

REGULAMIN
określający obowiązki Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Stella” w Tychach i jej członków w zakresie napraw zasobów spółdzielczych
oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni (§§ 12 i 80).
2. Ustawa - Prawo spółdzielcze z dn. 16 września 1982r. (z późn. zm.).
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (z późn. zm.).
4. Ustawa - Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 14 grudnia 1994r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 140 z 1999r. z późn. zm.).
6. Ustawa - Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do:
 - nie będących członkami posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - nie będących członkami właścicieli lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
3. W rozumieniu niniejszego regulaminu „naprawami” są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego zasobów oraz lokali, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów oraz legalizacja urządzeń pomiarowych.

I. Obowiązki spółdzielni w zakresie napraw zasobów spółdzielczych.

§ 2

1. Dokonywanie przeglądów i napraw w budynkach, takich jak dachy, elewacje zewnętrzne, instalacje odgromowe, podziemne, instalacje sanitarne i deszczowe.
2. Utrzymywanie placów i ich technicznego wyposażenia w stanie zapewniającym użytkownikom bezpieczeństwo i porządek zgodny z obowiązującymi przepisami.
3. Dokonywanie przeglądów i napraw pomieszczeń wspólnego użytkowania.
4. Utrzymywanie dróg, parkingów i chodników w stanie zapewniającym ich prawidłową eksploatację oraz bezpieczeństwo zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dokonywanie przeglądów i napraw instalacji centralnego ogrzewania, gazowej, energii elektrycznej, anten zbiorczych, wodnej i sanitarnej, należącej do części wspólnych budynków.
6. Dokonywanie przeglądów i napraw urządzeń takich jak, dźwigi osobowe, wodomierze, podzielniki kosztów, suche piony p.poż, liczniki energii elektrycznej.

7. Dokonywanie przeglądów i napraw przewodów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

II. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali.

A/ Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a/ naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu (łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzem),
 - b/ naprawa i wymiana zbiorczej poziomej i pionowej instalacji kanalizacyjnej budynku (łącznie z trójnikiem stanowiącym przyłącze),
 - c/ naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego, z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz instalacji sygnalizacyjnej wraz z wyłącznikiem,
 - d/ naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania znajdującego się w budynku, a stanowiącego, ze względu na jego konstrukcję własność wspólną, (zabrania się bez zgody Spółdzielni dokonywania jakichkolwiek zmian i napraw),
 - e/ naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu znajdującego się przy urządzeniu pomiarowym – gazomierz, (zabrania się bez zgody Spółdzielni dokonywania jakichkolwiek zmian i napraw),
 - f/ naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - g/ naprawa instalacji domofonowej w budynkach, które zostały wyposażone w to urządzenie na koszt użytkowników lokali. Obejmuje ona urządzenia domofonowe znajdujące się w części wspólnej, poza lokalem użytkownika,
 - h/ naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków czynnika z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, itp.). Wykonanie przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu, zwalnia Spółdzielnię od wszelkich napraw w tym lokalu.
3. Naprawy i wymiany wymienione w ust. 1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lokalu lub osoby korzystającej z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 2 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów.

B/ Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali.

§ 4

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu używania lokali i porządku domowego.

Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 3 obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
 - a/ naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży, w tym również balkonów i loggii,
 - b/ konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych,
 - c/ malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków,
 - d/ naprawy tynków i malowanie sufitów oraz ścian loggii i balkonów,
 - e/ konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym i wodomierzem w lokalu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,
 - f/ konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
 - g/ naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem,
 - h/ konserwacja, naprawa i wymiana piecyków i kuchni gazowych oraz elektrycznych,
 - i/ naprawa i wymiana głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych oraz wymiana podzielników c.o. zamontowanych na grzejnikach,
 - j/ konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, ścianek działowych i okienek w piwnicach lokatorskich,
 - k/ naprawa i wymiana urządzeń domofonowych znajdujących się w lokalu użytkownika.
4. Kolorystykę malowania barierek, ścian i sufitów na balkonach i loggiach oraz innych elementów zewnętrznych, użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić ze Spółdzielnią.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnawianie lokalu, mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko w lokalach nie mających właściciela lub najemcy, co winno być uwzględnione w rozliczeniu wkładu budowlanego.

§ 6

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 regulaminu użytkownik lokalu obowiązany jest do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

- okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami i urządzeniami pomiarowymi oraz w celu ustalania zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię. Koszty wykonania tych prac obciążają użytkownika lokalu.

§ 8

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości, nie dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.

Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 9

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę.

III. Rozliczenia Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 10

Rozliczenia z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się wg zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

1. Użytkownik lokalu (lub inna osoba jego prawa reprezentująca), zwalniający lokal winien przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas z nim zamieszkiwały.

Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być wcześniej uzgodniony ze Spółdzielni.

Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egz. otrzymuje zdający a drugi Spółdzielnia.

2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnionymi) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika, na które otrzymał zgodę Spółdzielni, dokonywane jest w ramach zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli wycenę wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zleci Spółdzielnia, wówczas koszt sporządzania wyceny obciąża użytkownika lokalu lub inne osoby uprawnione do otrzymania wkładu.

§ 12

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 23.01.2006r. uchwała nr 1/RN/2006 i obowiązuje od 24.01.2006r.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin określający obowiązki Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Stella” i Członków, w zakresie dokonywania napraw zasobów spółdzielczych” z 21.06.1996r. wraz z aneksami.

.....
Sekretarz RN

.....
Przewodniczący RN