

**REGULAMIN NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ
ZASAD ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI
LOKALE W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” W ELBLĄGU**

PODSTAWA OPRACOWANIA - PRZEPISY PRAWNE

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119 z dnia 2003r poz.1116)
- Ustawa z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami (tekst jednolity –Dz.U. nr 1888 z 2003 r poz.1848)
- Ustawa Prawo-Budowlane z dnia 7 lipca 1994r z późniejszymi zmianami (tekst jednolity – Dz.U. nr 207 z 2003r.poz. 2016)
- Przepisy Prawa Cywilnego , Administracyjnego i Karnego
- Statut Spółdzielni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 12.11.2003r.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 1.

Przez użyte w treści regulaminu określenia rozumie się:

1. Za lokal w rozumieniu niniejszego regulaminu uważać samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami piwnicznymi .
2. Za użytkownika lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy uważać wykorzystywanie lokalu spółdzielczego w celach mieszkaniowych ,społecznych, kulturalno -oświatowych, gospodarczych(np. handlowych, usługowych) lub na pracownię twórcy przeznaczonej do działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Za naprawę , w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy uważać roboty konserwacyjne, remontowe lokalu.
4. Za użytkownika 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. Za pomieszczenia 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 , węzłów c.o.) i inne.

§ 2

1. Użytkownikowi lokalu z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami bhp, p- poż 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, logiach, balkonach, werandach przebudowywać i zabudowywać logii i balkonów, wyburzać lub ustawiać w innym miejscu ścian działowych ,wykuwać lub zamuroвывать otworów okiennych, montować zadaszeń otworów okiennych i balkonów.
 - c) Przerabiać lub demontować instalacje wodno- kanalizacyjne , gazowe , elektrycznego 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 lokali 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, węzłów c.o.)
4. W przypadku zaistnienia potrzeby wykonania prac modernizacyjnych, o których mowa powyżej, użytkownik zobowiązany jest do uzyskiwania warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego zgłoszenia użytkownika. Po zakończeniu robót użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zgłosić wykonane prace do odbioru technicznego przez służby techniczne Spółdzielni oraz złożyć dokumentację powykonawczą na wykonane prace modernizacyjne.
5. Użytkownikowi bezwzględnie nie wolno zmieniać miejsca odprowadzania spalin ani też w budynkach wyposażonych w instalacje gazowe zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu oraz montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym na kratkach wentylacyjnych i okapów nad

kuchenkami 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 przeprowadzić 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 protokółarnie.
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.

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 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 podejściem do urządzenia sanitarnego.
2. Naprawa i wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody.
Punktem granicznym napraw jest pierwszy zawór odcinający od pionu wewnętrzną instalację wodociagową lokalu mieszkalnego , przy czym wyłącza się z obowiązków Spółdzielni zawór i uszczelnienie złącza pomiędzy zaworem a instalacją wewnętrzną 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 wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów grzejnikowych , śrubunków ,grzejników , głowic termostatycznych , podzielników kosztów , liczników ciepła i pieców gazowych co, i cw indywidualnych dla mieszkań.
Punktem granicznym napraw jest połączenie zaworu i śrubunku z gałkami
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. Naprawa instalacji AZART i domofonowej z wyjątkiem wymiany i naprawy gniazd, aparatów domofonowych, oraz sznurów AZART .
7. Naprawy polegające na usunięciu skutków szkód powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
8. Naprawa i konserwacja elewacji budynku.
9. Naprawa, konserwacja i wymiana pokrycia dachów.
10. Malowanie klatek schodowych.
11. Naprawa i konserwacja oraz szklenie stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej w klatkach schodowych i piwnicach. Wymiana wkładek do drzwi wejściowych do budynku i piwnic z zapewnieniem dostarczenia jednego klucza na mieszkanie bądź lokal.
12. Naprawa i konserwacja elementów urządzenia terenu w obrębie budynku (zieleń, mała architektura, dojazdy i dojścia.)
13. Wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków oraz instalacji związanych z budynkami określonych prawem budowlanym.

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 higieniczny i certyfikat zgodności z obowiązującymi normami budowlanymi , a do jego obowiązków należy w szczególności :
 - a) malować sufity i ściany ,grzejniki c.o. stolarkę okienną i drzwiową oraz elementy wyposażenia lokalu wymagające prac konserwacyjnych , z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych wypraw malarskich i estetyki lokalu.
 - b) Naprawiać stolarkę okienną i drzwiową, podłóża i posadzki ,tynki wewnętrzne.
 - c) Konserwować połączenia elektryczne , a także naprawiać i wymieniać instalację elektryczną wraz z osprzętem (wyłączniki , gniazda wtykowe, bezpieczniki zaliczkowe z gniazdem bezpiecznikowym ,przyciski dzwonekowe ,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 zabezpieczenia zalicznikowego, koszt pozostałych napraw obciąża użytkownika lokalu.
 - d) Naprawiać i wymieniać instalację centralnego ogrzewania obejmującą grzejnik c.o. z zaworem i śrubunkiem, odpowietrznikami na grzejnikach ,głowicami termostatycznymi oraz podzielnikami kosztów c.o. Wymiana, naprawa i legalizacja licznika centralnego ogrzewania . Dokonywanie okresowych przeglądów pieców gazowych co. i cw. oraz ich naprawa i wymiana.
 - e) Naprawić i wymienić instalację zimnej i ciepłej wody użytkowej obejmującej: instalację, zawory odcinające , wodomierze łącznie z ich legalizacją.
 - f) Naprawić i wymieniać kuchenki i piecyki gazowe wraz z instalacją gazu do punktów granicznych opisanych w Rozdz. II § 3 pkt.3
 - g) Malować loggie i balkony łącznie z elementami metalowymi zewnętrzne ościeża otworów okiennych i parapety zewnętrzne w

kolorze obowiązującym dla danego budynku wraz z naprawą tynków, oraz uszczelniać, naprawiać i wymieniać posadzki płyt balkonowych.

- h) Oznaczyć numerem lokal i przynależne pomieszczenie.
- i) Punkty graniczne napraw urządzeń użytkowników lokali ,określone zostały w Rozdz. II § 3 Regulaminu.

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 użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem wykonania naprawy, a Spółdzielnia przeprowadzi naprawę według obowiązującego standardu.
3. Użytkownik lokalu odpowiada za legalizację wtórną wodomierzy zimnej i ciepłej wody użytkowej wraz z ich zabezpieczeniem (plomby legalizacyjne i plomby zabezpieczające przed ich demontażem). Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia wodomierza z obowiązkiem podania jego stanu.
4. Użytkownik w przypadku awarii bądź szkody powstałej 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 których nastąpiły szkody w lokalach sąsiednich , budynku , obciąża bezpośrednio użytkownika lokalu w którym nastąpiła awaria bądź były prowadzone prace.
6. Wszelkie naprawy powstałe na skutek przeróbek i adaptacji wykonywanych przez lokatora odbiegające od dokumentacji lokator wykonuje we własnym zakresie i na swój koszt. Komisja powołana przez Spółdzielnię oceni, czy awaria powstała w wyniku wykonywanej przeróbki .
7. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne , powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku ,obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie.

8. Naprawy, remonty, przebudowy ścianek piwnic i ich wyposażenia (instalacja elektryczna ,drzwi do pomieszczenia itp.) oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu , użytkownik lokalu jest obowiązany wykonać na własny koszt, a w przypadku przebudów 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 uzgodnionym 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 zobowiązania pokrycia kosztów związanych z demontażem bądź uszkodzeniem dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.
- 12.Koszt naprawy i wymiany posadzek i podłogi uszkodzonych przez użytkownika lub na skutek naturalnego zużycia po okresie gwarancji ponosi lokator.
- 13.Koszt wymiany , naprawy, regulacji i uszczelnienia stolarki okiennej , drzwiowej i ślusarki związanej z lokalami mieszkalnymi i usługowymi ponosi użytkownik.
- 14.Naprawę powierzchni na tynkach ściennych i sufitach , jak również w miejscach łączenia prefabrykowanych elementów ściennych i stropach z płyt żerańskich i płyt gipsowych dokonuje użytkownik.

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 Spółdzielnię 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 .
Ponowne zgłoszenie lokalu do odbioru następuje na zasadach określonych wyżej.

§ 6.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą RADY NADZORCZEJ NR 6 z dnia 07.12.2004r .