

REGULAMIN

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

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych ;
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane;
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali;
5. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§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;
 - 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.

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) wymiana wodomierzy po upływie okresu legalizacji oraz modułu radiowego po upływie okresu eksploatacji, na koszt użytkownika lokalu;
 - c) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej;
 - d) 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 włącznikami;
 - e) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników i zaworów grzejnikowych;
 - f) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed kuchnią gazową;
 - g) naprawa instalacji wentylacji grawitacyjnej z wyłączeniem krat wentylacyjnych;
 - h) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii z wyłączeniem malowania balustrad;
 - i) wymiana zainstalowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania po upływie okresu eksploatacji, na koszt użytkownika lokalu.
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 pomieszczenie we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu 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 podłoży, w tym również balkonów i logii;
 - 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) konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji kanalizacyjnej na całej długości przykanalika do trójnika na pionie głównym;
 - i) konserwacja, naprawa lub wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na całej długości przykanalika do trójnika na pionie głównym;

- j) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej wraz z osprzętem;
 - k) konserwacja, naprawa lub wymiana kuchni gazowych i elektrycznych;
 - l) konserwacja, naprawa lub wymiana piecyków gazowych i elektrycznych;
 - ł) konserwacja, naprawa lub wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych ;
 - m) konserwacja, naprawa lub wymiana drzwi i okien w piwnicach lokatorskich;
 - n) 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. Zmiany wprowadzono: Aneks Nr 1/08/19- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 66/2019 z dnia 29.08.2019r., Aneks Nr 1/08/20 – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 32/20 z dnia 25.08.2020r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady
Nadzorcze