

REGULAMIN
określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie
napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni
z członkami zwalnającymi lokale

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KORMORAN” w Olsztynie (§ 49 ust. 10,11,12,13).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 207, poz. 2016).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 140 z 1999 r. z późniejszymi zmianami).

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do:
 - niebędących członkami Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacja urządzeń pomiarowych.

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzami, 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 włącznikami,
 - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami grzejnikowymi (z zastrzeżeniem ust. 2) z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych.

- e) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem przed kuchnią gazową,
 - f) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - g) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii.
 - h) naprawa, legalizacja i wymiana mieszkaniowych wodomierzy i ciepłomierzy
2. W lokalach z indywidualnym poziomym rozprowadzeniem instalacji grzewczej do obowiązków Spółdzielni należy naprawa, wymiana i konserwacja instalacji pionów grzewczych do zaworów odcinających te instalacje od dalszej wewnętrznej instalacji mieszkaniowej.
 3. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, wysoką wilgotnością, zamontowaniem w kratkach wentylacyjnych wentylatorów elektrycznych, podłączenia do kratak okapów kuchennych itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
 4. W przypadku uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu w zakresie przedmiotu obowiązku Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dokona naprawy na koszt użytkownika.
 5. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 3 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub, gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni.

B. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali

§ 4

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu używania lokali i porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 3 obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem własnym użytkowników lokali w zakresie napraw należy:
 - a) naprawa, konserwacja i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoży (dotyczy to również balkonów i loggii)
 - b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych,
 - c) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii,
 - d) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,

- e) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
 - f) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem,
 - g) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
 - h) wymiana podzielników kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach,
 - i) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, ścianek działowych i okienek w piwnicach lokatorskich.
4. W lokalach z indywidualnym poziomym rozproszaniem instalacji grzewczych do obowiązków użytkowników lokali należy naprawa, konserwacja lub wymiana wszystkich odcinków tej instalacji, od zaworu odcinającego te instalacje od pionu grzewczego do grzejników zainstalowanych w lokalu.
5. Kolorystykę malowania ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z Administracją Spółdzielni.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnawianie lokalu, 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 w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym jemu przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

- 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, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 3) wymiany mieszkaniowych wodomierzy i ciepłomierzy

§ 8

- 1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
- 2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości użytkownika
- 3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej 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. 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, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzenie, wymianę lub naprawę.
3. W przypadku konieczności wykonania lub poszerzenia otworów umożliwiających dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy zaworów, liczników wody i ciepła Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wyniki szkody oraz nie ponosi kosztów naprawy tych uszkodzeń.

III. ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 10

Rozliczenia z członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się wg 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 wcześniej 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) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg dokonywane jest w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu lub zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
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.
4. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu członek lub osoba, która utraciła członkostwo obowiązana jest przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polegać ma na:
 - usunięciu uszkodzeń powstałych w mieszkaniu w okresie jego użytkowania,
 - pomalowaniu ścian i sufitów,

- pokryciu kosztów wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, wyposażenia zainstalowanego w ramach budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu w momencie jego zasiedlania, a w chwili zwolnienia mieszkania nie nadających się do dalszego użytkowania.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Niniejszy jednolity tekst Regulaminu z uwzględnieniem zmian wprowadzonych do Regulaminu Uchwałą Nr ~~32~~³³.../2017 z dnia 27.09.2017 roku Rady Nadzorczej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.09.2017 roku Uchwałą Nr ~~32~~³³.../2017 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07 marca 2007 roku Uchwałą Nr 10/2007.

Sekretarz Rady Nadzorczej



/Henryk Kosteciński/

Przewodniczący Rady Nadzorczej



/Aleksander Socha/