

REGULAMIN

określający zasady podziału obowiązków pomiędzy członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu a Spółdzielnią w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy opracowany został w oparciu o postanowienia:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Statutu SM "HUTNIK" .

§ 2

1. Do obowiązków Spółdzielni należy dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynku, jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, piwnice, suszarnie, strychy). Każda ze stron ma obowiązek w swoim zakresie dbać o prawidłowe i rzetelne wykonywanie przypadających na nią obowiązków w zakresie ustalonym w niniejszym regulaminie.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia, wyposażenia i instalacji wewnątrz lokali.
3. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy w ramach pobieranych zaliczek na opłaty eksploatacyjne.
4. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych i mieszkalnych w budynkach Spółdzielni obowiązki Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa najmu.

Rozdział II. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 3

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw instalacji należy:
 - a) naprawa przewodów instalacji elektrycznej do podłączenia ich do tablicy bezpieczników znajdującej się w lokalu,
 - b) naprawa przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,
 - c) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami za wyjątkiem wymiany zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych z winy użytkownika oraz grzejników niestandardowych,
 - d) naprawa przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody (pionów i poziomów) do złączy

elastycznych (tzw. „wężyków”) znajdujących się w lokalu za wyjątkiem armatury i podłączeń,

- e) naprawa pionów instalacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu
- f) naprawa instalacji wentylacyjnej za wyjątkiem maskownic.

2. Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) naprawa podłoża powierzchni użytkowej mieszkania (bez dodatkowo włączonej powierzchni) oraz balkonów bez zwrotu kosztów wymiany podłogi w pomieszczeniu, w którym remontowano podłóże
- b) naprawa stolarki okiennej drewnianej z wyjątkiem wymiany części metalowych (klamek śrub, prowadnic itp.) oraz robót zaliczonych do odnowienia lokalu (§ 5)
- c) sfinansowanie 50 % kosztów zakupu stolarki okiennej wraz parapetami zewnętrznymi zgodnie z obowiązującym Regulaminem,
- d) naprawy ścian, sufitów i innych zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii powstałych z winy Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności dachu itp.), za wyjątkiem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej.

§ 4

1. Naprawy, o których mowa w § 3 w zależności od ich zakresu finansowane są z funduszu remontowego bądź z zaliczek na opłaty eksploatacyjne w Spółdzielni.
2. Zasady wymiany stolarki okiennej przy jej współfinansowaniu przez Spółdzielnię są następujące:
 - a) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu na każdy rok określa w planie remontów limit wartościowy okien do wymiany;
 - b) Spółdzielnia prowadzi rejestr zgłoszeń osób ubiegających się o dofinansowanie wymiany okien;
3. Spółdzielnia nie kwalifikuje komisyjnie stanu technicznego okien do wymiany, za wyjątkiem przypadków zagrażających bezpieczeństwu - wtedy Zarząd może podjąć decyzję o wymianie poza kolejnością.
4. Członek Spółdzielni dokonuje zamówienia wymiany okna dowolnego typu w dowolnie wybranej przez siebie firmie na własny rachunek, korzystając z doradztwa i informacji technicznej przekazanej przez Spółdzielnię.
5. W przypadku posiadania zadłużenia wobec Spółdzielni przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, któremu przysługuje dofinansowanie zadłużenie to zostanie skompensowane z dofinansowaniem.

Rozdział III. Podstawowy zakres obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali obciążających użytkowników lokali.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także

właścicieli lokali nie będących członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zajmujących te lokale.

2. Do podstawowych obowiązków członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właścicieli lokali nie będących członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu Spółdzielni należą:
 - a) konserwacje, naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych, gazowych, elektrycznych wraz armaturą oraz instalacją rozprzewadzającą w mieszkaniu:
 - elektryczną od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu
 - wodociągową od złączy elastycznych (tzw. „wężyków”) w mieszkaniu,
 - b) odnowienie lokalu polegające na:
 - malowanie sufitów i ścian, lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych farb, tapet, kasetonów sufitowych itp.
 - uszczelnianiu i kitowaniu stolarki okiennej, drewnianej
 - malowaniu olejnym drewnianych drzwi i okien (wewnątrz i zewnątrz), lamperii oraz grzejników żeliwnych, rur itp. w celu zabezpieczenia ich przed korozją (wpływami atmosferycznymi),
 - c) naprawa urządzeń technicznych i sanitarnych,
 - d) naprawa podłóg,
 - e) naprawa stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej,
 - f) malowanie ścian i sufitów balkonów oraz ślusarki balkonowej wg jednolitej kolorystyki za wyjątkiem usunięcia zniszczeń powstałych wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności opierzenia dachu, odspajania się tynku itp.),
 - g) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika,
 - h) naprawa wszelkich uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu,
 - i) sprzątnięcie klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz piwnic.

§ 6

Użytkownik lokalu niezależnie od posiadanego prawa do zajmowanego lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w czasie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu i z czynności tych sporządzić protokół.
2. Udostępnienia lokalu Spółdzielni, po wcześniejszym ustaleniu terminu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

3. Naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków do zapłaty odszkodowania za usunięcie szkody przez Spółdzielnię.
4. Zgłoszenia wszelkich zauważonych usterek w lokalu, budynkach i innych obiektach Spółdzielni.
5. Do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie mikrowentylacji stolarki okiennej.
6. Do poinformowania administracji Spółdzielni o dłuższej nieobecności i wskazania osoby pod opieką której zostawia się użytkowany lokal.

Rozdział IV. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

§ 7

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właścicieli lokali nie będących członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się w szczególności
 - a) położenie podłóg z parkietu, mozaiki parkietowej lub płytek podłogowych (glazura),
 - b) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura),
 - c) wykonanie mebli wbudowanych (szafy wnękowe, pawlacze),
 - d) wykonanie sufitów podwieszonych z układem oświetlenia,
 - e) dokonanie zmian funkcjonalnych w układzie mieszkania (przestawienie lub likwidacja ścianek działowych),
 - f) zainstalowanie dodatkowych umywalek, kabin natryskowych, brodzików w łazienkach,
 - g) zainstalowanie nowoczesnej armatury dla wanien, umywalek i zlewozmywaków,
 - h) zastąpienie kuchenek gazowych – elektrycznymi,
 - i) zabudowa klatki schodowej.
2. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 1. nie jest uwzględniana w operacie szacunkowym będącym podstawą ustalenia wartości rynkowej lokalu przy ustaniu prawa do lokalu i jego rozliczeniu.
3. Zgody Zarządu Spółdzielni wymagają następujące prace:
 - a) przebudowa ścianek działowych,
 - b) zmiana funkcji pomieszczeń,
 - c) instalowanie krat i urządzeń (np. anteny satelitarnej, CB itp.)
 - d) wymiana okien,
 - e) zabudowa holu klatki schodowej,
 - f) przebudowa wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i centralnego ogrzewania (nie dotyczy samej wymiany urządzeń).

W niektórych przypadkach wymagana jest również zgoda Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

4. Wstępnej zgody Zarządu Spółdzielni a także, zgodnie z Ustawą „Prawo Budowlane” – uzyskania pozwolenia na budowę od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wymagają prace dotyczące konstrukcji budynku, a w szczególności:

- a) przebudowa stropów i ścian nośnych;
 - b) wykonanie, likwidacja lub zmiana wymiarów otworów okiennych lub drzwiowych w ścianach nośnych;
 - c) zabudowa wnek balkonowych.
5. Roboty wymienione w ust. 3 i 4 po ich wykonaniu podlegają zgłoszeniu do Spółdzielni w celu sporządzenia w niektórych przypadkach, protokołu odbioru.
 6. Protokół odbioru wraz z obmiarem powierzchni zabudowy wnek balkonowych i indywidualnych zabudów klatek schodowych stanowi podstawę do skorygowania zapisów w ewidencji powierzchni budynków, zawarcia umowy najmu powierzchni wspólnej i naliczenia opłat za używanie, na ogólnych zasadach, za powierzchnię włączoną do mieszkania, (w tym opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie) począwszy od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru technicznego.

§ 8

1. W przypadku, gdy lokal przekazywany jest Spółdzielni, wypłacana osobie uprawnionej wartość rynkowa spółdzielczego - lokatorskiego prawa do lokalu nie obejmuje wprost ekwiwalentu za pozostawione dodatkowe wyposażenie lub wykończenie mieszkania. Jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne, pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego użytkowania, Spółdzielnia nie będzie żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§ 9

1. Przystępujący do przetargu o ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego zwolnionego lub wolnego w sensie prawnym z dodatkowym wyposażeniem lub wykończeniem składają oświadczenie o jego przyjęciu w zakresie uznanym przez Spółdzielnię za przydatne.
2. Odmowa złożenia takiego oświadczenia jest równoznaczna z odstąpieniem przystępującego od uczestnictwa w przetargu.
3. Odmowa zawarcia Umowy o ustanowienie prawa do lokalu przez wygrywającego przetarg skutkuje unieważnieniem przetargu i przepadkiem kwoty wadium na rzecz Spółdzielni.

Rozdział V. Postanowienia końcowe.

§ 10

1. W przypadku wykonania przez Spółdzielnię robót należących do obowiązków członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właścicieli lokali nie będących członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest on zobowiązany pokryć wartość robót do wysokości kosztów poniesionych przez Spółdzielnię. Stan techniczny i zakres robót określa się komisyjnie z udziałem zainteresowanego przed przystąpieniem do remontu.
2. Za wykonanie robót zaliczonych do obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielnia wystawi fakturę VAT, podlegającą zapłacie poza zaliczkami opłat eksploatacyjnych uiszczonymi za używanie lokalu. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek członka posiadającego

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, płatność może zostać rozłożona na raty. Nieterminowa zapłata faktury skutkuje naliczeniem odsetek ustawowych.

§ 11

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawowanie nadzoru nad wywiązywaniem się przez użytkowników lokali mieszkalnych z obowiązków określonych w § 5.
2. W przypadku stwierdzenia zaniedbań w wykonywaniu przez użytkownika tych obowiązków, Spółdzielni przysługuje prawo wezwania użytkownika lokalu do usunięcia zaniedbań w określonym terminie, a jeśli użytkownik tego nie uczyni, prawo do wykonania niezbędnych prac i obciążenia poniesionymi kosztami użytkownika.

§ 12

Niniejszy Regulamin będzie do wglądu w siedzibie Spółdzielni a informacja o powyższym zamieszczona będzie na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smhutnik.com.pl.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2009r.

Równocześnie traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.02.1992r. - Uchwała RN nr 9/92 wraz z aneksami z dnia 15.05.1997r. - Uchwała RN nr 44/97 i z dnia 25.05.1999r. - Uchwała RN nr 27/99 wydanymi do niego.

Przyjęto Uchwałą Zarządu

Nr 452/08 z dnia 05.11. 2008r.

Zatwierdzono Uchwałą RN

Nr 78/08 z dnia 24.11. 2008 r.