

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIAZKI SPÓŁDZIELNI
I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SZOBISZOWICE”

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawę prawną postanowień niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami.
6. Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Niniejszy regulamin ma na celu precyzyjne rozgraniczenie odpowiedzialności oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali uwzględniając postanowienia aktów prawnych określonych w § 1.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych, uszkodzonych lub niesprawnych elementów wyposażenia lokalu.
3. Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności, spółdzielcze prawo do lokalu lub są najemcami lokali mieszkalnych na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
4. Niniejszy regulamin stosuje się również do najemców lokali użytkowych w takim zakresie, w jakim wzajemnych obowiązków napraw lokalu nie reguluje zawarta umowa najmu.
5. Przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć te jej części, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu.
6. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Szobiszowice”.



§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych w zakresie nieruchomości wspólnej wykonywane są na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą rocznych planów potrzeb rzeczowo-finansowych robót remontowych i finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Naprawy pozostałych lokali wykonywane są na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczych.
2. Zasady niniejszego regulaminu w części dotyczącej obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw, remontów, konserwacji i obsługi technicznej wewnątrz lokali nie dotyczą garaży oraz mieszkań w domach jednorodzinnych.
3. Użytkownicy garaży i domów jednorodzinnych nie są obciążeni w ramach opłat eksploatacyjnych odpisami na fundusz remontowy. Wszystkie naprawy i remonty wewnątrz tych lokali oraz utrzymanie techniczne tych zasobów prowadzą we własnym zakresie i na własny koszt ich użytkownicy.

§ 4

1. Do części nieruchomości wspólnej znajdujących się wewnątrz lokalu zalicza się:
 - wewnętrzną instalację wodociągową wraz z zaworem odcinającym w lokalu,
 - wewnętrzną instalację kanalizacyjną do trójników podłączeniowych włącznie, a w razie podejść do pionów usytuowanych w stropie, bez kraterk ściekowych,
 - instalację gazową (piony i rozprowadzenia) – bez urządzeń odbiorczych, granicą jest zawór odcinający przy odbiorniku włącznie. Gazomierz stanowi własność dostawcy gazu,
 - wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania,
 - instalację elektryczną do liczników na wejściu do lokalu albo tablicy rozdzielczo-bezpiecznikowej (bez samej tablicy), a w razie usytuowania liczników i tablic na zewnątrz lokalu granicą stanowi wejście do lokalu,
 - instalację wentylacyjną i spalinową - wyłącznie kanały kominowe, bez kraterk wentylacyjnych i przewodów łączących kanał kominowy z urządzeniami,
 - instalację domofonową doprowadzającą sygnał do lokalu, bez aparatu w mieszkaniu,
 - instalację anten zbiorczych,
2. Do części lokalu zalicza się:
 - części wewnętrzne instalacji wymienionych w punkcie 1 i nie stanowiących części nieruchomości wspólnej,
 - okna, parapety wewnętrzne, drzwi wewnętrzne i wejściowe,
 - tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
 - wierzchnią warstwę podłóg i posadzek,
 - części balkonu nie stanowiące ich części konstrukcyjnej,
 - instalację elektryczną znajdującą się poza lokalem tj. od tablicy głównej w budynku do lokalu, wykonaną przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni w celu zwiększenia mocy przyłączeniowej tego lokalu,
 - pomieszczenia przynależne do lokalu.



II OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 5

1. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy części wspólnych nieruchomości, a w szczególności określone w § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu.
2. W ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić wykonywanie obowiązkowych okresowych przeglądów instalacji znajdujących się wewnątrz lokali, w tym:
 - badania okresowego oporności instalacji elektrycznej, uziemień instalacji i ochrony przeciwporażeniowej,
 - badanie szczelności instalacji gazowych,
 - przeglądu sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych).

III OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
3. Do obowiązków użytkownika lokalu należą naprawy części lokali określone w § 4 ust. 2 niniejszego regulaminu, a w szczególności:
 - a. konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - b. naprawa i konserwacja stolarki okiennej w mieszkaniu, a także w piwnicy wraz z uzupełnieniem lub wymianą wybitych i uszkodzonych szyb,
 - c. naprawa, konserwacja bądź wymiana drzwi, w tym też drzwi wejściowych do mieszkania,
 - d. naprawa, konserwacja bądź wymiana urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania takich jak:
 - gazowe lub elektryczne kuchnie, gazowe lub elektryczne przepływowe podgrzewacze wody,
 - aparaty domofonowe,
 - kratki wentylacyjne,
 - osprzęt elektryczny i gniazda bezpiecznikowe w mieszkaniu,
 - wanny, misy klozetowe, sedesy i urządzenia spluczkowe wraz z kompletnym ich wyposażeniem,
 - umywalki, zlewozmywaki wraz z syfonami i wężykami giętkimi, bateriami, kranami, zaworami czerpalnymi oraz innymi urządzeniami sanitarnymi, w które wyposażone jest mieszkanie,

- kanalizacyjne przewody odpływowe z urządzeń sanitarnych do zbiorczych pionów odpływowych, a także usuwanie niedrożności w tych przewodach,
- malowanie i konserwacja grzejników (w razie awarii grzejnika napraw dokonują służby Spółdzielni, a tylko w razie braku możliwości naprawy Spółdzielnia wymienia go na inny grzejnik dostarczony przez użytkownika lub Spółdzielnię z zastrzeżeniem, że awarie powstałe z winy użytkownika lub z winy osób z nim zamieszkujących usuwane są na jego koszt).
- d. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
- e. odnawianie i konserwacja loggi i balkonów z zachowaniem obowiązującej kolorystyki.
- f. naprawy i usuwanie skutków wszystkich szkód powstałych wewnątrz lokalu oraz poza lokalem powstałe z winy użytkownika lub z winy osób z nim zamieszkujących.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, których naprawa obciąża Spółdzielnię,
- udostępnienia lokalu i pomieszczenia przynależnego w uprzednio uzgodnionym terminie celem przeprowadzenia przeglądu, remontu lub usunięcia awarii.

§ 7

Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni zabrania się:

1. Dokonywania zmiany sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
2. dokonywania jakichkolwiek przeróbek ingerujących w części konstrukcyjne lokalu, zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ mieszkania,
3. zabudowy balkonu, zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych
4. samowolnego zajmowania i adaptacji pomieszczeń technicznych, gospodarczych, korytarzy oraz wnęk zsypowych,
5. dokonywania zmian, wszelkich przeróbek i napraw instalacji centralnego ogrzewania,
6. dokonywania zmian, zabudowy lub wszelkich przeróbek i napraw instalacji gazowej,
7. zabudowy szachtów,
8. instalowania krat w piwnicach oraz na biegach komunikacyjno-ewakuacyjnych,

§ 8

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone jak w § 6 do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie za pełną odpłatnością.

IV ZASADY POSTĘPOWANIA W PRZYPADKU AWARII.

§ 9

1. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniu szkód w budynku, wystąpienia zagrożenia mienia Spółdzielni lub życia i zdrowia mieszkańców, użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu lub pomieszczenia przynależnego.
2. Jeżeli użytkownik odmawia w przypadku awarii udostępnienia lokalu lub jest nieobecny Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu komisyjnie przy udziale współsąsiadów, a w razie potrzeby w obecności funkcjonariuszy Policji, Straży Pożarnej lub Straży Miejskiej.
3. Jeżeli użytkownik lokalu uporczywie uniemożliwia swoim postępowaniem wykonanie prac należących do obowiązków Spółdzielni, a mających źródło w jego lokalu wówczas ponosi osobiste skutki takiego postępowania – jak koszty wezwania i służb porządkowych, służb specjalistycznych oraz koszty usunięcia powstałych szkód.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
6. 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.



V ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 10

1. W przypadku oddania lokalu Spółdzielni i wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą o zwrot wartości lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób określony w ust.2 nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty jest zwolnienie lokalu.
5. Z należnej osobie uprawnionej kwoty z tytułu wartości lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec użytkownika lokalu, a w szczególności z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu oraz kosztów odnowienia lokalu.

VI POSTANOWIENIA DODATKOWE.

§ 11

1. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej lub innej instalacji stanowiącej część nieruchomości wspólnej znajdującej się wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przygotowania swobodnego dostępu do powyższych instalacji i urządzeń.
2. W przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji i urządzeń, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego.
3. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzenia okładziny ceramicznej ułożonej w lokalach, w celu przeprowadzenia robót naprawczych w szczególności w wypadku wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia okładziny ceramicznej, położonej na balkonach/loggiach przynależnych do lokalu, celem przeprowadzenia robót naprawczych, w szczególności w wypadku wymiany obróbek blacharskich, usunięcia przecieków wody do lokalu położonego na niższej kondygnacji, gdy okładzina położona została bez zastosowania odpowiednich materiałów i zachowania odpowiednich warunków technicznych (materiały powinny być mrozoodporne i położone w dodatnich temperaturach).



5. Instalacja i urządzenia wentylacyjne powinny zapewnić właściwą wymianę powietrza i odpowiedni poziom wilgotności względnej powietrza (do 55%) w lokalach mieszkalnych. Bezwzględnie należy przestrzegać utrzymywania pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych i nie montowania żaluzji i osłon na kratkach ograniczających wentylację czy też zmniejszenia przekroju lub zamykania otworów wentylacyjnych.
6. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączeń okapów kuchennych.
7. Należy zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
 - a) zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna winny mieć zamontowane nawiewniki) oraz okresowe wietrzenie,
 - b) w dolnej części drzwi do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki wywiewne, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 200cm².
8. Ogrzewanie lokali w okresie sezonu grzewczego i utrzymywanie w nich stałej temperatury, powinno odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie.

VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 12

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.04.2017 r. Uchwałą nr 9/2017 i zmieniony w dniu 14.05.2019 r. uchwałą nr 9/2019.
2. Traci moc *Regulamin w sprawie obowiązków spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu i obsłudze technicznej utrzymania zasobów oraz rozliczeń finansowych z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice”* zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/97 z dnia 12.06.1997 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SZOBISZOWICE"
w Gliwicach



