

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 1

Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu zwani dalej użytkownikami lokali spółdzielczych mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

I. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 2

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
 - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu, względnie jego walory estetyczno - użytkowe (np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i innych);
 - b) wymieniać stolarki okiennej, drzwi balkonowych oraz drzwi wejściowych do mieszkania;
 - c) przerabiać instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych;
 - d) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych itp.);
 - e) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynku.
2. W żadnym wypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu, montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym, oraz zakrywać w sposób trwały przewodów gazowych.

§ 3

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.

§ 4

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub gospodarza budynku. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zawiadomić administrację osiedla lub pogotowie gazownicze.

§ 5

1. Administracja osiedla uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić administracji lub osobie upoważnionej przez administrację osiedla wejście do lokalu w terminach wcześniej uzgodnionych w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu.
3. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalu w czasie nieobecności użytkownika i konieczności jej usunięcia - użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności zobowiązuje się poinformować administrację o tym fakcie.

§ 6

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, w szczególności polegające na wykonaniu nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej lub zmianie sposobu ogrzewania, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 5 tego wymaga, użytkownik lokalu obowiązany jest na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami).

§ 7

Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie Administrację osiedla o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu celem prawidłowego naliczenia opłat czynszowych.

II. OBOWIAZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 8

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 9

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą:
 - 1) naprawa przewodów instalacji wodociągowej wchodzącej w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego (głównego) zaworu odcinającego wraz z tym zaworem;

- 2) naprawa pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu - z trojakami łącznie bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych;
- 3) naprawa przewodów instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworów odcinających przy odbiornikach włącznie;
- 4) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, termoregulatorami;
- 5) naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu;
- 6) remont loggii i balkonów w zakresie naprawy: podłóża, izolacji przeciwwodnych, elementów konstrukcyjnych;
- 7) malowanie drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (w trakcie malowania klatki schodowej) – za zgodą lokatorów;
- 8) konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał TV w zakresie podstawowym;
- 9) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki powstałe z powodu nieszczelności ścian i dachu, przecieki z pionów technologicznych i instalacji co.).
Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej;
- 10) naprawa i konserwacja instalacji domofonowych wykonanych przez Spółdzielnię.

§ 10

Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów kontroli instalacji wewnątrz lokalu oraz przewodów kominowych (kanałów) z częstotliwością określoną przez prawo budowlane i przepisy branżowe.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 11

Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uzgodnionych z administracją celem dokonania okresowych badań i przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz elementów konstrukcji budynku.

§ 12

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal, a w szczególności:

- 1) odnawianie lokalu poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów w lokalu i innych przynależących pomieszczeniach łącznie z uzupełnieniem i naprawą tynku z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych;
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, drzwi wewnętrznych, mebli wbudowanych, ścian, grzejników, rur instalacji wodnych, gazowych i grzewczych oraz innych urządzeń;
 - c) uzupełnienie oraz malowanie tynków i ścian loggii płyt osłonowych, balkonów i loggii od wewnątrz, łącznie z elementami metalowymi w kolorach obowiązujących dla danego budynku;
 - d) wymianę uszkodzonych płytek glazurowanych;
 - e) naprawa i wymiana podłóg wraz z podłożem, po okresie rękojmi;
- 2) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów ślusarki w oknach, drzwiach i wbudowanych szafach, oraz bieżąca konserwacja okien i drzwi, podokienników i szaf wbudowanych stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu, jak np. smarowanie i oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnianie kitu w oknach itp;
- 3) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien w lokalu;
- 4) naprawa oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu;
- 5) naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
- 6) naprawa lub wymiana wszystkich instalacji wewnętrznych nie ujętych w § 9 ust.2 pkt. 1-5;
- 7) czyszczenie (usuwanie zatkania) przewodów kanalizacyjnych oraz kratek ściekowych bez urządzeń wymienionych w § 9 ust.2 pkt.2;
- 8) przeglądy, naprawa i konserwacja pieców, kuchni, trzonów kuchennych i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych z sedesem i spłuczką, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń techniczno - sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 9) wymiana zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych nad wannami, umywalkami, zlewozmywakami oraz w spłuczkach zbiornikowych i ciśnieniowych;
- 10) wymiana, zużytych (uszkodzonych) kratek wentylacyjnych;
- 11) wymiana rury spalinowej (odprowadzenie spalin z gazowego grzejnika wody);

- 12) naprawa i konserwacja domofonów;
- 13) naprawa, legalizacja, wymiana wodomierzy.

§ 13

Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnowienie lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię – na zlecenie użytkownika lokalu za odrębną odpłatnością.

§ 14

W przypadku nie wykonania obowiązków wynikających z § 12 powodujących zagrożenie lub niszczenie mienia, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać niezbędne prace zabezpieczające na koszt użytkownika.

§ 15

1. Użytkownik przeprowadzający prace remontowe powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku obowiązany jest przed rozpoczęciem w/w prac uzyskać zgodę Spółdzielni oraz uprzedzić o ich terminie sąsiadów.
2. Gruz i inne pozostałości po robotach remontowych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.
3. Prace remontowe należy wykonywać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac z zachowaniem zasad wynikających z regulaminu domowego.

IV. ZASADY PRZEKAZYWANIA I ZWALNIANIA LOKALI

§ 16

1. Przekazanie lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego określającego stan techniczny lokalu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
2. Użytkownik przejmujący lokal zobowiązany jest do ponoszenia opłat czynszowych z dniem podpisania protokołu przejęcia lokalu.

V. ZASADY ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 17

1. Członek Spółdzielni lub osoba przekazująca lokal Spółdzielni zobowiązani są do zlecenia wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego w celu określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Operat szacunkowy winien zawierać opis stanu technicznego mieszkania. Wycena wartości rynkowej lokalu uwzględnia rzeczywisty stan techniczny lokalu i budynku, w którym ten lokal się znajduje.
3. Załącznikiem do operatu szacunkowego jest protokół określający stan techniczny lokalu (wzór protokołu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu) podpisany przez rzeczoznawcę, członka Spółdzielni lub osoby przekazującej lokal i pracownika Spółdzielni, który uczestniczy w oględzinach lokalu.

§ 18

Po dokonaniu wyceny niedopuszczalna jest wymiana w zwalnianym lokalu jakichkolwiek urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania

§ 19

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo weryfikacji operatu określającego wartość rynkową lokalu. W przypadku zakwestionowania wyceny rynkowej wartości lokalu przez Spółdzielnię osoba zlecająca wycenę zobowiązana jest do przedłożenia operatu szacunkowego wolnego od wad.

§ 20

Członek zwalniający mieszkanie ponosi opłaty czynszowe do dnia protokolarnego przekazania lokalu.

§ 21

Protokół będący załącznikiem do operatu szacunkowego stanowi podstawę przejęcia lokalu przez Spółdzielnię. W przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy stanem faktycznym a stanem wynikającym z protokołu Spółdzielnia wezwie osobę przekazującą do przywrócenia stanu opisanego w protokole bądź obciąży zdającego oszacowaną wartością stwierdzonych braków.

§ 22

Lokal mieszkalny zostanie przejęty przez Spółdzielnię pod warunkiem wymeldowania wszystkich osób opuszczających lokal.

§ 23

Rozliczenie z członkami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz opłat eksploatacyjnych dokonuje się według zasad określonych w ustawie z 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i Statutu Spółdzielni.

§ 24

Podstawą do rozliczenia jest wartość rynkowa lokalu.

§ 25

Wartością rynkową lokalu w przypadku przeznaczenia mieszkania do zasiedlenia na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu bądź własnościowego prawa do lokalu w drodze zamiany jest kwota określona w operacie szacunkowym.

§ 26

W przypadku przeznaczenia mieszkania do zasiedlenia poprzez ogłoszenie przetargu na uprawnienie do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wartością rynkową jest kwota uzyskana przez Spółdzielnię w drodze przetargu.

W przypadku gdy w ciągu trzech miesięcy od przejęcia przez Spółdzielnię lokalu, mimo ogłoszenia przetargu, postępowanie przetargowe nie zostało rozstrzygnięte, Spółdzielnia dokonuje ostatecznego rozliczenia biorąc za podstawę wartość wynikającą z operatu szacunkowego.

§ 27

Z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego potrącane są wszelkie długi związane z lokalem.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” w Krakowie w dniu 25.03.2004 r. (uchwała Nr 24) w oparciu o §§ 13 i 108 pkt 7 statutu Spółdzielni i obowiązuje od dnia uchwalenia.