

R E G U L A M I N

określający obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota – Dąbie".

§ 1.

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego zobowiązany jest korzystać z tego lokalu na zasadach określonych przepisami:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami),
- Statutu SM „Wspólnota –Dąbie” w Krakowie,
- niniejszego regulaminu.

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) naprawach - należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,
- 2) użytkownikach - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a posiadającym prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców lokali,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW, PRZEGLĄDÓW I INNYCH CZYNNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 2.

A. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali obejmują:

1. Naprawę lub wymianę:
 - 1) rur wodociągowych do głównych zaworów, łącznie z zaworem głównym w lokalu,
 - 2) instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym i bez gazomierza,
 - 3) przewodów elektrycznych do zabezpieczeń przedlicznikowych - naprawa nie obejmuje zabezpieczeń przedlicznikowych oraz instalacji i osprzętu wewnątrz lokalu,
 - 4) pionów kanalizacyjnych do trójnika,
 - 5) instalacji cwu, centralnego ogrzewania, znajdującej się w lokalu, z wyjątkiem części instalacji i grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie
 - 6) przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienia ich prawidłowego ciągu,
 - 7) elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów, loggii wraz z obróbkami,
 - 8) wymianę lub legalizację raz na 5 lat wodomierzy radiowych zainstalowanych przez Spółdzielnię.
2. Usuwanie zacieków powstałych w związku z nieszczelnością dachu, pionów kanalizacyjnych, wodociągowych oraz c.o. a także przecieków przez ściany lub stropy spowodowanych awarią pionów kanalizacyjnych, wodnych lub c.o.

3. Okresowe przeglądy:

- 1) raz w roku kontrola szczelności całej instalacji gazowej łącznie z urządzeniami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach,
- 2) raz w roku kontrola sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) – na całych ich długościach,
- 3) raz w roku kontrola stanu technicznego budynku,
- 4) raz na 5 lat kontrole obejmujące badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji;
- 5) raz na 5 lat kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki i otoczenia.

B. Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 - finansowane są z funduszu remontowego, natomiast przeglądy okresowe, o których mowa w § 2 ust. 3 obciążają koszty konserwacji.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW LOKALU.

§ 3.

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt następujące naprawy, wymiany i odnowienia:

- 1) naprawa lub wymiana wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, od głównych zaworów, a dotyczących:
 - a. instalacji wodociągowych,
 - b. części instalacji i grzejników c.o wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - c. kanalizacyjnych - na odcinku od pionów kanalizacyjnych,
- 2) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych,
- 3) wymiana gazomierza, licznika energii elektrycznej,
- 4) wymiana lub legalizacja raz na 5 lat wodomierzy zainstalowanych przez użytkownika lokalu,
- 5) naprawa lub wymiana podłóg, łącznie z podłożem,
- 6a). wymiana, naprawa, konserwacja stolarki okiennej (wraz z nawiewnikami) oraz drzwi balkonowych – w kolorystyce przyjętej dla danego budynku,
- 6b). wymiana, naprawa, konserwacja stolarki drzwiowej,
- 7) naprawa ścian, sufitów, malowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu,
- 8). udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych, czyszczenie lub wymiana kratki kanalizacyjnych,
- 9). wymiana zużytych uszczelek w zaworach wewnętrznych i urządzeniach,
- 10) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń (np. wanny, baterii, termy i piecyka gazowego, kuchenki gazowej, zlewozmywaka, kratki ściekowej itp.)
- 11) naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków użytkowników lokali chyba, że za ich zgodą konserwację za odpłatnością przejęła wybrana firma,
- 12) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach, drzwiach,
- 13) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,
- 14) bieżąca konserwacja balkonów, tarasów, loggii tj. utrzymanie w dobrym stanie technicznym posadzek, ścian i balustrad.

Nie należy obciążać posadzek poprzez ustawienie ciężkich donic z roślinnością.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest :
 - 1) zgłosić w Dziale Technicznym Spółdzielni remont w zakresie instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej oraz wyburzenia ścian i zmiany lokalizacji ścian,
 - 2) bezwzględnie stosować się do zaleceń wydanych po przeprowadzonych przeglądach.
3. W żadnym wypadku użytkownikowi lokalu nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni:
 - 1) wyłączać tylko do osobistego użytku pomieszczeń wspólnych lub ich części np. korytarzy, suszarni,
 - 2) dokonywać zmian lub samodzielnych napraw instalacji cwu oraz instalacji centralnego ogrzewania np. zmian ilości elementów w grzejnikach,
 - 3) wyburzać ścian w lokalu
 - 4) dokonywać przeróbek instalacji gazowej.
W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na przeróbkę instalacji gazowej, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej wykonania na własny koszt jako instalacji gazowej spawanej przez uprawnione osoby i dostarczeniu do Spółdzielni pozytywnego protokołu szczelności instalacji.
4. Nie wolno użytkownikom lokalu ingerować w przewody kominowe: spalinowe i wentylacyjne, jak również nie wolno likwidować lub zabudowywać kratek wentylacyjnych.

§ 4.

1. Koszty naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu obciążają użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie przez użytkowników lokali obowiązków określonych w niniejszym regulaminie.
3. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności urządzeń gazowych, lub podłączenia ich do ciągów wentylacyjnych - Spółdzielnia wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika lokalu, a po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu.
4. W razie stwierdzenia naruszenia konstrukcji budynku w wyniku ingerencji użytkownika lokalu, Spółdzielnia powiadomi niezwłocznie Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dostępu do instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości, a znajdujących się w lokalu, w przypadku jakiegokolwiek awarii.
6. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów związanych z uzupełnieniem uszkodzonych w trakcie usuwania awarii płytek ściennych czy podłogowych (dotyczy pionów: wodnych, kanalizacyjnych, c.o.,cwu, gazowych).

§ 5.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - 1) natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu, mieszczących się w zakresie opisanym w § 2 ust. 1;
 - 2) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.
 - 3) Udostępnienia lokalu w dniach i godzinach wyznaczonych przez Spółdzielnię w celu usunięcia nieprawidłowości zgłoszonych przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego czy Państwową Straż Pożarną.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody –użytkownik korzystający z lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal – w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub stale z nim zamieszkującej pełnoletniej osoby - przedstawiciele Spółdzielni - zobowiązani są zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga natychmiastowych prac remontowych, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji - Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku - jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
5. Użytkownik ma również obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnych uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw, a także ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac należących do obowiązków użytkownika lokalu. Koszty w/wym prac obciążają użytkownika.

ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMILOKALE MIESZKALNE UŻYTKOWANE NA ZASADACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI ODRĘBNEJ LUB UMOWY NAJMU

§ 6.

W przypadku zbycia własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym, a przejmującym lokal.

§ 7.

1. Przy przejściu lokalu przez Spółdzielnię należy sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez użytkownika i przedstawicieli Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pomniejszoną o nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal oraz zaległe opłaty ,a także o koszt sporządzenia operatu szacunkowego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania lokalu Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o wierzytelności Spółdzielni za korzystanie z lokalu zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu Spółdzielnia nie zwraca kosztów poniesionych przez najemcę na jego adaptację. Szczegółowe warunki w tym zakresie określa regulamin umowy najmu lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 8.

Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Koszt operatu pokrywa użytkownik.

§ 9.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota –Dąbie" w dniu 6.11.2017 r., uchwała nr 369/ 36 /2017 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 2.04.2009r.(uchwała nr 596/84/2009).

