

## REGULAMIN

### **W sprawie rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i utrzymania wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi te lokale.**

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE:

##### **§ 1.**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu opracowane zostały na podstawie przepisów:
  - 1) ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze /Dz.U. z 1995r nr 54 poz.288/,
  - 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późn. zmianami/
  - 3) art.471 ustawy Kodeks Cywilny,
  - 4) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz.U. z 1999 r nr 74, poz. 836/
  - 5) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2002 r nr 75, poz. 690/
  - 6) ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2003 r nr 119, poz. 1116; zm. z 2004 r. nr 19, poz. 177/
  - 7) Statutu Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach dn. 4.12.2003 i wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego
2. Regulamin dotyczy lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokali.

##### **§ 2.**

Ilekcroć w regulaminie mowa o:

- 1) **naprawie** - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należywym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem,
- 2) **konserwacji** - należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem,
- 3) **remoncie** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji,

- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 5) **wnętrzu lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu, lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu z wyłączeniem balkonów i loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, antenową wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania oraz podłoga betonowe i wykładziny podłogowe.
- 6) **wartości rynkowej lokalu** – należy przez to rozumieć, przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem cen transakcyjnych wg zasad art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późn. zm./

### § 3.

Przepisom regulaminu nie podlegają:

- 1) garaże,
- 2) lokale mieszkalne i użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię,

### § 4

Obowiązki Spółdzielni i najemców wymienionych w § 3 określają przepisy Kodeksu cywilnego i umowa najmu.

## OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### § 5.

1. Spółdzielnia jako właściciel lub współwłaściciel i zarządca budynków jest zobowiązana do utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie, umożliwiając członkowi Spółdzielni korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz do zapewnienia ogrzewania lokalu, sprawnego działania dźwigów, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń ogólnego użytku /np. zsypy /.
2. Utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia,
3. Remont i konserwacja budynku, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych wymienionych w ust. 1 i 2 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z zastrzeżeniem, że członka Spółdzielni obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy,

### § 6.

1. Spółdzielnia wewnątrz lokalu mieszkalnego dokonuje okresowych pomiarów i kontroli sprawności stanu technicznego:
  - a) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych /spalinowych, wentylacyjnych/ co najmniej raz w roku,
  - b) instalacji elektrycznej i piorunochronnej co najmniej raz na 5 lat.
2. Wyniki badań i kontroli stanu technicznego instalacji i osprzętu, o których mowa w ust. 1, w czasie użytkowania lokalu dołącza się do książki obiektu budowlanego.

#### **§7.**

Przed oddaniem lokalu do zamieszkania członkowi Spółdzielni, zwolnionego przez dotychczasowego użytkownika, Administracja Osiedla sporządza pisemny protokół wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do regulaminu.

#### **§ 8.**

W zakresie napraw i utrzymania wewnątrz lokali Spółdzielnię w szczególności obciążają następujące obowiązki:

1. Konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego wchodzących w zakres normatywnego wyposażenia lokalu, a w szczególności:
  - a) naprawa i wymiana zaworów pływakowych w spłuczkach ustępowych standardowych oraz uszczelek w zaworach czerpalnych,
  - b) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej do wodomierza mieszkaniowego wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz mieszkania.
  - c) naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych oraz udrażnianie pionów,
  - d) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem - bez urządzeń odbiorczych,
  - e) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, a w razie awarii Spółdzielnia usuwa usterkę i dokonuje wymiany na grzejnik standardowy,
  - f) naprawa i wymiana pionów instalacji elektrycznej do licznika,
  - g) naprawa i wymiana zbiorczej anteny telewizyjnej lub instalacji telewizji kablowej, jeżeli była standardowym wyposażeniem bez osprzętu w mieszkaniu,
  - h) naprawa i wymiana stolarki okiennej w przypadku potwierdzenia potrzeby wymiany przez Komisję, z wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu w zakresie objętym § 10 regulaminu,
  - i) naprawa i wymiana podłóży zawierających materiały szkodliwe, bez wykładzin podłogowych,

- j) naprawa elementów konstrukcyjnych lokalu, balkonów i loggii – bez malowania balustrad, wg oceny inspektora nadzoru budowlanego,
  - k) usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, wycieków wody z instalacji itp., napraw dla usunięcia zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek niewykonania prac należących do obowiązków Spółdzielni,
  - l) usuwanie niedrożności przewodów kominowych oraz usuwanie usterek związanych z nieprawidłowym ciągiem w przewodach.
2. Zasady organizacji wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach, o której mowa w ust. 1 lit. h określa instrukcja stanowiąca załącznik nr 2 do regulaminu.
  3. Zasady postępowania przy wymianie podłóży betonowych, o których mowa w ust. 1 lit. i określa instrukcja stanowiąca załącznik nr 3 do regulaminu.

#### **§ 9.**

Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia członka o terminie ich wykonania, a członek zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót.

### **OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 10.**

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowe do budynku, klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia zsypów, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 3) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie osób zamieszkujących w lokalu,

#### **§ 11.**

1. Do podstawowych obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu, wykonywanych staraniem i na koszt członka Spółdzielni należy:
  - 1) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) konserwacja (malowanie, kitowanie) okien, balustrad balkonów i loggii, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki zewnętrznej oraz malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji,
  - 3) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkania, mebli (szaf) wbudowanych w lokalu oraz wymiana klamek, zamków, wstawianie szyb, w tym także w piwnicach,
  - 4) wymiana wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz konserwacja i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu z wyjątkiem napraw wymienionych w § 8 ust.1 lit. a) regulaminu,
  - 5) wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika wraz z zabezpieczeniem i osprzętem,
  - 6) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do mieszkania oraz utrzymywanie normatywnej temperatury tj. 16°C i wilgotności,
  - 7) usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest konsekwencją nieprzestrzegania odpowiedniego wietrzenia i utrzymywania normatywnej temperatury w lokalu,
  - 8) partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
  - 9) naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
  - 10) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych oraz udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy użytkownika,
  - 11) odnawianie lokalu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez:
    - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków,
    - b) malowanie drzwi i okien w całości oraz urządzeń ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
  - 12) zgłaszanie wszelkich przecieków wody w urządzeniach odbiorczych z uwzględnieniem zaworu odcinającego,
  - 13) legalizacja lub wymiana wodomierzy indywidualnych co 5 lat, bądź partycypacja w tych kosztach wg zasad określonych przez Zarząd,
  - 14) likwidacja wszelkich uszkodzeń i naprawienie na swój koszt szkód powstałych w budynku lub otoczeniu budynku z winy członka, jego domowników lub osób korzystających z jego lokalu.
2. W przypadku dokonywania przeróbki lub wymiany instalacji elektrycznej, gazowej lub ich elementów w lokalu z własnej inicjatywy, członek Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić

Spółdzielnię o tym zamiarze przed dokonaniem takich czynności. Po wykonaniu prac członek winien wykonać badania instalacji (pomiar, próbę szczelności), a wyniki kontroli ochrony przeciwporażeniowej w lokalu i protokoły pomiarów, czy próby szczelności połączeń, członek Spółdzielni powinien starannie przechowywać i okazywać każdorazowo osobom dokonującym okresowych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i gazowej.

3. Naprawy wewnątrz lokalu mieszkalnego zaliczone do obowiązków członka, mogą być wykonywane przez Spółdzielnię za odpłatnością, poza miesięcznymi opłatami wnoszonymi do Spółdzielni za używanie lokalu.
4. Za roboty wykonane na indywidualne zlecenie członka, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wystawia fakturę wg ogólnie obowiązujących zasad.
5. Członek zobowiązany jest pokryć w niezbędnym zakresie koszty modernizacji budynku.

#### **§ 12.**

1. Wykonanie we własnym zakresie robót modernizacyjnych w mieszkaniu każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.
2. Roboty modernizacyjne mieszkania nie mogą powodować naruszenia konstrukcji budynku, kanałów kominowych i przewodów wentylacyjnych i muszą być przeprowadzane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Członek jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń w ramach modernizacji mieszkania, aby w przypadku konieczności wykonania napraw obciążających Spółdzielnię (instalacja wod-kan, elektryczna i gazowa) był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia wykonanych elementów modernizacji lokalu obciąża członka i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
4. Członek ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego, w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.

#### **§ 13.**

1. Na żądanie administracji Spółdzielni członek zobowiązany jest udostępnić lokal w umówionym uprzednio terminie, ilekroć jest to niezbędne w szczególności w celu:
  - a) przeprowadzenia konserwacji, naprawy lub remontu,
  - b) wyposażenia budynku, lub jego części w dodatkowe instalacje,
  - c) dokonania okresowych przeglądów technicznych i ustalenia zakresu prac niezbędnych do wykonania,
  - d) zainstalowania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych np.: wodomierze, podzielniki kosztów c.o., kontroli sprawności i odczytów tych urządzeń,

- e) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, jeżeli mimo pisemnego wezwania nie dokonał tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody, członek obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności członka stosuje się § 7 pkt. 11 Statutu.

## **ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

### **§ 14.**

1. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale dokonuje się na zasadach określonych w § § 13 i 14 Statutu.
2. Członek Spółdzielni zwalniający do dyspozycji Spółdzielni lokal zobowiązany jest do przekazania go w należyтым stanie technicznym, wynikającym z właściwego użytkowania.
3. Lokal mieszkalny oddany do dyspozycji Spółdzielni zostaje przejęty protokolarnie.
4. Wartość rynkowa lokalu przejmowanego przez Spółdzielnię ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego i winna uwzględniać standardowy (bez dodatkowego wyposażenia) stan techniczny lokalu na dzień przekazania go Spółdzielni.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, Zarząd może zadysponować na rzecz członków Spółdzielni na zasadach § 29 Statutu.
6. W przypadku braku chętnych na lokal, o którym mowa w ust. 5, Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość wkładu budowlanego w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i tym samym odpowiednio ustalić wysokość tego wkładu do rozliczenia z członkiem zwalniającym lokal, na podstawie rozstrzygnięć zorganizowanego przetargu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania go do Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu członkowi, albo innej osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Od wkładu wyliczonego w ten sposób Spółdzielnia kompensuje wszelkie wierzytelności przysługujące jej od byłego członka wg zasad § 14 ust 1 ÷ 6 Statutu.

### **§ 15.**

Zgodnie z § 43 ust. 3 Statutu obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, przed oddaniem go następnemu członkowi, nie później niż 30 dni od daty opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

## **ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 16.**

Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poniesione przez członka z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.

### **§ 17.**

Za podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu uznaje się w szczególności:

- a) położenie podłóg drewnianych, parkietu lub mozaiki parkietowej,
- b) wykonanie typowych mebli wbudowanych (pawłacze, szafy) względnie dostawianych np. obudowa zlewozmywaka,
- c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
- d) obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych (obudowa wanny, pionów wod.-kan.),
- e) instalowanie umywalek i osobnej armatury dla wanien i umywalek,
- f) instalowanie kuchni gazowych z piekarnikiem zamiast kuchenek dwupalnikowych,
- g) wykonanie ceramicznych posadzek w łazience, wc. i kuchni (terakota),
- h) wykonanie instalacji telewizji kablowej,
- i) wykonanie instalacji umożliwiającej dostęp do internetu.

### **§ 18.**

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianą w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. Wartość tych nakładów nie podlega zaliczeniu na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

### **§ 19.**

1. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu o spółdzielczym prawie własnościowym, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami, chyba że lokal ten wraz z wyposażeniem przekazany został Spółdzielni. W tym przypadku Spółdzielnia wypłaca byłemu członkowi lub osobie uprawnionej wartość rynkową prawa do lokalu obliczoną na zasadzie § 14 ust. 7 regulaminu i ekwiwalent za pozostawione wyposażenie, jeśli zostanie uznane za przydatne do dalszego użytkowania.
2. Ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne w lokalu postawionym do dyspozycji Spółdzielni wylicza się biorąc pod uwagę jego aktualny stan techniczny.

### **§ 20.**

1. Rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie przeprowadza się, jeśli użytkownik zwalnający lokal i członek obejmujący lokal złożą zgodne pisemne oświadczenia o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
2. W przypadku, gdy strony nie dojdą do porozumienia co do wartości dodatkowego wyposażenia lub gdy zwalniany lokal mieszkalny jest przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargu, służby techniczne Spółdzielni dokonują wyceny tego wyposażenia odpłatnie w wysokości 1% kwoty końcowej. W przypadku braku porozumienia odnośnie dodatkowego wyposażenia lokalu, Spółdzielnia może nakazać członkowi zwalnającemu lokal zabranie wyposażenia i przywrócenie go do stanu pierwotnego.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie przetargu, nie ponosi kosztów z tytułu dodatkowego wyposażenia tego lokalu.

#### **§ 21.**

Członek Spółdzielni zwalnający lokal typu lokatorskiego, za urządzenia i dodatkowe wyposażenie uznane za przydatne, otrzymuje zwrot kwoty zgodnie z wyceną służb technicznych Spółdzielni, przy uwzględnieniu aktualnej wartości tych urządzeń i wyposażenia uwzględniającego stopień zużycia, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę do Spółdzielni.

#### **§ 22.**

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań zbywanych przez członków na wolnym rynku są dokonywane bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

#### **§ 23.**

W odniesieniu do osób nie będących członkami Spółdzielni zakres napraw określony jest w umowie najmu, lub innych szczegółowych przepisach.

#### Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego
2. instrukcja w sprawie zasad i organizacji wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych
3. instrukcja postępowania przy remontach mieszkań w zakresie wymiany podłogi

**Protokół zdawczo- odbiorczy lokalu mieszkalnego**

sporządzony w dniu .....

Administracja Osiedla .....przekazuje

a członek Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Pan/i.....  
 przyjmuje lokal mieszkalny nr ..... o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>  
 w budynku przy ul. .... składający się z .....pokojów, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc,  
 spiżarni i piwnicy, balkonu, loggi<sup>\*)</sup> posiadający następujące instalacje: wod- kan., elektryczną, gazową, co<sup>\*)</sup> oraz  
 wyposażenie techniczno- sanitarne:

Urządzenia - wyposażenie – wykończenie		
rodzaj	ilość	stan i usterki
wanna - brodzik	1	
bateria wannowa	1	
umywalka		
bateria umywalkowa		
zlewozmywak.....komorowy	1	
bateria zlewozmywakowa	1	
miska ustępowa	1	
deska sedesowa	1	
płuczka - dolnopłuk	1	
kuchnia gazowa.....palnikowa z piekarn. <sup>*)</sup>	1	
piecyk kąpielowy typ.....	1	
zawory termostacyjne i podzielniki kosztów nr fabryczne (szt)	.....	.....
.....	.....	.....
.....	..	
.....		
posadzki:		
parkiet dębowy .....m <sup>2</sup>	.....	.....
.....	.....	.....
parkiet bukowy .....m <sup>2</sup>	.....	.....
.....	.....	
płytki pcw .....m <sup>2</sup>		
inne .....		
.....m <sup>2</sup>		

inne wyposażenie lokalu:		
wodomierz n-ry	.....	.....
fabryczne:.....szt	.....	.....
.....	.....	.....
.....	..	.....
....	.....	.....
domofon (tak-nie)	.....	
.....	.	
instalacja TV (zbiorcza, kablowa) – (tak-nie)		
dostęp do internetu – (tak-nie)		
meble wbudowane (szafy wnęk., pawlacze)		

***Członek obejmujący mieszkanie został zapoznany z treścią regulaminu w sprawie rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członka w zakresie napraw i utrzymania wnętrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi te lokale wprowadzonego Uchwałą nr ..... Rady Nadzorczej z dnia ..... oraz regulaminu używania lokali mieszkalnych i porządku domowego wprowadzonego Uchwałą nr ..... Rady Nadzorczej z dnia .....***

.....  
podpis członka

.....  
pieczęć i podpis Administracji Osiedla

<sup>\*)</sup> Niepotrzebne skreślić

## **Instrukcja w sprawie organizacji i zasad wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach**

Instrukcja ustala tok postępowania oraz zasady i organizację wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach finansowaną ze środków funduszu remontowego Spółdzielni.

1. Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonuje wymiany stolarki okiennej w ramach środków na remonty w planie gospodarczo finansowym zatwierdzonym na dany rok przez Radę Nadzorczą.
2. Standardem przyjętym w Spółdzielni od 01.01.2012 r. jest stolarka okienna PCV: z profili w kolorze białym, odpornych na działanie promieni UV, z jednym skrzydłem uchylno-rozwieralnym w każdym oknie, z systemowymi okuciami obwiedniowymi zabezpieczonymi antykorozyjnie powłoką galwaniczną, z klamkami i maskownicami pcv oraz kompletem zaślepek na zawiasy, z mikrowentylacją w kwaterach rozwieralno-uchylnych, z szybą zespoloną niskoemisyjną wypełnioną argonem o współczynniku przenikania ciepła przez szyby  $U \leq 1,1$  [W/m<sup>2</sup>K], z uszczelkami wykonanymi po obwodzie skrzydeł okiennych, z przerwą w górnych ich częściach na 2/3 długości, z nawiewnikami higrosterowanymi montowanymi w górnych ramiakach skrzydeł okiennych kuchennych i drzwiowych balkonowych (2 szt. w mieszkaniu) lub w przypadku mieszkań bez balkonów lub ze „ślepych” kuchniami – w 2-ch innych oknach mieszkania.
3. Spółdzielnia nie wykonuje i nie ponosi kosztów robót towarzyszących wymianie okien w zakresie malowania i uzupełnienia wewnętrznych okładzin ściennych (tapety, glazura, boazeria, panele itp.).
4. Podstawą do rozpoczęcia procedury wymiany okien jest wniosek użytkownika lokalu skierowany do Zarządu lub Administracji Osiedla.
5. Administracja Osiedla rejestruje wniosek w "Komputerowym rejestrze wymiany stolarki okiennej" prowadzonym wg następującego wzoru.

lp.	Nazwisko i Imię / Adres	data wpływu	data komisyjnego przeglądu	do wymiany zakwalifikowano (podać typy i wymiary okien)	data wymiany stolarki okiennej	Uwagi, data przyspieszenia
1	2	3	4	5	6	7

6. Wniosek otrzymuje numer zgodnie z kolejnością daty zgłoszenia. O terminie realizacji decyduje data złożenia wniosku.
7. Podstawą do zakwalifikowania stolarki okiennej do wymiany są następujące kryteria:
  - a) ocena stanu technicznego ościeżnic,
  - b) ocena stanu technicznego skrzydeł okiennych,
  - c) szczelność na przylgach i złączach,
  - d) wpływ przeróbek skrzydeł i konserwacji własnej lokatora na stan techniczny stolarki.
8. Oceny stanu technicznego stolarki okiennej i zakwalifikowanie jej do wymiany (lub nie) dokonuje komisja powołana przez kierownika Administracji Osiedla w składzie dwóch pracowników administracji Osiedla. W komisji może nadto uczestniczyć członek Rady Osiedla.
9. Odpowiednie adnotacje dotyczące oceny stanu technicznego stolarki komisja odnotowuje w „karcie kwalifikacyjnej”, której wzór stanowi załącznik nr 2A do niniejszej instrukcji.
10. W przypadkach spornych stanowisko komisji weryfikuje komisja powołana przez Zarząd w składzie:
  - inspektor nadzoru,
  - kierownik Administracji Osiedla
  - członek Rady OsiedlaStanowisko komisji odwoławczej wymaga akceptacji Zarządu.
11. Kierownik Administracji Osiedla nadaje bieg wnioskowi tylko tych użytkowników lokali, którzy nie mają zaległości czynszowych. W pozostałych przypadkach zawiadamia osobę zainteresowaną o zarejestrowaniu wniosku, ale z powodu zaległości czynszowych nie nadaje mu biegu. Wniosek uzyskuje bieg po uregulowaniu zaległości czynszowych przez użytkownika lokalu i wchodzi do kolejki z datą zarejestrowania.

12. O przekazaniu wniosku do realizacji użytkownik lokalu powiadomiony jest przez Administrację Osiedla na piśmie, w którym podane są zasady wymiany stolarki. Informacja winna zawierać dane o standardzie okien, sposobie uzgadniania terminu wymiany itp.
13. W przypadku złożenia deklaracji o wymianie okien za własne środki przez zainteresowanego użytkownika lokalu, Administracja Osiedla podaje na piśmie warunki, jakim powinna odpowiadać stolarka oraz sposób refundacji środków – wzór pisma – załącznik nr 2B
14. W przypadku finansowania wymiany okien za własne środki, należy:
  - a) zlecić wymianę okien wg określonego standardu – wg ust. 2.
  - b) otrzymać gwarancję od wykonawcy, lub przyjąć na siebie obowiązki gwaranta,
  - c) zgłosić Spółdzielni zakończenie montażu celem komisyjnego potwierdzenia dokonanej wymiany.
15. Użytkownik lokalu wykonujący wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie otrzymuje zwrot kosztów wg ryczałów, które zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Podstawą do wypłaty jest protokół odbioru wykonanych robót.
16. Ryczałt, o którym mowa w ust. 15 oblicza się:
  - a) w przypadku wymiany okien na drewniane wymienionych do 31.12.2011 r. wg stawek ryczałtowych obowiązujących w 2011 r.
  - b) w przypadku wymiany stolarki drewnianej na PCV po 01.01.2012 r. wg stawek ryczałtowych uzyskanych na przetargu na tego typu roboty realizowane przez firmy zewnętrzne na zlecenie Spółdzielni.

Do tak obliczonych ryczałów nie dolicza się podatku VAT.

17. W określonych przypadkach termin wymiany okien może być przyspieszony. Decyzję o przyspieszeniu wymiany podejmuje Rada Osiedla.
18. Rada Osiedla rozpatrując wnioski o przyspieszenie wymiany okien kieruje się m.in. następującymi kryteriami:
  - stanem technicznym stolarki,
  - sytuacją materialną i zdrowotną wnioskodawcy,
  - wiekiem wnioskodawcy,
  - innymi kryteriami ustalonymi przez Radę Osiedla.
19. Środki na realizację wymiany stolarki okiennej w ramach „przyspieszeń” rezerwuje Rada Osiedla na etapie opracowywania planu remontów na dany rok.
20. Administracja Osiedla sporządza na dany rok listę osób, w mieszkaniach których dokonana zostanie wymiana stolarki okiennej. Osoby, które uzyskały zgodę Rady Osiedla na wymianę okien poza kolejnością (w drodze przyspieszenia) umieszczane są na liście przyspieszeń. Obie listy są jawne.
21. Wykonawców realizujących wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wybiera się w drodze przetargu. Wybrani wykonawcy realizują wymianę na podstawie list – zleceń przekazanych przez poszczególne Administracje Osiedli za pośrednictwem Działu Techniczno-Eksploatacyjnego biura Zarządu Spółdzielni. Po zakończeniu montażu Komisja odbioru z udziałem Kierownika Administracji Osiedla i inspektora nadzoru sprawdza właściwą jakość i wykonanie robót, przyjmując uwagi i reklamacje lokatora. Z czynności tych komisja sporządza protokół odbioru, którego wzór stanowi załącznik nr 2C. Załącznikami do protokołu odbioru są oświadczenia poszczególnych lokatorów o wykonaniu robót związanych z wymianą okien, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 D do instrukcji.
22. Za organizację i właściwy przebieg wymiany stolarki okiennej odpowiedzialny jest kierownik Administracji Osiedla, natomiast nadzór i kontrolę nad tymi pracami sprawuje kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego biura Zarządu.

#### Załączniki:

- 2A. karta kwalifikacyjna stolarki okiennej do wymiany
- 2B. pismo o warunkach wymiany stolarki za środki własne
- 2C. druk protokołu odbioru stolarki okiennej
- 2D. oświadczenie użytkownika mieszkania - załącznik do protokołu odbioru wymiany okien

## Karta kwalifikacyjna stolarki okiennej do wymiany

### I DANE OGÓLNE

Nazwisko i Imię
adres (ulica/nr mieszkania)
rok oddania budynku
data zamieszkania
kondygnacja - usytuowanie

II	stan techniczny stolarki okiennej	pokój 1	pokój 2	pokój 3	pokój 4	kuchnia
	wymiary okna/d.balkon.					
1	zakres remontu okna do wykonania	<i>podać w skrócie ( np. dopasować, wymiana śrub, regulacja zamków itp.)</i>				
2	przeróbki użytkownika	<i>tak/nie</i>	<i>określić czy miały wpływ na stan techniczny okien</i>			
3	konserwacja	<i>tak/nie</i>				
	malowanie	<i>tak/nie</i>				
	kitowanie	<i>tak/nie</i>				
4	szczelność okna	<i>dobra/zła</i>				
5	stan materiału	<i>dobry/zły</i>				
	skrzydła	<i>dobre/złe</i>				
	ościeżnice	<i>dobre/złe</i>				
6	stan obróbek blach.	<i>dobry/zły</i>				
	okapnik	<i>dobry/zły</i>				
	podokiennik	<i>dobry/zły</i>				

II	do wymiany zakwalifikowano podać typ i wymiary okien	pokój 1		pokój 2	pokój 3	pokój 4	kuchnia
		okno	d.balkon.				

Skład komisji:

1/ \_\_\_\_\_  
2/ \_\_\_\_\_  
3/ \_\_\_\_\_

podpisy członków komisji:

1/ \_\_\_\_\_  
2/ \_\_\_\_\_  
3/ \_\_\_\_\_

Użytkownik mieszkania przyjmuje do wiadomości stanowisko komisji.  
O terminie realizacji ustaleń Administracja powiadomi oddzielnym pismem

podpis użytkownika lokalu: \_\_\_\_\_

Kielce, dnia .....

AO...-612/ /

Pan / Pani

.....

ul. ....

KIELCE

Odpowiadając na wniosek dotyczący wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu za własne środki, Administracja Osiedla .....

uprzejmie zawiadamia, że wyraża zgodę na wykonanie tych prac pod następującymi warunkami:

- a) konieczność wymiany została stwierdzona protokolarnie przez właściwą komisję kwalifikacyjną stolarkę okienną do wymiany,
- b) nowe okna wykonane zostaną zgodnie z pierwotną geometrią (identyczny układ skrzydeł, wymiary otworu okiennego),
- c) zamontowania w nowych oknach 2 szt. nawiewników higrosterowanych - w oknie kuchennym oraz np. w drzwiach balkonowych.

Zwrot nakładów poniesionych z tytułu wymiany stolarki okiennej nastąpi zgodnie z instrukcją w sprawie organizacji i zasad wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach wg obowiązującego ryczału po protokolarnym odbiorze wykonanych prac i w kolejności zgodnej z listą wymiany stolarki.

W przypadku nie spełnienia podanych warunków - Spółdzielnia nie dokona refundacji kosztów, ani też nie będzie ponosić odpowiedzialności za działanie wentylacji w mieszkaniu.



**Oświadczenie użytkownika mieszkania  
stanowiące załącznik do protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej**

Ja niżej podpisany oświadczam, że w moim mieszkaniu przy ul. ....  
wymieniono okna i drzwi balkonowe<sup>\*)</sup> w ilości jak niżej:

1. .... szt.
2. .... szt.
3. .... szt.
4. .... szt.
5. .... szt.
6. .... szt.

oraz ..... szt. klamek i ..... szt. nawiewników higrosterowanych.

**Do jakości okien i wykonanych prac montażowych nie wnoszę zastrzeżeń.**

Oświadczam, że zapoznałem/em się z instrukcją obsługi nawiewnika higrosterowanego.

**UWAGA !**

Utrata gwarancji na stolarkę okienną następuje w przypadku:

- wykonywania przeróbek we własnym zakresie,
- mechanicznych uszkodzeń stolarki lub nawiewnika,

Kielce dnia .....

.....  
/imię i nazwisko – czytelny podpis użytkownika lokalu/