

# **Regulamin udziału finansowego osób posiadających tytuł prawny do lokalu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w robotach remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych.**

- tekst jednolity wg stanu na dzień 19.12.2011r. -

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, instalowanie wodomierzy, opomiarowania energii cieplnej oraz dobudowy balkonów do istniejących budynków w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu osób posiadających tytuł prawny do lokalu. Konieczność współuczestnictwa finansowego członków MSM w części kosztów robót wynika z faktu niewystarczającej wielkości odpisów na fundusz remontowy w stosunku do potrzeb.

## **II. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI BALKONOWYCH**

### **1. Celem wymiany stolarki okiennej w zasobach MSM jest:**

- utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym,
- oszczędności energii cieplnej,
- kompleksowe rozwiązanie programu dociepleń budynków wraz z wymianą stolarki okiennej.

### **2. Ocena stanu technicznego.**

W celu określenia stanu technicznego stolarki okiennej i drzwi balkonowych należy dokonać przeglądu obiektów/budynków/ ze szczególnym uwzględnieniem takich czynników jak:

- pisemny wniosek zainteresowanego członka wymianą stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
- określenie czasookresu użytkowania,
- określenie zakresu koniecznej naprawy z podaniem terminów napraw lub zakwalifikowanie drzwi balkonowych i okien do wymiany/decyzja komisji dokonującej przeglądu/,
- określenie danych – wymiary, technologia, rodzaj,
- wybór firmy zajmującej się naprawą stolarki okiennej.

### **3. Wykonanie i koszty wymiany.**

**3.1** Zasadniczym kryterium wymiany okien i drzwi balkonowych powinno być spełnienie wymagań określonych przez Spółdzielnię. Koszt 1 m<sup>2</sup> lub ceny jednostkowe stolarki okiennej i drzwi balkonowych zatwierdza Zarząd Spółdzielni wg ceny rynkowej.

**3.2** W przypadku dokonania wymiany stolarki okiennej przez mieszkańca na własny koszt, w celu (jak w punkcie 1) Spółdzielnia dokona zwrotu części kosztów poniesionych na jej wymianę zgodnie z zasadami ujętymi w punkcie 6 po dokonanej ocenie stanu i zgodności z warunkami wmontowanej stolarki potwierdzonej protokołem lub notatką.

### **4. Kryterium kwalifikacyjne do wymiany stolarki okiennej.**

- wniosek zainteresowanego członka MSM,
- ocena przeglądu technicznego,
- wiek budynku/wymiana w budynkach starych powyżej 15 lat eksploatacji/,
- możliwości funduszu remontowego Spółdzielni/limit ilości okien do wymiany na dany rok/,
- wykonanie kosztorysu wymiany.

### **5. Decyzję przystąpienia do wymiany poprzedzają:**

- zgoda pisemna członka na udział w odpłatności,
- termin zgłoszenia/kolejność zgłoszeń,
- aktualne warunki wymiany określone przez Spółdzielnię.

### **6. Odpłatność członków w kosztach wymiany.**

Wysokość procentowa odpłatności członka zależy od czasookresu eksploatacji budynku.

- Progiem wiekowym budynku jest okres 15 lat eksploatacji, po którym obowiązuje częściowa odpłatność członka oraz częściowy udział funduszu Spółdzielni z podziałem:

a) 40% odpisu z funduszu remontowego.

- Za każdy następny rok Spółdzielnia pokrywa 1% kosztów wymiany powyżej 40% nie więcej jednak jak 70% dla 45 i więcej lat eksploatacji budynku.
- Analogicznie z upływem lat zmniejsza się udział członka Spółdzielni o 1% rocznie powyżej progu eksploatacji 15 lat.
- pomoc Spółdzielni w wymianie z funduszu remontowego jest jednorazowa dla danego okna lub drzwi balkonowych w mieszkaniu.

Np. eksploatacja	odpłatność członka	udział funduszu remontowego
15 lat	60%	40%
20 lat	55%	45%
25 lat	50%	50%
30 lat	45%	55%
35 lat	40%	60%
40 lat	35%	65%
dla 45 lat i więcej	30%	70%

- Dla budynku którego okres eksploatacji wynosi mniej niż 15 lat – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej może nastąpić wyłącznie w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym okien. Decyzja o wymianie okien musi być poprzedzona komisyjną oceną stanu technicznego oraz określeniem procentowego zniszczenia okna i ustaleniem przyczyn utraty zdolności eksploatacyjnej. Proporcjonalnie do przyczyny przedwczesnego zużycia lub ewentualnych wad ukrytych, komisja proponuje procentowy udział członka Spółdzielni w kosztach wymiany, który nie może być niższy jak 70% a udział funduszu remontowego nie wyższy jak 30%. Ostateczną decyzję dotyczącą konieczności wymiany oraz wysokość w oparciu o w/w ocenę oraz kryteria podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### **7. Realizacja częściowego zwrotu.**

1/ Spółdzielnia wyrażając zgodę zobowiązuje się do wypłaty części środków przypadających na Spółdzielnię, w terminie zgodnym z listą kolejności realizacji, w kwocie obowiązującej w dniu odbioru okien. Spółdzielnia dokonuje wpłaty należności z powyższego tytułu do rąk osoby, z którą zawarła umowę bądź jej następców prawnych (wskazanie komu przypadną środki finansowe po zmianie właściciela <<użytkownika>> mieszkania w trakcie trwania umowy o zwrot środków za wymianę okien),

2/ Spółdzielnia może nie wyrazić zgody na powyższe z uwagi na ograniczony limit środków finansowych na poszczególne lata w ramach funduszu remontowego,

3/ Spółdzielnia określi aktualnie obowiązujące parametry (warunki techniczne) dla okien i drzwi balkonowych obowiązujących w terminie, w którym dokonywana jest wymiana (określenie parametrów skutkuje uzyskaniem właściwego wskaźnika izolacyjności cieplnej w całych zasobach Spółdzielni).

4/ Warunkiem refundacji części kosztów okien w mieszkaniach wyposażonych w przybory gazowe typu AB z przewodowym odprowadzeniem spalin jest zapewnienie niezależnego dopływu powietrza do spalania.

### **III. MONTAŻ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CIEPŁA / dot. budynków wyposażonych w termostatyczne zawory przygrzejnikowe/.**

**1. Celem montażu podzielników kosztów ciepła** jest rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych mieszkań w zależności od indywidualnego zapotrzebowania na komfort cieplny użytkownika mieszkania. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów ciepła znajdują w odrębnym regulaminie.

**2. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ciepła** dopuszczalny jest w okresie od 21 dni przed do 21 dni po ustalonej wg harmonogramu dacie odczytu podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach budynku, w którym ma być dokonany montaż uzupełniający.

**3. Użytkownik mieszkania w przypadku montażu uzupełniającego pokrywa** jednorazowo w całości koszt podzielnika wraz z jego montażem. Montażu dokonuje Spółdzielnia.

#### **IV. LEGALIZACJA INDYWIDUALNYCH LICZNIKÓW KOSZTÓW CIEPŁA.**

##### **1. Celem legalizacji indywidualnych liczników ciepła jest:**

- utrzymanie sprawności urządzeń pomiarowych,
- zapewnienie okresu ważności cech legalizacyjnych,
- prawidłowy pomiar zużycia ciepła.

##### **2. Wykonanie legalizacji indywidualnych liczników ciepła.**

Kompleksową legalizację indywidualnych liczników ciepła w zasobach MSM wykonywać będzie się poprzez:

- wymianę liczników ciepła
- czynności legalizacyjne liczników ciepła

**3. Kryterium legalizacji** indywidualnych liczników ciepła jak okres użytkowania min. pięć lat od daty montażu.

**4. Legalizacja indywidualnych liczników ciepła** odbywać się będzie zgodnie z zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni programem legalizacji na dany rok gospodarczy.

##### **5. Koszt legalizacji indywidualnych liczników ciepła**

Łączny koszt legalizacji indywidualnych liczników ciepła w Spółdzielni ustalony zostanie w wyniku postępowania przetargowego na wykonanie prac określonych w pkt. 2.

##### **6. Zasady rozliczania kosztów legalizacji:**

1/ Odpłatność członka Spółdzielni lub użytkownika nie będącego członkiem Spółdzielni obejmującą legalizację całego układu i wymianę baterii każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni na dany rok gospodarczy.

2/ Pozostałe koszty związane z legalizacją poniesie Spółdzielnia ze środków funduszu remontowego.

#### **V. WYKONANIE ZADASZEŃ NAD BALKONAMI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH.**

##### **1. Celem wykonania w/w prac jest:**

- utrzymanie balkonów w należyтым stanie technicznym,
- zmniejszenie szkód mieszkaniowych /zalania, przegrzania itp./
- poprawienie komfortu mieszkania.

##### **2. Ocena stanu technicznego.**

- balkony nie posiadające dotychczas zadaszeń podlegają ocenie oraz kwalifikacji do wykonania w/w prac,
- balkony zakwalifikowane będą proponowane do wykonania prac w planie na poszczególne lata.

##### **3. Koszty wykonania zadaszeń:**

- ustalane będą każdorazowo w drodze przetargu lub naboru ofert, prace będą wykonane przez firmę wybraną przez Spółdzielnię,
- ponoszone są w całości przez Spółdzielnię z podziałem odpłatności w następujący sposób:
  - a) 50% środki MSM
  - b) 50% środki własne członka Spółdzielni wnoszone jednorazowo lub w sześciu miesięcznych ratach.

##### **4. Kryteria kwalifikacyjne wykonania zadaszenia balkonu:**

- wynik oceny stanu technicznego,
- ujęcie w planie Spółdzielni na dany rok,
- posiadanie dokumentacji technicznej,
- pisemna zgoda właścicieli

##### **5. Warunki wykonania zadaszeń:**

- podpisanie umowy w przedmiotowej sprawie pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,
- dokonanie pełnej wpłaty tj. całości kosztów jednorazowo lub 1/6 kosztów przed wykonaniem zadaszenia/system ratalny/.

## **VI. DOBUDOWA BALKONÓW DO ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA OSIEDLU CHROBREGO W TORUNIU**

**1. Dobudowa balkonów ma na celu poprawę warunków mieszkaniowych i podwyższenia jego standardu.**

**2. Dobudowa może być wykonana pionami tj.** od parteru po IV piętro. Balkony na IV piętrze będą zadaszone.

**3. Przystąpienie do dobudowy balkonów uwarunkowane jest** wyrażeniem zgody na dobudowę i zawarciem stosownej umowy o ich sfinansowaniu przez wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali w pionie objętym planowaną dobudową.

**4. Odpłatność członków Sp-ni oraz innych osób** posiadających tytuły prawne do lokali w kosztach dobudowy ustala się 100% kosztów. Realizacja odpłatności następuje przez dokonanie wpłaty 15% kosztów przed przystąpieniem do dobudowy; pozostała kwota należna może być rozłożona maksymalnie na 24 równe miesięczne raty.

**5. O kolejności dobudowy balkonów decyduje:**

- pisemna zgoda wszystkich osób zainteresowanych posiadających tytuły prawne do lokali w danym pionie,
- zawarcie umów o sfinansowanie,
- dokonanie wpłaty jednorazowej w wysokości 15% kosztów przed przystąpieniem do dobudowy balkonów,
- wpłata 15% kosztów dobudowy przez wszystkich członków danego pionu przed przystąpieniem do budowy balkonów,
- możliwości finansowe Spółdzielni ustalające limit ilości balkonów do wykonania w roku kalendarzowym,
- balkony wykonane będą przez firmę wybraną przez Spółdzielnię.

## **VII. LIKWIDACJA TERM GAZOWYCH NA OSIEDLU MŁODYCH W TORUNIU**

1. Cel zadania.

Poprawa stanu bezpieczeństwa mieszkańców w procesie podgrzewania wody oraz przy eksploatacji instalacji gazu w budynku i mieszkaniu.

2. Sposób realizacji.

Wymiana będzie realizowana przez specjalistyczną firmę wybraną przez Spółdzielnię. Likwidacja istniejących term gazowych poprzez zastąpienie ich Indywidualnymi węzłami mieszkaniowymi do podgrzewania wody, zasilanymi wodą cyrkulacyjną w obiegu zamkniętym dla której ciepło dostarczane jest z węzła cieplnego w danym budynku.

Łącznie z taką zmianą dokonywana jest wymiana instalacji gazu w całym budynku-od przyłącza do przyborów w mieszkaniu, wraz z przeniesieniem licznika na korytarz

3. Zasady realizacji

Wszystkie etapy realizacji zadania( dostawa urządzeń, projekt, realizacja projektu) odbywają się poprzez wybór wykonawcy tego etapu na drodze przetargu ofertowego.

Dostawa urządzeń, projekt budowlany i realizacja opiera się na stosowaniu obowiązujących przepisów, norm i sztuki budowlanej

4. Zasady finansowania zadania.

Mieszkańcy ponoszą koszty zakupu indywidualnych węzłów mieszkaniowych wraz z ich montażem, ustalonych każdorazowo przez Spółdzielnię z wybranym dostawcą tych urządzeń w sposób podany w p-kcie 3.

Pozostałe koszty ponoszone są ze środków funduszu remontowego w danym okresie ( roku) .

5. Sposób zapłaty przez mieszkańca.

Spółdzielnia informuje każdorazowo mieszkańców danego budynku o wysokości kosztu urządzenia wraz z montażem oraz o sposobie jego spłaty, tj:

- a) W 60 ratach podając ich wysokość i częstotliwość spłat
- b) Jednorazowo.

Mieszkańcy dokonują wyboru składając „Oświadczenie...”a następnie podpisując Umowę, która ustala wszystkie zagadnienia (obowiązki, terminy, koszty) związane z zadaniem.

#### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyzje indywidualne podejmuje Zarząd MSM.
2. Tekst jednolity regulaminu udziału finansowego osób posiadających tytuł prawny do lokalu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w robotach remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych zawiera treść uchwalonych przez Radę Nadzorczą zmian:  
20.11.2005r.(prot. nr 19/95), 7.04.1997r.(prot. nr 6/97), 29.06.1998r.(prot. nr 10/98), 20.07.1998r.(prot. nr 1/98), 27.09.1999r.(prot. nr 15/99), 9.03.2001r.(prot. nr 5/01), 2.08.2004r.(prot. nr 9/2004), 21.02.2005r. (prot. nr 2/2005), 23.05.2005r.(prot. nr 5/2005), 1.08.2005r.(prot. nr 7/2005), 13.11.2006r.(prot. nr 11/2006), 27.12.2006r.(prot. nr 14/2006), 19.12.2011r.(prot. nr 9/2011)
3. Niniejszy tekst jednolity obowiązuje od dnia 01.01.2012r.