

Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81”

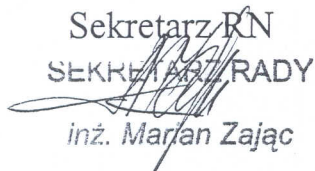
podjęta na posiedzeniu w dniu 19.12.2006 r.

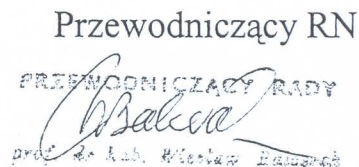
w sprawie zmian w Regulaminie remontów i konserwacji finansowanych z funduszu remontowego.

Na podstawie § 89 art. 4 Statutu Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

1. W Regulaminie remontów i konserwacji finansowanych z funduszu remontowego stanowiącego Załącznik do uchwały Nr 9/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) w § 4 dodaje się art. 2 następującej treści:

W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych bieżącymi zadaniami Spółdzielni środki funduszu remontowego mogą być czasowo przeznaczone na ważne potrzeby Spółdzielni. Zaangażowane środki będą stanowiły składnik ogólnej sumy największego zobowiązania Spółdzielni ustalonego na dany rok uchwałą Zebrania Przedstawicieli, które będą następnie podlegały zwrotowi na rachunek bankowy funduszu remontowego.
 - 2) w § 7 skreśla się pkt. 12 – malowanie metalowych balustrad loggii i balkonów,
 - 3) w § 9 dodaje się do pkt. 2 następującą treść: „, oraz balustrady w loggiach i balkonach ”,
 - 4) w § 9 dodaje się do pkt. 3 następującą treść: a także posadzkach na balkonach i tarasach.
 - 5) w § 12 skreśla się całą treść.
2. Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian.
3. Rada Nadzorcza przyjmuje tekst jednolity Regulaminu uwzględniającego wprowadzone zmiany.
4. Uchwała wchodzi w życie od 1 stycznia 2007 r.

Sekretarz RN
SEKRETARZ RADY

inż. Marjan Zajac

Przewodniczący RN
PRZEWODNICZĄCY RADY

prof. dr hab. Wiesław Bałuszek

Regulamin remontów i konserwacji finansowanych z funduszu remontowego

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Remontami w rozumieniu regulaminu są czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie budynkowi mieszkalnemu lub jego integralnej części stanu zdolności użytkowej, w sposób zgodny z wymogami jego dokumentacji technicznej.

Konserwacją w rozumieniu regulaminu są działania profilaktyczne mające na celu utrzymanie budynku mieszkalnego lub jego części w stanie zdolności użytkowej przez planowane lub doraźne zabezpieczenie, sprawdzenie urządzeń, wentylacji i ich funkcjonowania w trakcie eksploatacji.

§ 2.

Regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów na:

- remonty należące do obowiązków Spółdzielni
- remonty należące do obowiązków członków Spółdzielni

§ 3.

Przez lokal należy rozumieć lokal objęty przydziałem na zasadzie własności prawa do lokalu .

- nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

§ 4.

1. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z części opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez członków Spółdzielni.
 - Stawkę odpisów ustala Rada Nadzorcza
 - Wpłaty wnoszone przez Członków Spółdzielni zwiększają fundusz remontowy poszczególnych budynków
 - Środki funduszu remontowego są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym
 - Odsetki naliczone przez bank od lokat na rachunku bankowym są rozliczane miesięcznie w stosunku do stanu funduszu remontowego na koniec danego miesiąca w poszczególnych budynkach
2. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych bieżącymi zadaniami Spółdzielni środki funduszu remontowego mogą być czasowo przeznaczone na ważne potrzeby Spółdzielni. Zwrot środków na konto funduszu remontowego następuje wraz z odsetkami naliczonymi według zasad ustalonych w ust. 1.

§ 5.

Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułów nie wnoszenia przez lokatorów opłat eksploatacyjnych, z postanowienia tego wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiło zagrożenie lokatorów

§ 6.

Naprawy wewnątrz lokali zaliczone są do obowiązków członka mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczonymi za używanie lokalu.

NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 7.

Zakres obowiązków Spółdzielni

1. utrzymanie budynków w należyтым stanie użytkowo - estetycznym,
2. naprawa i konserwacja urządzeń technicznych budynku,
3. naprawa i konserwacja poziomów i pionów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionów,
4. naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść i armatury,
5. instalacja c.o. w całości,
6. instalacja elektryczna do tablicy zabezpieczeń w mieszkaniu,
7. instalacja telewizji kablowej i anteny zbiorczej,
8. piece grzewcze z wyjątkiem kuchennych,
9. instalacja domofonowa (bez unifonów w lokalach),
10. instalacja gazowa przewodowa do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
11. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali nie zawinionych przez najemcę (przecieki przez dach, przemarzanie, awaria c.o. wodno – kanalizacyjna itp.) ,
12. naprawa dachów, elewacji i innych urządzeń na zewnątrz,
13. ocieplanie budynków w związku z przemarzaniem ścian,
14. naprawa dróg, chodników wokół budynków osiedla,
15. inne naprawy zasobów mieszkaniowych, które należą do Spółdzielni i mają na celu prawidłowe utrzymanie w stanie technicznym budynków, instalacji, dróg, chodników
16. konserwacja bieżąca zasobów mieszkaniowych, urządzeń sanitarnych, dźwigów osobowych, instalacji gazowej i elektrycznej, usuwanie śniegu i sopli z budynków.

Wyżej wymieniony zakres robót objęty jest planem remontów i konserwacji na dany okres w podziale na budynki, osiedla, garaże, a część wspólna finansowana jest wskaźnikiem

m² pow. z poszczególnych budynków, osiedli, garaży. Plan remontów i konserwacji i jego finansowanie zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 8.

Wszystkie uszkodzenia budynku i lokali powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni. W przypadku wykonania przez członka Spółdzielni (użytkownika) zmian polegających na:

1. zmianie tras ułożenia instalacji gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, wentylacji domofonów bez zatwierdzonego przez Spółdzielnię projektu technicznego
2. doposażenie w urządzenia nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej – całkowity koszt remontów, wymiany lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją ponosi członek Spółdzielni

NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE WEWNATRZ LOKALI NIE ZALICZONE DO OBOWIĄZKÓW SPOŁDZIELNI

§ 9.

Zakres obowiązków członków Spółdzielni:

w celu utrzymania budynków i urządzeń Spółdzielni w należyтым stanie technicznym członkowie Spółdzielni zobowiązani są:

- * dbać o dobry stan techniczny mieszkań, lokali użytkowych i garaży oraz zajmowanych pomieszczeń, poprzez wykonywanie na koszt własny napraw i odnawiania, a w szczególności:
 - malować sufity i ściany, a w miarę potrzeby malować drzwi (z wyjątkiem zewnętrznej strony drzwi wejściowych), stolarkę okienną i urządzenia metalowe, oraz balustrady w loggiach i balkonach,
 - dokonywać naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i powierzchni ścian wykładanych płytkami ceramicznymi, a także posadzek na balkonach i tarasach,
 - dokonywać naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej,
 - spowodować pasowanie, regulację i naprawę stolarki drzwiowej wraz z ewentualną wymianą stolarki okiennej i drzwiowej,
 - wymieniać uszkodzone szyby w oknach i drzwiach,
 - naprawiać i wymieniać meble wbudowane,
 - konserwować i ewentualnie wymieniać wszystkie rozgałęzienia (lokalówki) ciepłej i zimnej wody od zaworów odcinających w pionach łącznie z urządzeniami sanitarnymi i technicznymi (baterie z uszczelkami, wannę, kuchnię gazową lub elektryczną, spłuczkę z armaturą, sedesem z lejkiem, umywalkę itd.),
 - konserwować (uszczelniać, przeczyszczać) i ewentualnie wymieniać podejścia kanalizacyjne od pionów do urządzeń łączni z syfonami,
 - konserwować, naprawiać i wymieniać wszystkie elementy nie stanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu.

DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

§ 10.

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie, podnoszące wartość użytkową mieszkania.

§ 11.

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, wówczas gdy połączona jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym, budynku lub zmianami konstrukcyjnymi.

POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU WYŻSZEJ KONIECZNOŚCI

§ 12.

W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, właściciel lokalu obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

§ 13.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych należy sporządzić protokół.

§ 14.

Właściciel powinien udostępnić lokal w celu dokonania:

- okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu, oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właściciela lokalu,
- dokonywanie odczytów mediów,
- dokonywanie okresowych przeglądów instalacji wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej i innych urządzeń dotyczących eksploatacji budynków.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

Niniejszym Regulamin został zatwierdzony do stosowania Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr. 20 z dnia 13.12.2006r
Regulamin wprowadza się do stosowania z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN