

Regulamin

rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w Wyszkanie, a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tymi osobami.

Regulamin opracowano w oparciu o:

- 1) ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin określa podstawowe obowiązki dotyczące utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym lokali mieszkalnych oraz rozgraniczenia obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw lokali mieszkalnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.

2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o osobach posiadających tytuł prawny do lokalu, zwanych dalej „osobami”, należy przez to rozumieć osoby korzystającą z lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI, OSÓB POSIADAJĄCYCH TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI

§2

1. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i osób w zakresie napraw lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu:

- 1) wysokości odpisów na fundusz remontowy, dokonywanych w ramach pobieranych od osób opłat czynszowych,
- 2) specyfikacji elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.

2. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw i konserwacji lokali należy:

1) utrzymanie w stałej sprawności technicznej i użytkowej zajmowany lokal wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, z których korzystają (w tym piwnic),

2) malowanie sufitów i ścian z naprawą uszkodzeń tynków w miarę potrzeb wymaganych przy malowaniu, tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z własności techniczno-estetycznych tapet,

3) malowanie, konserwacja drzwi i okien lokalu, tynków, balustrad, przesłon loggii i balkonów, grzejników, rur instalacyjnych, kratki wentylacyjnych oraz innych w miarę potrzeb,

4) konserwacja, naprawa podłóg i posadzek wraz z podłożami oraz wykładzin podłogowych,

5) wymiana zużytych podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, naprawa powierzchni ściennych wykładanych płytkami ceramicznymi i innymi w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

6) wszelkie naprawy okien i drzwi w lokalu oraz naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,

7) wymiana drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnątrz lokalu,

8) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego od pionu głównego wraz z odbiornikami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski itp.

9) naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz usuwanie niedrożności na odcinku, od pionu kanalizacyjnego do urządzenia kanalizacyjnego /miska ustępowa, wanna, kabina prysznicowa, zlewozmywak, bidet, itp./ włącznie,

10) naprawa i wymiana przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu /przełącznika, gniazdek wtykowych, bezpieczników itp./,

11) konserwacja i wymiana instalacji gazowej od zaworu do punktu odbioru gazu oraz konserwacja, naprawa i wymiana zużytych kuchni gazowych i elektrycznych oraz ich elementów /kurki, dysze, palniki, spirale itp./,

12) wymiana drzwi w indywidualnych piwnicach, dodatkowych drzwi wejściowych do piwnic wraz z zamkami i okuciami,

13) montaż, konserwacja, wymiana i naprawa urządzeń domofonowych.

§3

Wymiana zużytych okien w lokalu następuje na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Nadzorczej.

§4

Poza naprawami wyszczególnionymi w §2 regulaminu, osoba jest obowiązana do likwidacji szkód powstałych z jego winy.

§5

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego przewidzianych w dokumentacji technicznej i powykonawczej, w zakresie nieobciążającym osobę lub najemcę a zwłaszcza:

1) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji w budynku:

- a) wody ciepłej i zimnej,
- b) kanalizacyjnej,
- c) elektrycznej,
- d) gazowej,
- e) centralnego ogrzewania,
- f) wentylacyjnej,

za wyjątkiem tych odcinków instalacji, których naprawa, wymiana i konserwacja obarcza osoby zgodnie z zapisami § 2 ust. 2 niniejszego regulaminu,

2) naprawa, konserwacja i wymiana okien piwnicznych, stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku, z wyłączeniem drzwi wejściowych do mieszkań,

3) naprawa ścian, sufitów za wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu przez lokatora /postanowienia § 2 ust. 2 niniejszego regulaminu/,

4) naprawa i malowanie klatek schodowych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych, w miarę posiadanych środków finansowych.

5) wymiana wodomierzy oraz naprawa lub wymiana zaworu odcinającego od pionu.

2. Naprawy polegające na usuwaniu szkód wewnątrz lokalu spowodowanych niewykonaniem napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. usuwanie zacieków na skutek nieszczelności dachu, wycieków wody z centralnego ogrzewania, i instalacyjnej z tych odcinków, których konserwacja leży po stronie Spółdzielni, itp.

3. Naprawy, o których mowa w ust. 1 są finansowane z funduszu na remonty.

§6

1. Osoba jest obowiązana w terminie z nim uzgodnionym udostępnić lokal Spółdzielni w celu:
 - 1) okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania w lokalu,
 - 2) wykonania obowiązujących osobę niezbędnych napraw lub wymiany elementów wyposażenia technicznego zgodnie z § 2 i 3, jeżeli osoba pomimo uprzedniego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia osobę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a osoba jest zobowiązana udostępnić lokal w celu wykonania napraw.
3. Po zakończeniu naprawy, Spółdzielnia jest obowiązana doprowadzić lokal lub jego części do stanu, w jakim znajdował się w czasie udostępnienia.
4. Jeżeli rodzaj naprawy tego wymaga, osoba powinna opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do wskazanego lokalu zamiennego na czas naprawy ściśle oznaczony i podany do wiadomości osoby, nie dłuższy jednak niż 12 miesięcy.
5. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, osoba jest obowiązana na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku, gdy osoba jest nieobecna, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w razie potrzeby /w wypadku zagrożenia życia/, z osobą publiczną /członek Zarządu Spółdzielni plus inna osoba Spółdzielni/.
6. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność osoby, Spółdzielnia jest obowiązana do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się w nim mienia do czasu przybycia tej osoby.
7. Lokal zamienny zapewnia Spółdzielnia.
8. W czasie naprawy osoba opłaca czynsz i opłaty przynależne za lokal zamienny, ale nie więcej niż za dotychczasowy czynsz.

§7

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni zawarta między stronami umowa najmu powinna określać oprócz wysokości czynszu najmu – również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali. Dopuszczalne jest przyjęcie analogicznego podziału zakresu obowiązków, jak określonego w § 2, 3, 4 pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą i odpowiedniego skalkulowania wysokości odpisów na remonty i konserwację, naliczonych w ramach czynszu najmu.

III. ROZLICZANIE OSÓB ZWALNIAJĄCYCH LOKAL

§8

Podstawą ustalenia kwoty podlegającej rozliczeniu z użytkownikiem przekazującym lokal do Spółdzielni jest wartość rynkowa zwalnianego lokalu ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Wycenę lokalu na koszt zdającego sporządza się po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni uwzględniając jego stan techniczny.

§9

1. Zakres wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego winien uwzględniać nakłady poczynione przez użytkownika lokalu na dodatkowe jego wyposażenie i wykończenie, które mają charakter trwałe i podnoszą jego wartość rynkową.

2. Do trwałego wyposażenia i wykończenia lokalu podnoszącego jego wartość rynkową zalicza się wymianę okien, drzwi, wewnętrznych instalacji technicznych i podłogi.

§10

1. W przypadku zmian w układzie konstrukcyjnym, funkcjonalnym i eksploatacyjnym lokalu bez zgody Spółdzielni użytkownik zdający lokal obowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego w zakresie jego funkcji i wyposażenia – zgodnie z projektem technicznym budynku.

W przypadku naruszenia konstrukcji użytkownik zostanie obciążony kosztami ekspertyzy technicznej, projektu technicznego naprawy konstrukcji.

2. Postanowienia ust. 1 nie będą miały zastosowania, jeżeli użytkownik lokalu za zgodą Spółdzielni wykona dokumentację techniczną uwzględniającą przeprowadzone zmiany w lokalu i uzyska pozytywny protokół odbioru robót podpisany przez służby techniczne Spółdzielni.

3. Jeżeli użytkownik nie wykona obowiązku określonego w ust. 1 i 2, to Spółdzielnia wykona przedmiotowe prace na koszt użytkownika zdającego lokal.

§11

W przypadku korzystania przez użytkownika lokalu mieszkalnego z przysługującej do użytkowania piwnicy lub z dodatkowych pomieszczeń, dla których nie zostało ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu (wnęki, pomieszczenia pomocnicze dla potrzeb mieszkania, itp.), przekazanie tych pomieszczeń powinno nastąpić jednocześnie z lokalem mieszkalnym.

§12

Przed przekazaniem lokalu użytkownik zobowiązany jest do:

1. Wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu.

2. Opróżnienia lokalu z umeblowania i wszystkich rzeczy osobistych.

3. Wykonania niezbędnych prac porządkowych w lokalu mających na celu jego przekazanie w stanie „czystym”.

§13

Lokal przekazywany do Spółdzielni musi posiadać sprawne urządzenia techniczne (w tym instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągowo – kanalizacyjną i gazową), które służą eksploatacji lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z wyłączeniem urządzeń sanitarnych.

§14

Podstawę przekazania lokalu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez użytkownika lokalu i przedstawiciela administracji.

§15

W przypadku niewykonania obowiązków określonych w §§ 12 – 13 Spółdzielnia wykona konieczny zakres prac na koszt użytkownika. W takim przypadku użytkownik lokalu ma obowiązek uiszczenia opłat za mieszkanie za czas wykonania odnowienia, jednak nie dłużej niż 30 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

§16

W przypadku zasiedlenia lokalu na warunkach najmu, lokal należy wyposażać w sprawne urządzenia sanitarno-techniczne i odnowić.

§17

Zakres remontu lokalu przeznaczonego do zasiedlenia w drodze przetargu na warunkach odrębnej własności określa Zarząd Spółdzielni.


Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
w Wyszkowie
mgr Zbigniew Wiśniewski