

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni przy zwalnianiu lokalu.

Podstawa prawna regulaminu:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 20220r. poz. 1465 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 903 z późn. zm.)

I. Postanowienia ogólne:

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. Użytkownikowi lokalu – rozumie się przez to – członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, najemcę lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
2. Lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, lokal o którym mowa w art. 2 ustawy o własności.
3. Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin.
4. Statucie - rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Chata” w Lubinie
5. Radzie Nadzorczej – rozumie się przez to Radę Nadzorczą SM. „Nasza Chata” w Lubinie
6. Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd SM „Nasza Chata” w Lubinie.

§ 1.

Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni i użytkownikami zwalnającymi lokale. W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, w tym wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacja urządzeń pomiarowych.

II. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i użytkowników lokali

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkaniowego obejmują :

1. Naprawę lub wymianę:
 - a/ pionów instalacji zimnej wody w lokalu od pionu do wodomierza wraz z wymianą wodomierza i zaworu odcinającego wodę włącznie, zamontowanego bezpośrednio przed wodomierzem instalacji wodociągowej, koszt wymiany – legalizacji wodomierza ponosi użytkownik lokalu w ramach opłat wnoszonych comiesięcznie wraz z opłatami za lokal,
 - b/ instalacji kanalizacyjnej – pionu w lokalu włącznie z trójnikiem,
 - c/ instalacji gazowej w lokalu od zaworu głównego budynku do zaworu głównego w lokalu wraz z wymianą tego zaworu,
 - d/ instalacji elektrycznej do zabezpieczenia znajdującego się w lokalu, spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan plomb na zabezpieczeniach przedlicznikowych i liczniku energii elektrycznej przynależnych do lokalu z wyjątkiem konieczności

przeprowadzenia prac za tablicą licznikową przez spółdzielnię. Na spółdzielni spoczywa obowiązek wykonywanie okresowych badań eksploatacyjnych instalacji elektrycznej lokalu.

- e/ instalacji centralnego ogrzewania z elementami grzejnymi w lokalu z wyjątkiem tej części instalacji i grzejników, których wymiany dokonał użytkownik lokalu we własnym zakresie, za zgodą lub bez zgody Spółdzielni.
- 2. Usunięcie w standardowym zakresie zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych z winy spółdzielni na skutek :
 - a/ nieszczelności dachu, rynien rur spustowych,
 - b/ awarii głównych pionów wodno – kanalizacyjnych czy centralnego ogrzewania,
 - c/ prac remontowo – konserwacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię.
- 3. 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 ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie.

§ 2.

Naprawy o których mowa w § 1 finansowane są z funduszu przeznaczonego na remonty i konserwację zasobów.

§ 3.

Obowiązki i zakres napraw obciążających użytkownika lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego, własnościowego i odrębnej własności obejmuje :

- 1) odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń ilekroć jest to niezbędne oraz stałe utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym,
- 2) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
- 3) naprawę i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami (zamki klamki, szyldy itp.) oraz uszczelnienie stolarki okiennej , drzwiowej i parapetów od strony wewnętrznej i zewnętrznej w sposób gwarantujący nie występowanie przecieków. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna być wykonana bez zmiany architektury budynku jak również wymaga usunięcia uszkodzeń powstałych na elewacji budynku. Stolarka musi spełniać odpowiednie wymagania dotyczące infiltracji powietrza tzn. posiadać zamontowane nawiewniki bądź wywietrzniki okienne. Stolarka drzwiowa zewnętrzna nie może otwierać się w kierunku na klatkę schodową zważając drogi ewakuacyjne, bądź stanowić zagrożenie bezpieczeństwa osób korzystających z klatki schodowej.
- 4) dokonywanie naprawy uszkodzeń zabudowy szachtów instalacyjnych, powstałych przy prowadzeniu prac remontowych w lokalu z zachowaniem dostępu do infrastruktury technicznej w szachcie, w sposób niezmieniający przestrzeni szachtu w pionie zabudowy w celu bezkolizyjnego dostępu do instalacji w celu wymiany wodomierza,
- 5) naprawa i konserwacja ścian, sufitów , posadzki oraz balustrady balkonu – logii przynależnego do lokalu,
- 6) remont piwnicy przynależnej do lokalu , łącznie z naprawą i wymianą drzwi do piwnicy,
- 7) konserwację i naprawę skrzynek pocztowych,
- 8) naprawę, konserwację, wymianę urządzeń odbiorczych gazu i instalacji gazowej od urządzeń odbiorczych do zaworu głównego przy gazomierzu.
- 9) konserwację i naprawę urządzeń sanitarnych łącznie z ich wymianą,

- 10) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu, do pionów zbiorczych, zabronione jest wrzucanie do instalacji kanalizacyjnej podpasek, tamponów chusteczek nawilżanych, pampersów, ręczników papierowych szmat, gazet oraz innych materiałów trudno rozpuszczających się w wodzie. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w lokalu wynikłe z zalania lokalu spowodowanego niedrożnością kanalizacji,
- 11) konserwację, wymianę i naprawę instalacji elektrycznej od zabezpieczenia w lokalu wraz z jego wymianą oraz uszkodzonego osprzętu elektrycznego tj. gniazdek wtykowych, wyłączników, osprzętu oświetleniowego. Lokator ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie szafki licznikowej na klatce schodowej, w której znajduje się licznik mieszkaniowy energii elektrycznej,

§ 4.

1. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za właściwy stan techniczny przerobionych we własnym zakresie wewnętrznych instalacji oraz szkody powstałe w wyniku awarii bądź usterek tych instalacji.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie przedmiotów przechowywanych przez użytkowników lokali w szachtach instalacyjnych.

§ 5.

Szczegółowy podział obowiązków w zakresie napraw w stosunku do najemców lokali użytkowych, regulują odpowiednie zapisy umowy najmu.

§ 6.

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 3 regulaminu użytkownik lokalu jest obowiązany 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:

- 1) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik lokalu pomimo pisemnego wezwania nie dokona naprawy w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię,

§ 8.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobu użytkowania lub zmiany układu funkcyjnego zajmowanego lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających na:
 - 1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
 - 2) zmianie wystroju loggii, balkonu w zakresie kolorystyki ścian, sufitów, balustrad, oraz stałych elementów zabudowy, wykonania trwałych osłon loggii, montaż rolet,
 - 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej
 - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
 - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania,
 - 6) zabudowie instalacji wspólnych przebiegających przez lokal uniemożliwiającej w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii np. zabudowy pionów c.o. szachtów instalacyjnych

2. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku, np. wyburzenie ścian , poszerzanie otworów drzwiowych w ścianach konstrukcyjnych , przebudowa loggii, przebudowy instalacji wykazanych w ust.1 wymagają zgody Spółdzielni w przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenie dokumentacji technicznej opracowanej na koszt użytkownika lokalu przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia potwierdzających bezpieczeństwo użytkowania i dopuszczalność stosowania przedmiotowych rozwiązań. W przypadku nie wykonania w/w obowiązku, spółdzielnia zleci ekspertyzę na koszt użytkownika lokalu.
3. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 1i2 powyżej, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.

III. Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale (zajmowanych na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz najmu)

§ 9.

Rozliczenia z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się wg. zasad określonych e statucie Spółdzielni.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest :
 - 1) wydać protokólnie lokal Spółdzielni w należytym stanie technicznym wynikającym z normatywnego użytkowania oraz w należytym stanie sanitarnym,
 - 2) wydać lokal wolny w sensie prawnym i wolnym od wszelkich rzeczy ruchomych nie stanowiących wyposażenia lokalu na dzień przejęcia lokalu do użytkowania oraz osób wspólnie z nim zamieszkujących, bądź pokryć koszty ich usunięcia,
 - 3) usunięcia szkód powstałych w lokalu z jego winy jako użytkownika lokalu,
 - 4) usunąć elementy zabudowy wykonane w strukturze funkcjonalnej lokalu, jeżeli spółdzielnia nie wyrazi zgody na ich pozostawienie,
 - 5) dokonać rozliczenia zużycia mediów zgodnie z postanowieniami odrębnych regulaminów obowiązujących w danym zakresie w Spółdzielni za okres do dnia przekazania lokalu,
2. Użytkownikowi zwalnającemu lokal nie przysługuje prawo zwrotu nakładów, z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wykonane na własny koszt przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni.

§ 11.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu **08.02.2023r.** uchwałą **nr 5/2023** i obowiązuje od 01.01.2023r.

Z tym dnie przestaje obowiązywać regulamin z dnia 22.05.2005r. zatwierdzony uchwałą 14/2005 Rady Nadzorczej Spółdzielni.