

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Osada" w Goleniowie.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "OSADA" w Goleniowie, zwanej dalej Spółdzielnią, ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze / D.U. z 2018 r. poz. 1285 oraz z 2019 r. poz. 730, 1080 i 1100/, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2018 r. poz. 845 i 1230 oraz z 2019 r. poz. 1309).

§ 2

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest wydzielona trwałąmi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Postanowienie ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, tj.: do lokali użytkowych i garaży.
3. Użytkownikiem lokalu jest członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu oraz podmiot korzystający z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego,
4. Z użytkowaniem lokalu mieszkalnego wiąże się używanie piwnicy lokatorskiej, będące częścią nieruchomości wspólnej, wskazanej w protokole zdawczo-odbiorczym przy pierwszym zasiedleniu danego lokalu.

§ 3

Przez naprawę wnętrza lokalu, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali i piwnic lokatorskich.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia jest obowiązana:
 - a) przekazać użytkownikowi lokalu lokal w stanie odpowiadającym normom wymogom techniczno - użytkowym ze wskazaniem piwnicy lokatorskiej w protokole zdawczo-odbiorczym przejęcia lokalu,
 - b) zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, poboru zimnej i ciepłej wody oraz korzystania z innych urządzeń należących do normatywnego wyposażenia lokalu w danym budynku,
 - c) poddawać lokale w budynkach spółdzielczych okresowej kontroli wynikającej z art. 62 ust. 1

ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, 1309 i 1524) w zakresie : stanu sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów spalinowych; wentylacyjnych - corocznie, oporności izolacji oraz uziemień instalacji elektrycznej i aparatów - co 5 lat, przekazywać zalecenia pokontrolne w zakresie dotyczącym użytkowników lokali i sprawdzać terminowość ich wykonania.

2. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez członków Spółdzielni i użytkowników lokali z operatorami sieci, należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :

1. Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej z wyłączeniem: grzejników, zaworów termostatycznych innych urządzeń regulacyjnych. Naprawa uszkodzonych podzielników kosztów CO z tym zastrzeżeniem, że jeżeli uszkodzenie podzielnika kosztów CO spowodowane zostało z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu naprawa lub wymiana podzielnika nastąpi na koszt użytkownika lokalu.
2. Przeprowadzanie odpowietrzania grzejników.
3. Naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie przed gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do pierwszego zaworu odcinającego instalację w lokalu włącznie z zaworem, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem.
4. Naprawa wewnętrznej instalacji doprowadzającej zimną i ciepłą wodę do pierwszego zaworu odcinającego instalację w lokalu, od strony pionu przed wodomierzem, bez zaworu odcinającego. Naprawa uszkodzonych wodomierzy lub nakładek radiowych z tym zastrzeżeniem, że jeżeli uszkodzenie wodomierza lub nakładki radiowej spowodowane zostało z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu naprawa lub wymiana wodomierza lub nakładki radiowej nastąpi na koszt użytkownika lokalu.
5. Naprawa wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez podejść odpływowych włącznie z kształtką włącznie do pionu kanalizacyjnego z wyłączeniem urządzeń i armatury.
6. Naprawa konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród przebudowanych przez użytkowników lokalu.
7. Naprawa zewnętrznych powierzchni ścian w budynku mieszkalnym.

III. Obowiązki użytkowników lokali w budynkach spółdzielczych

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i piwnicę lokatorską we właściwym stanie technicznym, użytkowym i sanitarnym, a także przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, Regulaminu porządku domowego, jak również

postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki użytkowników lokali w zakresie używania lokali .

2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak np. klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz dbać o otoczenie budynku spółdzielczego.

§ 7

1. Wszelkie naprawy, nienależące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
2. Osoby wymienione w ust. 1 obowiązane są dbać o należyłą konserwację wewnątrz zajmowanych lokali oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, a w szczególności :

a) okresowo, co najmniej raz na 4 lata, dokonywać odnowienia lokalu poprzez:

- malowanie ścian i sufitów, oraz sufitów balkonów i loggii, lub tapetowanie ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
- malowanie : - drzwi, okien /dwustronnie /, balustrad balkonowych,
- powierzchni ściennych przeznaczonych do malowania olejnego,
- grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,

b) przeprowadzać w zależności od potrzeb, naprawę lub wymianę:

- tynków wewnętrznych,
- podłóg i posadzek łącznie z powierzchnią należących do lokali, balkonów i loggii,
- uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
- drzwi wraz z drzwiami do użytkowanej piwnicy,
- okien wraz z uzupełnieniem oszklenia,
- osprzętu instalacji elektrycznej,
- podejść wodno-kanalizacyjnych,
- urządzeń techniczno-sanitarnych, do których zalicza się w szczególności:
 - kuchenkę gazową lub elektryczną z wyposażeniem,
 - przepływowy gazowy podgrzewacz wody z wyposażeniem,
 - kocioł gazowy dwubiegowy z wyposażeniem i instalacją wewnętrzną c.o. i c.w.
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - termę gazową lub elektryczną,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
 - zawory czerpalne, baterie itp.,
 - zawory odcinające instalację wodną w lokalu
 - zawory termostatyczne przy grzejnikach
 - uszkodzone pływaki i zawory w spłuczkach ustępowych i zużyte uszczelki w zaworach czerpalnych,

c) usuwać zatknięcia przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a ponadto przepychać przewody także poza lokalem, o ile użytkownik lokalu spowodował ich zatkanie.

§ 8

1. W przypadku zamiaru dokonania naprawy, przeróbki lub wymiany instalacji gazowej lub jej elementów oraz urządzeń gazowych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest powiadomić

Spółdzielnię o tym zamiarze co najmniej 7 dni przed dokonaniem takich czynności, po uprzednim uzyskaniu wymaganego pozwolenia budowlanego na określony rodzaj prac.

2. Naprawy, wymiany instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu wymagają posiadania odpowiednich kwalifikacji i uprawnień przez osoby je wykonujące.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu łącznie z instalacją domofonową powstałe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu i jego domowników obciążają użytkownika lokalu, włącznie ze skutkami mającymi wpływ na lokale przyległe.

§ 9

1. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu przewodów instalacyjnych i urządzeń lub dostępu do instalacji lub przewodów z pionami instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej i innej, stanowiące normatywne wyposażenie lokalu, kosztami demontażu obudowy, w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych lub usuwania awarii, obciążony zostaje użytkownik lokalu. Przywrócenie sprawności technicznej instalacji i urządzeń nie obejmuje przywrócenia do pierwotnego stanu powierzchni ścian, powłok malarskich i innych okładzin ściennych.
2. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego, na koszt użytkownika lokalu.

IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 10

1. Przekazanie Spółdzielni lokalu, do którego wygaś tytuł prawny powinno nastąpić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 powinien być przekazany w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.

§ 11

1. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uważa się inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez użytkownika lokalu z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. W przypadku gdy dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni.

§ 12

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. Nakłady, o których mowa w § 11 ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

IV. Postanowienia organizacyjno - porządkowe

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu lub budynku w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309).

§ 14

Prawa i obowiązki Spółdzielni oraz najemców w zakresie używania oraz podziału obowiązków, dotyczących napraw wewnątrz lokali spółdzielczych regulują odrębnie zawierane umowy najmu, do których zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

V. Postanowienia końcowe

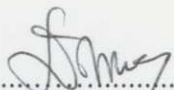
§ 15

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw, dotyczące lokali w budynkach spółdzielczych.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2019 z dnia 27.09.2019 r
2. Traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Osada" w Goleniowie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2005 z dnia 15.03.2005 r

Sekretarz
Rady Nadzorczej



.....
/Danuta Piotrowska/

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



.....
/Alicja Duma/

Uchwała nr 12 /2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osada” w Goleniowie z dnia 27.09.2019 r

w sprawie : uchwalenia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 106 ust.1 pkt 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejszy Regulamin zastępuje „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „OSADA” w Goleniowie” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2005 z dnia 15.03.2005r., który z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc.

§ 3

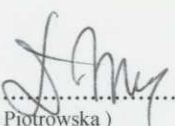
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na uprawnionych do głosowania 7 osób, obecnych było7..... osób

Za przyjęciem uchwały głosowało7..... osób.

Przeciw uchwale głosowało—..... osób.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
(Danuta Piotrowska)

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
(Alicja Duma)