

REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub. określający obowiązki członków, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami zwalnającymi lokale.

Na podstawie § 22 ust. 1, § 56 ust. 2,3,4 oraz § 75 ust.1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej niniejszym regulaminem określa się obowiązki Spółdzielni, członków, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Członek spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku, nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., nr 4, poz. 27 ze zmianami), Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zmianami/ oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i stanu technicznego zasobów.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkujące z nim w lokalu i przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW.

A. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

§ 4

Obowiązki bieżącego remontu mieszkania przez użytkownika lokalu na własny koszt w czasie użytkowania lokalu dotyczy dokonywania napraw, wymiany, bądź bieżącej konserwacji mieszkania, oraz jego urządzeń i wyposażenia znajdującego się w tym mieszkaniu, a służącego do zaspakajania potrzeb użytkownika lokalu i jego rodziny a w szczególności:

1. malowanie sufitów i ścian mieszkania wraz z uzupełnieniem brakującego tynku, tapetowanie ścian z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
2. malowanie farbą olejną: drzwi, okien na zewnątrz i wewnątrz nie rzadziej niż raz na 5 lat, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników i rur,
3. konserwacja i wymiana posadzek w lokalu,
4. uzupełnienie oszklenia drzwi i okien mieszkania,
5. usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionu, oraz wymiana rur,
6. wymiana rur instalacji wodnej od zaworu odcinającego przy pionie,
7. naprawa lub wymiana wyposażenia technicznego (wanny, zlewozmywaki, umywalki, bojler, baterie, spłuczki, kuchenki gazowe, elektryczne z osprzętem, wodomierze),
8. naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalu, przewody instalacji elektrycznej poza lokalem do zabezpieczenia przedlicznikowego, zabezpieczenia zalicznikowe, osprzęt elektryczny, jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.
9. naprawa lub wymiana drzwi i okien w mieszkaniu i przynależnej piwnicy,
10. malowanie balustrady balkonów i loggii-odpowiednim kolorem,
11. zakup i instalacja wodomierzy i utrzymanie ich w sprawności technicznej,
12. zakup i utrzymanie w sprawności odbiorczych skrzynek pocztowych.

§ 5

Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenie (klatki schodowe, piwnice) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.

§ 6

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§ 7

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię, tylko za odpłatnością poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 8

W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, oraz powinien również udostępnić Spółdzielni lokal w celu przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego, w przypadku kiedy jest to konieczne do wykonania niezbędnych napraw, dla przeprowadzenia corocznych przeglądów instalacji wentylacyjnych, gazowych itp. w celu odczytu wodomierzy oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.

§ 9

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej:
 - a) wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów), bez względu na przyczynę ich powstania,
 - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji,
 - c) stwierdzonych wad w lokalu w okresie rękojmi i gwarancji.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, w szczególności wstawienie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, wykonywanie zabudowy instalacji w lokalu, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych bądź elektrycznych – mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.
3. Szczegółowy zakres obowiązków użytkownika lokalu określa również regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub.

B. Obowiązki Spółdzielni

§ 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, przeglądów instalacji – zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla każdego z budynków.
2. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
 - interweniowanie u dostawców mediów – w przypadku zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej i elektrycznej,
 - zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej,
 - naprawa i konserwacja elewacji budynków,
 - naprawa i konserwacja drzwi wejściowych do budynków i piwnicy,

- konserwacja i malowanie klatek schodowych,
- konserwacja, naprawa okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i piwnicach
- naprawa i konserwacja dachów, rynien i kominów
- utrzymanie w ciągłej sprawności technicznej sieci kanalizacyjnej, deszczowej, wodnej, pionów w mieszkaniach, przez płukanie i usuwanie zatorów
- naprawa, wymiana i konserwacja sieci instalacji c.o. oraz urządzeń znajdujących się w kotłowniach
- dbanie o czystość na zieleńcach, placach zabaw wokół budynków
- remont śmietników, zakup pojemników na śmieci
- naprawa i konserwacja chodników i dróg dojazdowych
- przepychanie kominów wentylacyjnych i dymnych
- malowanie i konserwacja suszarni węzłów c.o. i pomieszczeń na wózki i rowery,
- konserwacja i naprawa oświetlenia terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- naprawa instalacji domofonowej.

III. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 11

Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest:

1. przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowanie mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu,
2. usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
3. pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
4. pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

§ 12

Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń. W sytuacji gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być stosowana w przypadkach, gdy użytkownik lokalu dokonywał napraw bądź wymian urządzeń techniczno-sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.

§ 13

Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych/ podwyższonych o koszty

instalacji (obowiązujących w dniu zwalniania lokalu jednakże, w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia) np. z uwagi na zaprzestanie produkcji/ jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

§ 14

Dopuszczalne jest wypłacenie użytkownikowi obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w § 10, w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem przez użytkownika pisemnego oświadczenia o przejęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadku, gdy użytkownik obejmujący zwalniany lokal, zajmowany dotychczas na warunkach lokatorskich, zgłasza chęć uzyskania uprawnień własnościowych do tego lokalu.

IV. Dodatkowe wyposażenie lokali.

§ 15

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkownika z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:

a/ położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego

b/ wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafa bieliźniano-ubraniowa),

c/ wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),

d/ instalowanie umywalek, oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,

d/ instalowanie kuchni gazowych z piekarnikiem zamiast kuchenek dwupalnikowych,

f/ stosowanie w łazienkach i wc – zamiast lastryko innych właściwych materiałów podłogowych np. tarakoty.

§ 16

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 17

Wartość nakładów, o których mowa w § 15 nie jest zaliczane na wkłady mieszkaniowe (budowlane).

§ 18

Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu, przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w § 15 i użytkownik nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża

zgody na przejście wyposażenia ponadnormatywnego- użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.

§ 19

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba, że użytkownik zwalniający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.

§ 20

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez użytkownika, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

V. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 21

W zakresie nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy Ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 ze zmianami), Ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. nr 4, poz. 27 ze zmianami).

§ 22

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub. w **dniu 27-09-2019 r. Uchwała nr 5/09/2019 , i wchodzi w życie z dniem podjęcia.**
2. Z dniem wejście w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Mieście Lub. określający obowiązków, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami zwalniającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14-09-2009 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

.....
Irena Nowaczyk

.....
Maria Chylińska