróbki instalacji (gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania), mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni.

13. Bezwzględnie zakazuje się montażu wentylatorów elektrycznych na kanałach wentylacyjnych oraz zasłaniania kratki wentylacyjnych w pomieszczeniach

II. Rozliczenie Spółdzielni z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu w przypadku zwolnienia lokalu.

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

Opłaty eksploatacyjne (czynsz) należy uiszczać :

- w przypadku przekazywania lokalu w okresie od 1 do 15 w wysokości 50 % opłaty miesięcznej,
- w przypadku przekazywania lokalu w okresie od 16 do końca miesiąca w wysokości 100 % naliczonej opłaty miesięcznej.

Za lokale użytkowe czynsz należy regulować za okres od dnia protokolarnego przejęcia lokalu do dnia protokolarnego przekazania lokalu do Spółdzielni.

2. Członek zwalnający lokal zobowiązany jest do pozostawienia kompletnego wyposażenia mieszkania (okna, drzwi, urządzenia techniczne) oraz sprawnych instalacji

wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.o., a także zabezpieczenia go przed wejściem osób postronnych.

3. W przypadku dokonania przeróbek, zwłaszcza instalacji gazowej i elektrycznej niezgodnych z przepisami i nie doprowadzenia ich do stanu pierwotnego, Spółdzielnia dokona wyceny tych zmian i obciąży zwalnającego lokal.

4. Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia za zmiany podnoszące standard lokalu, gdyż uwzględnia je operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę.

III. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą LSM w Legnicy i obowiązuje od 01.01.2013 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ LSM



Katarzyna Łochowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM



Władysław Szudrowicz

