

UCHWAŁA nr 6 / 2013

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 12 lutego 2013 roku

w sprawie zmiany regulaminu „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

Na podstawie § 113 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

W regulaminie „Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonym przez Radę Nadzorczą dnia 13.05.2008 roku uchwałą nr 17/2008 wprowadza się następujące zmiany:

1. Regulamin otrzymuje nazwę „Regulamin Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali”;
2. W § 2 „definicje” dodaje się ust.4 w brzmieniu:
„4. Użytkownikiem lokalu, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest: członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.”;
3. W § 3 w ust.2 wyrażenie „członka JSM” zastępuje się wyrażeniem „użytkownika lokalu”;
4. W § 4 użyty w tytule oraz dwukrotnie w ust.2 wyraz „Członka” zastępuje się wyrażeniem „użytkownika lokalu”;
5. W załączniku nr 1:
 - 1) W tabeli wyrażenie „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Członka Spółdzielni” zastępuje się wyrażeniem „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu”
 - 2) W części „I. Instalacja wodociągowa i ciepłej wody użytkowej”
„Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni” dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
 - „2. Naprawa i wymiana wodomierzy w przypadku stwierdzonej wady powstałej z przyczyny nie leżącej po stronie użytkownika lokalu (dotyczy wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię)”;„Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu”
 - z ust.1 skreśla się tiret pierwsze w brzmieniu „-wodomierze wraz z wężykami”;
 - w ust.2 tiret trzecie otrzymuje brzmienie:
„- wodomierze (we wszystkich innych przypadkach niż określone w obowiązkach Spółdzielni),”;
 - 3) w części „II. Instalacja kanalizacyjna”
„Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu”

- w ust.1 tiret czwarte - przed przecinkiem wpisać wyrażenie „oraz kratki ściekowych”;
- 4) w części „VIII. Stolarka budowlana”
 „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni”
- dodaje się ust.2 w brzmieniu:
 „2. Naprawa i wymiana okien w piwnicach.”
- „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu”
- w ust.1 tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:
 „- wymiana stolarki okiennej na zasadach określonych przez Spółdzielnię.”
 - w ust.1 tiret trzecie otrzymuje brzmienie:
 „- uszczelnienia wszystkich okien, drzwi balkonowych i naświetli w lokalu – również w pomieszczeniach przynależnych.”
- 5) W części „X. Elementy budowlano-wykończeniowe”
 „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni”
- dodaje się ust.2 w brzmieniu:
 „2. Naprawy elementów konstrukcyjnych balkonów trwale połączonych z budynkiem.”
 - Dotychczasowy ustęp 2 otrzymuje nr 3 i następujące brzmienie:
 „3. Naprawy, o których mowa w ust. 1 i 2 finansowane są z funduszu na remonty.”
- „Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu”
- po ust.7 dodaje się ust.8 w brzmieniu:
 „8. Naprawa lub wymiana posadzek balkonów.”
 - dotychczasowe ust.8 otrzymuje numer 9.

§ 2

Załącznik do niniejszej uchwały stanowi jednolita treść regulaminu „Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 26 lutego 2013 roku.

Rada Nadzorcza JSM

JELENIOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

R E G U L A M I N

„Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali”

-Tekst jednolity na dzień 12 lutego 2013 roku-

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (j.t. Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz.1116 ze zm.)
2. Statut Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Definicje

1. Lokalem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż.
2. Elementem lokalu są również balkony, tarasy, loggie, antresole oraz pomieszczenia przynależne jak: piwnice i komórki.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się także okna, drzwi balkonowe i drzwi wejściowe do lokalu.
4. Użytkownikiem lokalu, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest: członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie Spółdzielni

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Dopuszcza się - w uzasadnionych przypadkach, potwierdzonych protokolarnie przez komisję Spółdzielni – przeprowadzenie samodzielnie przez *użytkownika lokalu* napraw obciążających Spółdzielnię (z wyłączeniem pionów instalacji wodnej, pionów instalacji kanalizacyjnej i pionów instalacji c.o. oraz instalacji gazowej).
Zwrot, przez JSM, kosztów tych robót następuje na podstawie sporządzonego przez służby techniczne Spółdzielni, kosztorysu obejmującego odtworzenie poprzedniego standardu.

§ 4

Naprawy wewnątrz lokalu - leżące po stronie użytkownika lokalu

1. Szczegółowy zakres określony został w **Załączniku nr 1**.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków *użytkownika lokalu* mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na wniosek i za odpłatnością, ze strony zainteresowanego *użytkownika lokalu*, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokali.

§ 5

Nie wymienione w **Załączniku nr 1** naprawy elementów wewnątrz lokali należą do Spółdzielni.

§ 6

Regulamin został uchwalony dnia 13.05.2008r. uchwałą nr 17/2008 Rady Nadzorczej.

Załącznik nr 1

§ 3	§ 4
Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu
I. Instalacja wodociągowa i ciepłej wody użytkowej	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rury pionowe, - odgałęzienia poziome od pionu do zaworu odcinającego przed wodomierzem, wraz z tym zaworem. <p>2. Naprawa i wymiana wodomierzy w przypadku stwierdzonej wady powstałej z przyczyny nie leżącej po stronie użytkownika lokalu (dotyczy wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię).</p>	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rurociągi wodne od wodomierza do odbiorników (baterii, zaworów czerpalnych, zaworów przepływowych, spłuczek ustępowych, itp.), - wężyki giętkie, - malowanie, w miarę potrzeb, rur stalowych farbą antykorozyjną. <p>2. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baterie umywalkowe, wannowe, prysznicowe wraz z wężykami łączącymi je z instalacją, - zawory czerpalne, zawory przelotowe, - wodomierze (we wszystkich innych przypadkach niż określone w obowiązках Spółdzielni), - termy i podgrzewacze elektryczne, - węglowe piece kąpielowe, - podgrzewacze gazowe.
II. Instalacja kanalizacyjna:	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów kanalizacyjnych, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piony główne, - rury kanalizacyjne - odgałęzienia od pionu głównego - przechodzące przez stropy lokali do najbliższego trójnika lub syfonu, - rury kanalizacyjne – odgałęzienia od pionu głównego - w uzasadnionych technicznie przypadkach, do odbiorników, - rury kanalizacyjne - podejścia do syfonów zabudowanych w podłodze, - syfony zabudowane w podłodze. 	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu elementów instalacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poziome rury kanalizacyjne od pionu do przyborów i urządzeń sanitarnych, - podejścia pod przybory i urządzenia sanitarne, - syfony wannowe, zlewozmywakowe, umywalkowe, brodzikowe i inne, - udrażnianie przewodów od wszystkich urządzeń i przyborów sanitarnych oraz kratk ściekowych, - malowanie, w miarę potrzeb, żeliwnych rur, wanień, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek ustępowych - farbą antykorozyjną. <p>2. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń techniczno-sanitarnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - umywalki, zlewy, zlewozmywaki, - wanny, brodziki, kabiny natryskowe, - muszle, sedesy, bidety, spłuczki ustępowe.
III. Instalacja elektryczna:	
<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów elektrycznych, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu.</p> <p>2. Naprawa lub wymiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tablice elektryczne dla wkładek bezpiecznikowych, - przyciski dzwonek na klatce schodowej, zamontowane przez Spółdzielnię. 	<p>1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych oraz osprzętu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wkładki bezpiecznikowe, - gniazda wtykowe, wyłączniki, - punkty świetlne włącznie z kostką elektryczną, - przyciski dzwonek zamontowane przez lokatora.

Załącznik nr 1

§ 2	§ 3
Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu
IV. Instalacja gazowa:	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów gazowych, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu do urządzeń odbiorczych.	1. Naprawa i wymiana wszystkich znajdujących się w lokalu urządzeń technicznych: - podgrzewacze gazowe c.w.u., - kuchnie gazowe, - piecyki gazowe. 2. Malowanie, w miarę potrzeb, stalowych rur instalacyjnych - farbą antykorozyjną.
V. Instalacja centralnego ogrzewania	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów instalacyjnych c.o., wchodzących w zakres standardowego wyposażenia tego lokalu wraz z grzejnikami, zaworami grzejnikowymi i zaworami odpowietrzającymi, za wyjątkiem: - grzejników i instalacji, które lokator wymienił we własnym zakresie, - głowic zaworów termostatycznych, - grzejnikowych podzielników kosztów.	1. Zmiana ilości żeberek grzejników członowych. 2. Wszelkie przesunięcia i wymiany grzejników na inne typy i ilości – gdy nie są to planowe roboty przeprowadzane przez Spółdzielnię. 3. Naprawa i wymiana pieców ogrzewania etażowego. 4. Malowanie olejne, w miarę potrzeb, rur c.o. i grzejników - farbami antykorozyjnymi. 5. Naprawa i wymiana głowic zaworów termostatycznych 6. Naprawa i wymiana grzejnikowych podzielników kosztów.
VI. Instalacja radiowo-telewizyjna	
1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu przewodów wchodzących w zakres standardowego wykonania wyposażenia tego lokalu.	1. Naprawa i wymiana znajdujących się w lokalu pozastandardowych przewodów. 2. Naprawa lub wymiana gniazd wtykowych.
VII. Instalacja domofonowa	
1. Naprawa i wymiana znajdującego się w lokalu przewodu instalacyjnego – bez aparatu zgłoszeniowego.	1. Naprawa i wymiana aparatu zgłoszeniowego.
VIII. Stolarka budowlana	
1. Naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych. 2. Naprawa i wymiana okien w piwnicach.	1. Okna i drzwi balkonowe: - wymiana stolarki okiennej na zasadach określonych przez Spółdzielnię, - naprawa okien i drzwi balkonowych oraz parapetów wewnętrznych polegająca na wstawianiu łąt, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i nawietrzaków, - uszczelnienia wszystkich okien, drzwi balkonowych i naświetli w lokalu – również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie odpowiednimi farbami – w miarę potrzeby i ze względu na zużycie powłok. 2. Drzwi: - wymiana i naprawa wszystkich drzwi w lokalu włącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu,

Załącznik nr 1

§ 2	§ 3
Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie Spółdzielni	Naprawy wewnątrz lokalu – leżące po stronie użytkownika lokalu
c.d. Stolarka budowlana	
	polegająca na wstawianiu łat, usuwaniu uszkodzeń, naprawie lub wymianie okuć, zamków i zamknięć oraz oszklenia - również w pomieszczeniach przynależnych, - malowanie drzwi odpowiednimi farbami, w miarę potrzeby i ze względów estetycznych – również w pomieszczeniach przynależnych
IX. Przewody kominowe	
1.Naprawy i konserwacja: - przewody dymowe (dla pieców na opał stały), - przewody spalinowe (dla podgrzewaczy gazowych), - przewody wentylacyjne.	1.Naprawy i wymiana: - rura odprowadzająca spaliny z podgrzewacza gazowego. - kratki wentylacyjne.
X. Elementy budowlano-wykończeniowe	
1.Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np.: usunięcie skutków powstałych z powodu nieszczelności dachu, lub innych przyczyn leżących po stronie Spółdzielni), jednakże z wyłączeniem przypadku gdy uszkodzony otrzymał, z tytułu powstałej szkody, odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej. 2. Naprawy elementów konstrukcyjnych balkonów trwale połączonych z budynkiem. 3.Naprawy, o których mowa w ust. 1 i 2 finansowane są z funduszu na remonty.	1.Naprawa i wymiana podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, parkietu, paneli itp. 2.Naprawa lub wymiana tynków, ściennych wykładzin ceramicznych, tapet, boazerii, paneli ściennych itp. 3.Malowanie ścian, sufitów, podłóg, tapetowanie, z częstotliwością zapewniającą właściwości techniczno-estetyczne. 4.Naprawa i wymiana mebli wbudowanych. 5.Naprawa i wymiana progów wejściowych do Lokalu. 6.Naprawy podłóg, ścian i sufitów w pomieszczeniach przynależnych. 7.Malowanie antykorozyjne elementów stalowych barierek balkonów – w okresach wynikających z właściwości techniczno – estetycznych. 8.Naprawa lub wymiana posadzek balkonów. 9.Ponoszenie kosztów dorobienia kluczy do nowo zamontowanych lub wymienianych zamków do drzwi wejściowych do lokalu, do budynku, do piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.