SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
13-100 NIDZICA
ul. Kościuszki 2
tel. 625-31-74, 625-28-66

REGULAMIN

NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJACYMI LOKALE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODBUDOWA" W NIDZICY.

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 15.12.2000r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 119 poz 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dn. 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.)
- Ustawa z 23 lutego 1964r Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz.93 z późn. zm)
- Statut Spółdzielni wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dn. 8.10.2004r.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

& 1

Przez użyte w treści regulaminu określenia rozumie się :

1. Za lokal w rozumieniu niniejszego regulaminu należy uważać samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami piwnicznymi.

2. Za użytkowanie lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu , należy uważać wykorzystanie lokalu spółdzielczego w celach mieszkaniowych , społecznych , kulturalno-oświatowych , gospodarczych (np. handlowych ,usługowych).

3. Za naprawę w rozumieniu niniejszego regulaminu , należy uważać roboty konserwacyjne , remontowe lokalu.

4. Za użytkownika lokalu rozumie się wszystkie osoby będące zarówno członkami Spółdzielni jak i nie będące członkami Spółdzielni zamieszkujące lokale mieszkalne w budynkach spółdzielczych lub korzystające z lokali niezależnie od tytułu prawnego jaki im przysługuje.

5. Z pomieszczenie wspólne rozumie się wszystkie pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak : klatki schodowe , korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie , poddasza, itp. a także pomieszczenia techniczne (wodomierzy, gazomierzy zbiorczych, węzłów c.o.) i inne.

6. Za część wspólną budynku rozumie się te części budynku i zamontowane urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli ; do części

wspólnej budynku zaliczamy w szczególności : instalcję wodociągową i ciepłej wody, kanalizacje ściekową i deszczową, instalacje grzewczą, przewody kominowo-wentylacyjne, instalację gazową na paliwa gazowe , instalację elektryczną , instalację hydrauliczną.

& 2

1. Użytkownikowi lokalu z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami bhp , ppoż. i prawa budowlanego , nie wolno bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią wyrażonego na piśmie dokonywać przeróbek w lokalach i częściach wspólnych budynków , a w szczególności :

a) wykonywać prace remontowo modernizacyjne związane z naruszeniem konstrukcji budynku.

b) zakładać krat w oknach , loggiach , balkonach , przebudowywać i zabudowywać loggii i balkonów wyburzać lub stawiać w innym miejscu ścian działowych , wykuwać lub zamurowywać otworów okiennych , montować zadaszeń otworów okiennych i balkonów;

c) przerabiać lub demontować instalacje wodno-kanalizacyjne , gazowe , elektryczne, centralnego ogrzewania i inne ;

d) instalować anteny telewizyjne , satelitarne i radiowe na zewnątrz budynków oraz widocznych wieszaków do suszenia bielizny w loggiach i innych miejscach;

e) umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldów reklamowych , tablic informacyjnych i innych form reklam.

2. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować bez pisemnej zgody pozostałych użytkowników i Spółdzielni dla własnych potrzeb , pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni , suszarni , wózkowni , korytarzy, itp.)

3. Użytkownikowi lokalu nie wolno zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń technicznych (wodomierzy, gazomierzy zbiorczych , węzłów c.o.).

4. W przypadku zaistnienia potrzeby wykonania prac modernizacyjnych , o których mowa powyżej , użytkownik zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego zgłoszenia użytkownika. Po zakończeniu robót użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zgłosić wykonane do odbioru technicznego przez służby techniczne Spółdzielni oraz złożyć dokumentację powykonawcza na wykonane prace modernizacyjne.

5. Użytkownikowi bezwzględnie nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratek wentylacyjnych w lokalu oraz montować okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym włączonych do przewodu wentylacyjnego. Nie wolno także zamurowywać – likwidować drzwiczek wyczystnych przewodów kominowych w piwnicach.

6. Użytkownik zobowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu , a w szczególności

zachowania właściwej temperatury , wilgotności oraz wymiany powietrza , aby nie dopuścić do zawilgocenia powodującego zagrzybienie lokalu.

7. Użytkownik lokalu mieszkalnego powinien przeprowadzać badania techniczne instalacji elektrycznej , zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

8. Administracja Spółdzielni uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.

9. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić Administracji Spółdzielni lub osobie upoważnionej przez Administrację wejście do lokalu w terminach wcześniej uzgodnionych /określonych/ w celu dokonania okresowego , a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, a także urządzeń pomiarowych z ich odczytem , ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania oraz na czas wykonywania niezbędnych czynności i prac.

10. W przypadku zaistnienia awarii wywołującej szkodę na osobie lub mieniu albo stanowiącej zagrożenie dla osób lub mienia Spółdzielni bądź lokatorów innych lokali , użytkownik jest zobowiązany na wezwanie Spółdzielni do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia . Jeżeli użytkownik jest nieobecny , albo odmawia udostępnienia lokalu , przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej , służb energetycznych lub innych także przy ich udziale, czynność ta musi być dokonana protokólarnie.

11. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności w miejscu zamieszkania , powinien zadbać o pozostawienie w Spółdzielni lub sąsiadom informacji dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek zaistnienia okoliczności wskazanych w ust.9 lub 10.

12. Użytkownik lokalu nie wyposażonego w urządzenie pomiarowe (wodomierz) ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu na stałe lub czasowo poprzez dokonanie pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni, lub zgłoszenia ustnego do protokółu w siedzibie Spółdzielni opatrzonego podpisem zgłaszającego.

ROZDZIAŁ II

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI WYKONYWANE I FINANSOWANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI.

& 3

Naprawy wewnątrz lokali wykonywane i finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni obejmują następujący zakres rzeczowy prac :

1. Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacji sanitarnej.
   Punktem granicznym napraw dokonywanych na koszt Spółdzielni jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej , przy czym wyłącza się z obowiązków

Spółdzielni uszczelnianie złącza pomiędzy trójnikiem a podjeściem do urządzenia sanitarnego.

2. Naprawa i wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody.
   Punktem granicznym napraw jest pierwszy zawór odcinający od pionu wewnetrzną instalację wodociągową lokalu mieszkalnego , przy czym wyłącza z obowiązków spółdzielni zawór i uszczelnienie pomiędzy zaworem , a wewnętrzną instalacją lokalu mieszkalnego.

3. W budynkach z indywidualnymi gazomierzami , naprawa i wymiana pionów instalacji gazowej na odcinku od kurka głównego do zaworu przed gazomierzem włącznie.
   Punktem granicznym napraw jest zawór przed gazomierzem.

4. Naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów grzejnikowych , głowic termostatycznych , podzielników kosztów i grzejników.
   Punktem granicznym napraw jest zawór grzejnikowy , przy czym wyłącza się z obowiązku lokatora uszczelnienie złącza na śrubunku zaworu i gałązce.

5. Wymiana bezpieczników w zabezpieczeniu przedlicznikowym , z zachowaniem doprowadzenia napięcia elektrycznego do zabezpieczeń lokatorskich.
   Punktem granicznym napraw jest zabezpieczenie lokatorskie z gniazdem na zabezpieczenie.

6. Naprawy polegajace na usunięciu skutków powstałych szkód wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

7. Konserwacja skrzynki oddawczej na listy , zamontowanej przez Spółdzielnię na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ III

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI WYKONYWANE I FINANSOWANE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

& 4

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw i wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu , z zastosowaniem materiałów posiadających atest Państwowego Zakładu Higieny i Certyfikat zgodności z obowiązującymi normami budowlanymi , a do jego obowiązków należy w szczególności :

a) malować sufity i ściany , grzejniki c.o. , stolarkę okiennąi dzrwiową oraz elementy wyposażenia lokalu wymagające prac konserwacyjnych , z częstotlowością wynikajacą z właściwości technicznych wypraw malarskich i estetyki lokalu,

b) naprawiać stolarkę okienną i drzwiową , podloża i posadzki , tynki wewnętrzne ,

c) konserwować połączenia elektryczne , a także naprawiać i wymieniać instalację

elektryczną wraz z osprzetem(wyłączniki, gniazda wtykowe, bezpieczniki zalicznikowe z gniazdem bezpiecznikowym , przyciski dzwonkowe , dzwonki , itp.)
Granice napraw i modernizacji instalacji elektrycznej stanowi zabezpieczenie lokatorskie wewnętrznej instalacji energii elektrycznej.
Użytkownik przed zgłoszeniem do pogotowia technicznego Spółdzielni brak napięcia , zobowiązany jest sprawdzić napięcie na zasilaniu zabezpieczeń zalicznikowych.
Po stwierdzeniu przez pogotowie techniczne doplywu napięcia elektrycznego na zasilaniu zabezpieczenia zalicznikowego , koszt pozostalych napraw obciąża użytkownika lokalu.

d) naprawiać i wymieniać instalację centralnego ogrzewania obejmującą : grzejnik c.o. z zaworem , odpowietrznikami na grzejnikach i głowicami termostatycznymi,

e) naprawiać i wymieniać instalację zimnej i cieplej wody użytkowej obejmującej : instalację , zawory odcinające , wodomierze łącznie z ich legalizacją ,
Przyłącza pralek automatycznych mogą być wykonane za układem pomiarowym i muszą być włączone do instalacji rozprowadzającej wodę w lokalu i wyposażone w zawory odcinające zimną i ciepłą wodę do pralki.

f) naprawiać i wymieniać armaturę sanitarną i instalację sanitarną oraz utrzymywać drożność przyłączy do pionu sanitarnego,
W przypadku naprawy bądź wymiany podejść sanitarnych do wanny (odplyw) znajdujących się w lokalu sąsiednim , naprawa bądź wymiana całego podejścia , realizowana jest przez Spółdzielnię na koszt uzytkownika lokalu , w którym znajduje się urządzenie sanitarne lub przez osoby (podmioty) zaakceptowane przez użytkowników obu lokali.

g) naprawiać i wymieniać kuchenki i piecyki gazowe wraz z instalacją gazu do punktów granicznych opisanych w Rozdz.II & 3 pkt 3 i 4.

h) malować loggie i balkony łącznie z elementami metalowymi , w kolorze obowiązującym dla danego budynku wraz z naprawą tynkow , oraz usczelniac , naprawiac i wymieniać posadzki płyt balkonowych ,

i) oznaczyć numerem lokal i przynależne pomieszczenie ,

j) naprawiać oraz usuwać skutki dewastacji instalacji domofonowej w wypadku jej zainstalowania w klatce schodowej łącznie z obowiązkiem doprowadzenia pozostalych elementów , takich jak tynki , malowanie itp. do pierwotnego stanu.

k) punkty graniczne napraw urządzeń użytkowników instalacji wykonywanych przez użytkowników lokali , określone zostaly w Rozd. II &3 Regulaminu,

l) wymieniać ,naprawiać i konserwować zamek z kluczami w skrzynce oddawczej lokatora.

2. W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w & 4 pkt.1 , a zagrażających bezpośrednio substancji lokalu , budynku ,a także zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników innych lokali , Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu , ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika.
W takim przypadku uzytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem

wykonania naprawy , a Spółdzielnia przeprowadzi naprawę wg obowiązującego standardu.

3. Użytkownik lokalu odpowiada za legalizację wtórną wodomierzy zimnej i cieplej wody użytkowej wraz z ich zabezpieczeniem (plomby legalizacyjne i plomby zabezpieczające przed ich demontażem).
   Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwlocznie poinformować Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia wodomierza z obowiązkiem podania jego stanu.

   Legalizacja może być realizowana w dwóch trybach na koszt użytkownika lokalu ;

a) w oparciu o przyjęty system wewnętrzny , Spółdzielnia dokomuje wymiany wtórnej wodomierzy na legalizowane po uplywie ważnej legalizacji pierwotnej lub wtórnej , pod warunkiem iż użytkownicy lokali opomiarowanych wnosza oplaty na pokrycie kosztów legalizacji , lub gdy należność za wykonana legalizacje zostanie uregulowana przez zainteresowanego bezpośrednio wykonawcy ,

b) dopuszcza się możliwość samodzielnego wykonania legalizacji przez użytkownika lokalu na swój koszt i swoim staraniem w terminach określonych przez Spółdzielnię. Prace te podlegają odbiorowi przez służby techniczne Spółdzielni.
   Użytkownik zobowiązany jest okazać Spółdzielni dowod przeprowadzenia legalizacji oraz na żądanie przedłożyć kopię dowodu.

4. Użytkownik lokalu w przypadku awarii bądź szkody powstalej w wyniku awarii , zobowiązany jest niezwłocznie do powiadomienia administracji Spółdzielni , bądź służb technicznych prowadzących dyżury po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy.
   Koszt podjętej interwencji wynikającej ze zgłoszenia , w przypadku stwierdzenia zaniedbań w lokalu przez użytkownika , który przyczynił się do powstania awarii i szkód będących wynikiem tej , awarii , obciąża danego użytkownika lokalu.

5. Usuwanie awarii i skutków wynikających z niesprawności instalacji technicznych i ich urządzeń , prac naprawczych na tych instalacjach bądź prac budowlanych , instalacyjnych , powstałych w lokalach sąsiednich w wyniku , ktorych nastąpiły szkody w lokalach w lokalach sąsiednich , budynku , obciąża użytkownika lokalu , w którym nastąpiła awaria bądź były prowadzone prace.

6. W przypadku zgłoszenia do Spółdzielni przez użytkownika lokalu roszczeń związanych z usunięciem przyczyn występowania wad i usterek w lokalu , ktorych usunęcie nie leży w zakresie rzeczowym po stronie Spółdzielni , możliwe jest wykonanie opinii lub orzeczenia technicznego, celem stwierdzenia słuszności roszczeń. W przypadku stwierdzenia , iż przyczyna występujących wad i usterek nie leży po stronie Spółdzielni , koszt usunięcia wad i usterek , wykonania opinii lub orzeczenia technicznego pokrywany będzie w całości prze użytkownika wnioskującego opracowanie takiego orzeczenia lub ekspertyzy.
   W tym celu Spółdzielnia przed zleceniem wykonania orzeczenia lub ekspertyzy winna zawrzeć stosowną umowę z użytkownikiem lokalu.

7. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne ,

powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urzadzeń i instalacji w budynku, obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadow osobiście lub pisemnie.

8. Naprawy , remonty, przebudowy ścianek piwnić i ich wyposażenia (instalacja elektryczna , dzrwi do pomieszczenia itp.)oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu , użytkownik lokalu jest obowiązany wykonać na wlasny koszt , a w przypadku przbudow tych pomieszczeń uzyskać warunki techniczne od Spółdzielni.

9. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.

10. Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonać w terminie uzgodnionycm ze Spółdzielnią a określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac.

11. W przypadku powstania awarii , gdy lokal posiada dodatkowe wyposażenie w postaci wyłożenia ścian glazurą , boazerią , zabudowę, zmienione posadzki podłogowe itp. a usunięcie awarii wymaga demontażu elementów tego wyposażenia , Spółdzielnia dokona usunięcia awarii bez obowiązku pokrycia kosztów związanych z demontażem bądź uszkodzeniem dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

12.Koszt naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim , które nie powstały z winy Spółdzielni , obciążają użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ZWALNIANIA I PRZEKAZYWANIA LOKALI.

& 5

1. Lokal postawiony do dyspozycji Spółdzielni winien być wolny od osób i rzeczy.

2. Termin odbioru lokalu należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

3. Komisja powołana przez Spółdzilnie dokonuje odbioru lokalu w obecności zdającego.

4. Zdający lub inna osoba do tego upoważniona powołuje rzeczoznawcę majątkowego , który określi wartość rynkową mieszkania , co jest niezbędne do rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

5. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania prac remontowych w zakresie elementów zagrażających bezpiecznej eksploatacji lokalu i budynku , lokal nie podlega odbiorowi do czasu ich usunięcia przez zdającego.

& 6

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9.../2006 z dnia 20.03.2006r.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY Rady Nadzorczej