

Uchwała Nr 2/09
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach
z dnia 12 lutego 2009 roku
w sprawie uchwalenia Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach z członkami zwalnającymi lokale.

Na podstawie § 87 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach uchwalonego w dniu 29 listopada 2007 roku uchwała się niniejszy **Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach z członkami zwalnającymi lokale** określający zasady i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej oraz jej członków w tym zakresie.

§ 1

1. Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych jest:
 - 1) prowadzenie konserwacji, remontów oraz napraw elementów budynków tj. dachów, elewacji, elementów architektonicznych budynku w tym: schodów, balustrad, balkonów, stolarki klatek schodowych i korytarzy piwnic jak też utrzymanie terenów osiedlowych z małą architekturą,
 - 2) naprawa wspólnych dla wszystkich lokali przewodów instalacji: centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej znajdujących się w lokalach z osobna i w całym budynku (w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych za odpłatnością ustaloną wg taryf, poza instalacjami wspólnymi),
 - 3) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych oraz drzwi do korytarzy piwnicznych,
 - 4) malowaniu loggii i balkonów wraz z balustradami i osłonami.Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych oraz malowanie, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 4 mogą być wykonane przez członka spółdzielni lub właściciela lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach wcześniej niż wymaga tego konieczność ze względu na stan techniczny. W takim przypadku wymiana stolarki okiennej nastąpi za częściową odpłatnością.

§ 2

Do obowiązków członka i właściciela lokalu należy:

- 1) odnawianie lokalu i przynależnego do lokalu pomieszczenia (piwnicy) w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i pomieszczenia w należytej czystości i we właściwym stanie poprzez:

- a) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzonego tynku,
- b) malowanie ścian, malowanie i wymianę drzwi, wbudowanych mebli, ścian i podłóg oraz grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją,
- 2) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek (wraz z syfonem i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 3) naprawa i wymiana zniszczonych podłóg i wykładzin w lokalu,
- 4) naprawa i wymiana: kuchenek gazowych i elektrycznych, elektrycznych i gazowych podgrzewaczy wody, pieców gazowych do ogrzewania lokalu oraz urządzeń pomiarowych w mieszkaniu po zakończeniu okresu ich użytkowania określonego parametrami technicznymi i innymi lub w przypadku ich awarii i uszkodzenia,
- 5) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu.
- 6) usuwanie niedrożności przewodów dopływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- 7) naprawianie, konserwacja i wymiana znajdujących się w lokalach indywidualnych dla tych lokali instalacji: centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektrycznej, wodno –kanalizacyjnej i gazowej,
- 8) wykonywanie dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji w lokalu i pomieszczeniu przynależnym do tego lokalu.

§ 3

1. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy członka lub osób wspólnie z nim mieszkających obciążają członka Spółdzielni.
2. W przypadku dokonywania remontu lub modernizacji wymagających zmian parametrów technicznych w lokalu należy uzyskać zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Bezwzględnie zabrania się wykonywania bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej jakichkolwiek przeróbek przyłączy instalacji centralnego ogrzewania. Naruszenie tego punktu regulaminu łączy się z ryzykiem pokrycia kosztów przywrócenia stanu pierwotnego instalacji, pokrycia kosztów awarii spowodowanej przeróbką sieci oraz ponownym wykonaniem regulacji obiegu ciepła w sieci wewnętrznej.
4. Użytkownik mieszkania może na własny koszt i odpowiedzialność dokonać dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard.

§ 4

1. W przypadku zwolnienia przez członka lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach wypłaca członkowi albo osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. W przypadku przeprowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach przetargu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Warunkiem rozliczenia i wypłaty jest wcześniejsze opróżnienie lokalu.
2. W przypadku zwolnienia lokalu spółdzielczego własnościowego Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach wypłaca członkowi albo osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z której to wartości spółdzielnia potrąca:
 - 1) niewniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu - potrąca się także kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
 - 2) zadłużenie z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.
3. W przypadku zwolnienia lokalu spółdzielczego lokatorskiego Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach wypłaca członkowi albo osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z której to wartości spółdzielnia potrąca:
 - 1) przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nieniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal,
 - 3) koszty określenia wartości rynkowej,
 - 4) zaległe opłaty z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.

§ 5

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, w przypadku zwolnienia przez członka lokalu wyposażonego dodatkowo lub ponadstandardowo, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach wypłaca członkowi albo osobie uprawnionej tylko wartość rynkową tego lokalu, a w przypadku przeprowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach przetargu kwotę uzyskaną przez Spółdzielnię w wyniku przetargu od osoby obejmującej ten lokal z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 2 i 3.
2. Rodzaj i wartość dodatkowego lub ponadstandardowego wyposażenia lokalu ustala się w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę.

3. W przypadku zamiany mieszkań, z których przynajmniej jedno wyposażone jest dodatkowo lub ponadstandardowo i znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach to uznanie tego wyposażenia i jego rozliczenie następuje pomiędzy osobami zainteresowanymi zamianą lokalu.

§ 6

1. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego w wyniku zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach wypłaca zwalnającemu członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany do aktualnej wartości rynkowej określonej przez biegłego rzeczoznawcę w opinii, zaś członek Spółdzielni obejmujący ten lokal mieszkalny zobowiązany jest do wpłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach wkładu mieszkaniowego w powyższej wysokości. Odnowienie lokalu i usunięcie w nim wszelkich uszkodzeń lub koszty z tym związane, a także koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych należą do osób zamieniających się, bez pośrednictwa Spółdzielni.
2. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania na rzecz kontrahenta zamiany.
3. Zamiana mieszkań o statusie własnościowym dokonywana jest wg. zasad określonych przepisami kodeksu cywilnego a podstawą do dokonania zamiany jest umowa notarialna zawarta przez osoby posiadające tytuły prawne do mieszkań będących przedmiotem zamiany.
4. Na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego złożony do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach, zawierający:
 - wskazanie potrzeb uzasadniających dokonanie zamiany,
 - zrzeczenie się spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu pod warunkiem otrzymania przydziału mieszkania w drodze zamiany,
 - zobowiązanie do uzupełnienia bądź wniesienia wkładu w sposób określony przez Zarząd Spółdzielni,Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach uczestniczy w realizacji zamiany mieszkań pomiędzy członkami lub między członkiem i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania, w tym również stanowiącego własność innego podmiotu.
5. Zamiana mieszkania lokatorskiego między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściciela mieszkania będącego przedmiotem zamiany.

6. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zmianę mieszkania jest uregulowanie przez członka wnioskującego o zmianę mieszkania wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 8

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc w Regulamin w sprawie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2 w dniu 26.01.2004 r.

Za przyjęciem uchwały głosowało osób.

Przeciw uchwale głosowało osób.

Wstrzymało się od głosowania osób.

Prezydium Rady Nadzorczej:

.....

.....

.....