

Tekst jednolity

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 25/11/2010
Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2010

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek” i lokatorów - użytkowników dotyczące utrzymania technicznego lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje oraz sposób rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalniającymi lokale

Postanowienia ogólne

1. Przez użytkownika lokalu w brzmieniu niniejszego regulaminu, należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną dysponującą jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku :
 - właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności bez względu na to, czy jest lub też nie jest członkiem Spółdzielni,
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu
 - posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskanego w drodze przetargu, umowy kupna-sprzedaży lub dziedziczenia niebędącego członkiem Spółdzielni
 - najemcę lokalu posiadającego tytuł do lokalu na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią
2. Przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu w nieruchomości jak strychy, klatki schodowe, suszarnie, pralnie, korytarze piwniczne, wózkownie, tereny zielone, place zabaw, drogi wewnętrzne, chodniki, zatoki parkingowe, dźwigi osobowe itp.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Skarbek” w Wałbrzychu.

I.

Prawa i obowiązki Spółdzielni dotyczące utrzymania technicznego lokali oraz budynków

1. Spółdzielnia, przed wydaniem lokalu członkowi, najemcy i osobie niebędącej członkiem Spółdzielni sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia

znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych związanych z budynkiem umożliwiających użytkownikom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń należących do wyposażenia budynku, określone odrębnymi przepisami.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności :
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że użytkownika obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami, przy czym, w miejsce zużytych grzejników nastąpi montaż grzejników stalowych;
 - 4) konserwacja, naprawa i wymiana leżaków i pionów instalacji wody zimnej i ciepłej, instalacji gazowej, sanitarnej oraz głównego przewodu elektrycznego zasilającego mieszkanie. Granicą obsługi między pionami i instalacją w lokalu jest znajdujący się najbliżej pionu zawór odcinający wodę, gaz, trójnik do którego podłączony jest odpływ oraz tablica zabezpieczenia elektrycznego w mieszkaniu;
 - 5) naprawa izolacji balkonu wraz z wymianą posadzki betonowej, opierzeniami i balustradą balkonową;
 - 6) wymiana stolarki okiennej, drzwi balkonowych nie nadających się do naprawy z wyłączeniem w/w wymiany w lokalach zajmowanych na prawach odrębnej własności. Zasady wymiany stolarki okiennej określają odrębne przepisy, ustalone przez Zarząd Spółdzielni;
 - 7) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów) z wyjątkiem przypadków, gdy lokator uzyska odszkodowanie w ramach ubezpieczenia mieszkania;
 - 8) naprawa i wymiana skrzynek odbiorczych, przeznaczonych do składania korespondencji kierowanej do użytkowników lokali, z wyłączeniem wymiany zamków i kluczy do tych skrzynek należące do obowiązków użytkowników.

II.

Prawa i obowiązki użytkowników lokali dotyczące utrzymania technicznego lokali i budynków

1. Użytkownicy lokali są obowiązani utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których są uprawnieni, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, jak

również obowiązani są dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części budynku oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze, a także otoczenie budynku.

2. Użytkowników lokali obciążają naprawy i konserwacje :
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin łącznie z ich wymianą w lokalu, uzupełnienie ubytków tynków ścian, sufitów w lokalu oraz na balkonie, malowaniu ścian, sufitów i balustrad
 - 2) ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych oraz ich wymiana
 - 3) grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą wraz z elementami wewnętrznych sieci stanowiących przyłącza tych urządzeń do miejsca określonego w rozdziale I pkt 3 ppkt. 3 i 4
 - 4) użytkownik mieszkania ponosi koszty rozplombowania i ponownego oplombowania gazomierza indywidualnego w przypadku konieczności doszczelnienia instalacji wewnętrznej gazowej
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wymianą przewodów instalacji elektrycznej, niesprawnego osprzętu i zabezpieczeń
 - 6) niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych,
 - 7) urządzeń sanitarnych, grzejników, rur poprzez ich malowanie w celu ich zabezpieczenia przed korozją
 - 8) stolarki okiennej łącznie z zamkami, zawiasami, okuciami i klamkami, uzupełnienie ubytków kitu oraz szklenie
 - 9) uszczelnianie od zewnątrz pod parapetami oraz wokół okien
 - 10) zdjęcie osłon i obudów w celu umożliwienia dostępu do instalacji
3. Poza naprawami i konserwacją, o których mowa w ust.2, użytkownicy lokali są obowiązani do :
 - 1) naprawy szkód powstałych z ich winy (na skutek używania lokalu, urządzeń lub innych pomieszczeń niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami) w lokalu własnym, jak również w innych lokalach, w których wystąpiły szkody,
 - 2) informowania Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków,
 - 3) niezwłocznego wstrzymania eksploatacji instalacji i urządzeń w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w ich funkcjonowaniu, zagrażającym bezpieczeństwu osób lub mienia albo skażeniu środowiska,
 - 4) doprowadzenia powietrza do lokalu (rozszczelnienie lokalu) poprzez m.in. stosowanie tzw. mikrouchyłów w stolarence okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych

podgrzewaczy wody - również umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej ilości powietrza poprzez m.in. zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni przekroju min. 200 cm². Za skutki nie wywiązania się z powyższego za powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia odpowiada użytkownik.

4. Koszty związane z montażem, wymianą i legalizacją wodomierzy w lokalu pokrywane są przez użytkownika lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.
 - 5.1. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jego przybycia. Z czynności tych sporządza się protokół.
 - 5.2. Użytkownicy lokali powinni także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu lub przeprowadzenia konserwacji i remontu.
6. Użytkownicy lokali za wyjątkiem wyodrębnionych lokali mogą wprowadzić dodatkowe wyposażenie lokalu / ulepszenie lokalu (ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie lokalu) mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściany oraz terakoty ułożonej w lokalach, jak również na balkonach w celu przeprowadzenia robót naprawczych tj. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, gazowych, centralnego ogrzewania, wymiana zaworów odcinających, wymiany izolacji, opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonów.
8. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

III.

Rozliczenia z członkami, najemcami i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni

1. Członek posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, najemca i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zwalniający lokal do dyspozycji Spółdzielni obowiązani są :
 - a) odnowić lokal,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z ich winy lub osób z nimi zamieszkałych,

- c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.
2. Najemcy są obowiązani pokryć koszty zużycia urządzeń technicznych wyposażenia lokalu w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.
Koszty te ustalane są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia tych elementów.
- 2.1. Stopień zużycia elementów technicznych wyposażenia lokalu, o którym mowa w ust.2, ustala się w oparciu o normatywne okresy użytkowania tych elementów (urządzeń) określonych w tabeli załączonej do niniejszego regulaminu.
W przypadku, gdy zużycie elementów technicznych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych elementów dokonana zostanie na podstawie faktycznego stanu technicznego.
- 2.2. W przypadku, gdy zwalniany do dyspozycji Spółdzielni lokal ma status lokalu ze spółdzielczym własnościowym lub spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, rozliczenie, o którym mowa w ust.2 dokonane zostanie w ramach rozliczenia posiadanego wkładu budowlanego bądź mieszkaniowego. W przypadku lokalu ze spółdzielczym lokatorskim prawem bez posiadanego wkładu mieszkaniowego przedmiotowe rozliczenie następuje w sposób uzgodniony z Zarządem Spółdzielni.
- 2.3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, lokalu zajmowanego na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku jego zbycia, dokonywane jest między osobą zbywającą i nabywającą prawo do lokalu.
Zasada ta dotyczy również osób dokonujących wzajemnych zamian lokali, do których posiadają różne tytuły prawne.

IV.

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu / ulepszenie lokalu – to nakłady poniesione przez członka za wyjątkiem wyodrębnionych, najemcę i osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z własnych środków na ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wprowadzenie w lokal dodatkowego wyposażenia / ulepszenia lokalu, o którym mowa w ust.1, wymaga zgody Spółdzielni oraz pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. Za podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali uznaje się między innymi :
 - a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych lub parkietu mozaikowego, itp.,
 - b) wykonanie mebli wbudowanych (obudowy, szafy, pawlacze),
 - c) wykonanie okładzin ściennych, np. glazurowych,
 - d) obudowa pionów instalacyjnych, urządzeń sanitarnych.

4. Wyposażenie dodatkowe lokalu/ulepszenie lokalu, wykonane przez członka za wyjątkiem lokali zajmowanych na zasadach odrębnej własności, najemcę i osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu za zgodą Spółdzielni podlega rozliczeniu ze Spółdzielnią na dzień przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
5. Za dodatkowe wyposażenie lokalu / ulepszenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek z wyłączeniem właściciela lokalu na zasadach odrębnej własności, najemca i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu otrzymują zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości tego wyposażenia, po uwzględnieniu kosztów zużycia
Należność podlega wypłacie w terminie jednego miesiąca od daty zbycia lokalu przez Spółdzielnię.
6. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu / ulepszenia lokalu zajmowanego na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku jego zbycia na rzecz osoby trzeciej, dokonywane jest między osobą zbywającą i nabywającą prawo do lokalu.
Powyższa zasada dotyczy osób dokonujących wzajemnych zamian lokali, do których posiadają różne tytuły prawne.

V.

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) ,Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek” oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Tekst jednolity regulaminu obowiązuje z dniem 23 listopada 2010 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....

.....