

# REGULAMIN

## Określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnianymi lokale

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003r. z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz. 140 z 1999r. z późn. zm.).

### § 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczą członków Spółdzielni mając również zastosowanie do:
  - a) nie będących członkami posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
  - b) nie będących członkami właścicieli lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni;
  - c) najemców lokali mieszkalnych;
  - d) osób nie posiadających tytułów prawnych do lokali.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.

# **I – OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

## **§ 2**

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz wymiana urządzeń pomiarowych, których okres legalizacji upłynął.

## **§ 3**

### **1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:**

- a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu;
- b) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej;
- c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z wyłącznikami;
- d) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyłączeniem zaworów grzejnikowych;
- e) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed kuchnią gazową;
- f) naprawa instalacji wentylacji grawitacyjnej z wyłączeniem kratki wentylacyjnych;
- g) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii z wyłączeniem malowania balustrad.

2. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek zaniechania napraw należących do obowiązków Spółdzielni z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem systematycznego wietrzenia, zaburzeniem działania wentylacji grawitacyjnej itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z obowiązującymi przepisami samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.

3. Koszty napraw i wymian wyszczególnione w ust. 1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lokalu lub osób korzystających z jego lokalu obciążają użytkownika tego lokalu.
4. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 3 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej obejmujące zakresem roboty określone w protokole szkody lub gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni.
5. Zasadność wymiany elementów instalacji wspólnych ustala Spółdzielnia.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulamin używania lokali i porządku domowego. Ponadto użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać o mienie wspólne, chroniąc przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, w szczególności: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali, które nie zostały zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 3 obciążają użytkowników tych lokali.
3. **Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrzlokalowych należy:**
  - a) naprawa lub wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży, w tym również balkonów i loggii;
  - b) konserwacja, naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej oraz mebli wbudowanych;
  - c) konserwacja, naprawa lub wymiana stolarki okiennej;
  - d) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzonych tynków;
  - e) malowanie ścian i sufitów loggii wraz z naprawą uszkodzonych tynków za wyjątkiem elewacyjnych prac remontowych realizowanych przez Spółdzielnię;
  - f) konserwacja, naprawa lub wymiana lekkich zadaszeń balkonów i loggii wykonanych za zgodą Spółdzielni;

- g) konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej łącznie z zaworem w mieszkaniu oraz urządzeniami, osprzętem i armaturą sanitarną;
  - h) wymiana wodomierzy po upływie okresu legalizacji oraz uprzednim uzgodnieniu tej wymiany z Administracją Spółdzielni;
  - i) konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej na całej długości przykanalika do trójnika na pionie głównym;
  - j) konserwacja, naprawa lub wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na całej długości przykanalika do trójnika na pionie głównym;
  - k) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej wraz z osprzętem;
  - l) konserwacja, naprawa lub wymiana kuchni gazowych i elektrycznych;
  - m) konserwacja, naprawa lub wymiana piecyków gazowych i elektrycznych;
  - n) konserwacja, naprawa lub wymiana zaworów grzejnikowych oraz wymiana zainstalowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania;
  - o) konserwacja, naprawa lub wymiana drzwi i okien w piwnicach lokatorskich;
  - p) konserwacja i naprawa ścianek działowych w piwnicach lokatorskich.
4. Kolorystykę ścian, sufitów oraz balustrad na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z Administracją Spółdzielni.

## § 5

Wszelkie naprawy lub odnowienia wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu.

## § 6

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 regulaminu użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu, w budynku lub jego otoczeniu.

## § 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany po wcześniejszym powiadomieniu udostępnić lokal w wyznaczonym terminie w celu umożliwienia dokonania przedstawicielom Spółdzielni:

1. Okresowego a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania.
2. Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, gdy użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie wywiązał się ze swoich obowiązków w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

## § 8

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, użytkownik lokalu zostanie zawiadomiony z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony w pisemnej wiadomości.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

## § 9

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa lub zabudowa balkonów i loggii, modernizacja istniejących instalacji wewnętrznych wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni a w przypadkach określonych

w obowiązujących przepisach prawnych wymaga również uzyskania odpowiedniej decyzji administracyjnej właściwych organów architektoniczno-budowlanych.

2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich naprawę lub wymianę.

## **II – ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

### **§ 10**

Rozliczenia z członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

### **§ 11**

1. Użytkownik lokalu (lub inna osoba jego prawa reprezentująca), zwalniający lokal winien przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały. Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być uzgodniony z Administracją Spółdzielni. Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymuje zdający a drugi Spółdzielnia.
2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnionymi) dokonywane jest w ramach zwrotu wartości rynkowej prawa do lokalu określonego przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.
3. Jeżeli wycenę wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zleci Spółdzielnia, wówczas koszt sporządzenia wyceny obciąża użytkownika lokalu lub inne osoby uprawnione do otrzymania wkładu.

## § 12

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa powołane w podstawie prawnej niniejszego dokumentu.

## § 13

Niniejszy Regulamin uchwalono Uchwałą Nr 31/2012 Rady Nadzorczej z dnia 27 września 2012r.

## § 14

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Jedność” w Ostródzie i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalony 26.11.2008r. Uchwałą Nr 22/8 Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej