

REGULAMIN

naprawy loggii i balkonów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu.

Niniejszy regulamin określa zasady napraw logii i balkonów:

- przegląd i kwalifikację logii lub balkonu do naprawy,
- dofinansowanie kosztów naprawy logii lub balkonu,
- warunki techniczne, jakim powinna odpowiadać naprawa logii lub balkonu.

Podstawa prawna:

Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. (o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),

Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1974r. (Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami)

Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami),

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 69 z późniejszymi zmianami)

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu

§1

1. Naprawa logii lub balkonu w zasobach mieszkaniowych SM odbywa się na pisemny wniosek osoby posiadającej na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tytuł prawny do lokalu, zwanej w dalszej części "osobą uprawnioną", która zgłasza do Zarządu Spółdzielni potrzebę wykonania naprawy logii lub balkonu.. Wniosek podlega rejestracji.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ciechanowcu dokonuje naprawy **loggii i balkonów** w ramach środków na **fundusz remontowy**, w wysokości uchwalonej na dany rok przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§2

Podstawą rozpoczęcia działań w kierunku naprawy loggii lub balkonu jest skierowany do Zarządu Spółdzielni wniosek Użytkownika lokalu mieszkalnego o sprawdzenie stanu technicznego loggii lub balkonu lub zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan kompleksowego remontu loggii lub balkonów na danym budynku.

§3

1. Wniosek złożony przez Użytkownika lokalu mieszkalnego skutkuje przeglądem technicznym loggii lub balkonu, który dokonywany jest w kolejności zgłoszeń. Spółdzielnia zastrzega sobie odstępianie od dokonania przeglądu technicznego w sytuacji, gdy wnioskodawca posiada nieuregulowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.
2. W przypadkach losowych przegląd techniczny wykonuje się bezzwłocznie.
3. Jeżeli wniosek dotyczy naprawy loggii lub balkonu, wykonywanej przez Mieszkańca na jego koszt, przegląd techniczny przeprowadza się poza kolejnością.

§4

1. Przedstawiciel Spółdzielni ustala z użytkownikiem lokalu termin przeglądu i kwalifikacji napraw.
2. Przedstawiciel Spółdzielni w obecności zainteresowanego użytkownika lokalu sporządza protokół z oględzin i kwalifikuje logię lub balkon do naprawy. Protokół z oględzin i kwalifikacji logii lub balkonu do naprawy podpisuje przedstawiciel Spółdzielni i użytkownik lokalu.
3. Użytkownik lokalu winien otrzymać kopię tego protokołu. Wymieniony protokół winien w szczególności zawierać:
 - a) datę przeglądu
 - b) adres mieszkania z balkonem do remontu
 - c) zakres usterek
 - d) szczegółowy sposób naprawy balkonu
4. Protokoły przeglądów technicznych przechowywane są w teczkach poszczególnych mieszkań w Biurze Spółdzielni.
5. Spółdzielnia realizuje naprawę loggii lub balkonów poprzez obcych wykonawców, którym zleca wykonanie robót lub poprzez Użytkowników lokali spółdzielczych, wyrażając zgodę na wykonanie tej czynności we własnym zakresie na częściowy koszt Spółdzielni.
6. Wybór typu izolacji przeciwwilgociowej na remontowanych balkonach określa Spółdzielnia.
 - a) przyjętym i stosowanym przez Spółdzielnię standardem jest tzw. izolacja cienkopowłokowa. W przypadku koniecznych Spółdzielnia dopuszcza zastosowanie tzw. izolacji ciężkiej w postaci papy termozgrzewalnej. W każdym z w/w przypadków w zakresie prac do wykonania znajdują się ponadto:
 - 1) wymiana opierzeni dekarskich na nowe,
 - 2) wykonanie warstwy wykończeniowej z płytek mrozoodpornych typu gres wraz z cokolikiem,
 - 3) ponadto na każdym balkonie indywidualnie należy rozpatrzyć potrzebę naprawy lub wymiany balustrady.
- 7 W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi Spółdzielni w zakresie remontu loggii i balkonów istnieje możliwość wykonania remontu na koszt Użytkownika lokalu przy częściowym udziale Spółdzielni.

8. Podstawą do ubiegania się przez Mieszkańca o refundację części kosztów jest:
- a) protokół z przeglądu technicznego o którym mowa w **punkcie 3**,
 - b) zgoda Spółdzielni o której mowa w **punkcie 12**,
 - c) stosowanie technologii dopuszczanej przez Spółdzielnię o której mowa w **punkcie 6**,
 - d) zgłoszenie pracownikowi Spółdzielni – specjalistę ds. techniczno – administracyjnych elementów prac ulegających zakryciu (w szczególności izolacji przeciwwilgociowej).
9. Naprawa logii lub balkonów **na koszt Spółdzielni** obejmuje z zasady również usunięcie skutków przecieków na balkonie znajdującym się poniżej.
10. Po remoncie loggii lub balkonu następuje komisyjny odbiór robót przez przedstawicieli Spółdzielni z udziałem Wykonawcy i Użytkownika lokalu.
- a) dokumentem z czynności odbiorowych jest protokół odbioru robót.
11. Naprawa balkonów przez Mieszkańców we własnym zakresie na częściowy koszt Spółdzielni finansowana jest z kwoty uzyskanej z opłat wnoszonych przez Użytkowników lokali na fundusz remontowy.
- a) udział Spółdzielni w kosztach w/w zakresu prac dokonanych przez Mieszkańca na częściowy koszt Spółdzielni, wykonanej zgodnie z określonymi w regulaminie warunkami technicznymi wynosi 50 % ceny wynikającej z kosztorysu inwestorskiego.
12. Wyrażając zgodę Mieszkańcowi na naprawę loggii lub balkonu we własnym zakresie na częściowy koszt Spółdzielni, Zarząd pisemnie określa zakres naprawy i techniczne warunki wykonania, odbioru i rozliczenia robót.
- a) w piśmie podaje się:
- 1) procentowy udział Spółdzielni w kosztach naprawy,
 - 2) termin zakończenia robót,
 - 3) termin częściowego zwrotu kosztów po odbiorze robót.
13. Odbiory robót naprawy balkonów, wykonywanej przez Mieszkańców na częściowy koszt Spółdzielni, przeprowadzane są komisyjnie po zgłoszeniu zakończenia robót. Rozliczenie kosztów następuje w wysokości i terminie określonym w piśmie Spółdzielni.
14. Zwrot udziału Spółdzielni w kosztach zostanie zaliczony, decyzją Zarządu, na pokrycie opłat eksploatacyjnych.
- a) termin zaliczenia na opłaty eksploatacyjne nie może być dłuższy niż 1 rok.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu w dniu 28.08.2018r, Prot. Nr .../2018 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.