

REGULAMIN W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI I NAJEMCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOPERNIK” W TORUNIU Z „UŻYTKOWNIKAMI” ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

Na podstawie § 22 ust. 1, § 59 ust. 2, 3, 4 i 5 oraz § 80 ust. 1 pkt 21 Statutu SM „Kopernik” niniejszym regulaminem określa się obowiązki Spółdzielni, członków, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z „użytkownikami” zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku, nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., Nr 4, poz. 27 ze zmianami), Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i stanu technicznego zasobów.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby:

- 1) zamieszkujące z nim w lokalu,
- 2) przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW.

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, przeglądów instalacji - zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego dla każdego z budynków.
2. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
 - 1) zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów, instalacji radiowo-telewizyjnej, o ile stanowią one wyposażenie danego budynku,

- 2) zapewnienie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody, w zależności od wyposażenia w daną instalację budynku bądź lokalu,
 - 3) zapewnienie dostawy zimnej wody do budynków i lokali oraz odprowadzenie ścieków,
 - 4) interweniowanie u dostawców mediów - w przypadku zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu,
 - 5) zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy obiektu usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, powstałych i ujawnionych w okresie rękojmi i w okresie gwarancji. W przypadku nie usunięcia wad przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na jego koszt.
4. W sposób szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni określają również:
- 1) regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”,
 - 2) regulamin w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu.

§ 5

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
- 1) naprawa pionów (rur) instalacji wodociągowych, odcinków instalacji wykonanych także z węży elastycznych do zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem i wodomierzem,
 - 2) naprawa pionów (rur) kanalizacyjnych do trójników na pionach włącznie,
 - 3) wymiana uszczelki na zaworach, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu,
 - 4) okresowe czyszczenie pionów kanalizacyjnych wraz z podejściami do przyborów,
 - 5) naprawa instalacji elektrycznej od strony wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu,
 - 6) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - 7) naprawa instalacji gazowej do zaworu przed kuchenką, termą włącznie, gdy instalacja prowadzona jest zgodnie ze sztuką budowlaną,
 - 8) naprawa urządzeń znajdujących się w lokalu, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta np. zaworów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych,
 - 9) naprawa stolarki okiennej. Wymiana stolarki okiennej w lokalach członków Spółdzielni następuje zgodnie z obowiązującym „Regulaminem o zasadach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”,
 - 10) naprawa instalacji radiowo-telewizyjnej stanowiącej majątek Spółdzielni,
 - 11) naprawa instalacji domofonowej.
2. Naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania są obowiązkiem Spółdzielni.

B. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 8

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności do:
- 1) odnawiania lokalu polegającego na:
 - malowaniu ścian i sufitów, tapetowaniu ścian, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
 - malowaniu lub konserwacji powłok malarskich drzwi (dwustronnie), okien (wewnątrz i zewnątrz), skrzydeł i ościeżnic, drzwi balkonowych (dwustronnie) z uwzględnieniem pierwotnej kolorystyki stolarki i nie rzadziej niż raz na 5 lat,
 - malowaniu ślusarki drzwiowej i okiennej, krat oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
 - 2) naprawy:
 - a) posadzek (podłóg) w lokalu,
 - b) drzwi i mebli wbudowanych.
 - 3) naprawy następujących urządzeń technicznych w lokalu:
 - a) podejść kanalizacyjnych, od przyboru do trójnika na pionie,
 - b) zamków i zamknięć w oknach i drzwiach oraz wbudowanych szafach,
 - c) oszklenia okien i drzwi,
 - d) urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do baterii, zaworów czerpalnych włącznie,
 - e) wanny, umywalki, zlewozmywaka, miski ustępowej wraz ze zbiornikiem płuczącym, deski sedesowej,
 - f) wężyków łączących zawór czerpalny ze zbiornikiem płuczającym miski ustępowej lub bateriami,
 - g) term gazowych i elektrycznych, elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody,
 - h) kuchni elektrycznych i gazowych,
 - i) elementów instalacji elektrycznych:
 - przewody instalacji elektrycznej w lokalu,
 - przewody instalacji elektrycznej poza lokalem, do zabezpieczenia przedlicznikowego,
 - zabezpieczenia zalicznikowe,
 - osprzęt elektryczny, jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, itp.
 - j) usuwania zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu.
 3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z nim z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
 4. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika danego lokalu.

§ 9

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji osiedla:
 - a) wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów), bez względu na przyczynę ich powstania,
 - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji,
 - c) stwierdzonych wad w lokalu w okresie rękojmi i gwarancji.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, w szczególności wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, wykonywanie zabudowy instalacji w lokalu, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych bądź elektrycznych – mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.
3. Szczegółowy zakres obowiązków użytkownika lokalu określa również regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu.

§ 10

1. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania) jest zabronione. Z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu, który je spowodował.
2. Wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która ustala warunki podłączenia i eksploatacji.
3. Usuwanie lub wymiana kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania jest zabronione.
4. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu może być wykonana wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni wraz z warunkami koniecznymi do spełnienia przy realizacji prac.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia mechanicznego zaworów termostatycznych na grzejnikach w lokalu, kosztami wymiany obciąża się użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowo wykonanych przez użytkownika lokalu przeróbek wewnętrznych instalacji gazowych, Spółdzielnia wyda zlecenie zdjęcia gazomierza, a użytkownik lokalu zobowiązany będzie przywrócić prawidłowy stan instalacji i urządzeń na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
7. W przypadku zabudowy wykonanej przez użytkownika lokalu uniemożliwiającej wymianę wodomierzy lub przyłączy wodomierzowych z wężykiem elastycznym na przyłącze wodomierzowe sztywne /rurowe/ z zaworami zwrotnymi, użytkownik lokalu będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jak również z tytułu podgrzania wody wg zasad obowiązujących mieszkania nieopomiarowane w Spółdzielni.
8. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię (za pośrednictwem firmy rozliczeniowej) uszkodzeń wodomierza, zerwania plomby, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy wodomierza i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzanie pobranej wody, użytkownik lokalu pokrywa koszty:
 - a) demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z jego kosztem zakupu,
 - b) koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń i instalacji,
 - c) zaplombowania wodomierza.
9. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi. Obowiązek uszczelnienia okien dotyczy także pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych.

§ 11

1. Użytkownik lokalu winien udostępnić Spółdzielni lokal:
 - a) w sytuacjach awaryjnych,
 - b) w celu dokonania przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego,
 - c) w przypadkach, kiedy jest to konieczne dla wykonania niezbędnych napraw,
 - d) dla przeprowadzenia corocznych przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, itp.
 - e) w sytuacjach, gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje starą,
 - f) w celu dokonania odczytu wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła,
 - g) w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.
2. Użytkownicy lokali w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować Administrację Osiedla, z kim należy się kontaktować w sprawie udostępnienia lokalu w celu usunięcia ewentualnych 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.

III. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 12

Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat za lokal dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 13

Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym, względnie pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu dotyczy w szczególności wykonania napraw tynków, malowania ścian i sufitów, pomalowania stolarki okiennej i drzwiowej, grzejników, rur oraz szlifowania podłóg,
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń ww. lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim użytkujących lokal,
- 3) pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§ 14

1. Stopień zużycia urządzeń sanitarno-technicznych i podłóg oraz kwalifikację lokalu do prac remontowych i ich zakres ustala komisja wewnątrzspółdzielcza (jej skład zatwierdza Zarząd Spółdzielni), przy udziale użytkownika lokalu, w trakcie wizji w lokalu, biorąc w szczególności pod uwagę faktyczny stan urządzeń, podłóg, ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz stan lokalu w chwili jego objęcia przez użytkownika opisany w protokole zdawczo-odbiorczym
2. Koszt zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg określa się na podstawie aktualnych cenników z kwartału poprzedzającego dzień zwolnienia lokalu (np. wydawnictwa „Secocenbud). W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość ustala się przyjmując cenę urządzenia analogicznego, spełniającego te same warunki techniczno-użytkowe i estetyczne.

§ 15

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 13 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 16

Środki wpłacone przez użytkownika zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji przyszłego użytkownika, w przypadku, gdy nie zachodzi konieczność ich wymiany. Spółdzielnia powinna poinformować pisemnie o tej dyspozycji użytkownika lokalu podając wysokość kwoty jaka mu przysługuje z tego tytułu oraz obowiązki jakie przejmuje on na siebie z chwilą otrzymania tych środków.

§ 17

Odbioru napraw, wymian urządzeń sanitarno-technicznych bądź podłóg oraz odbioru prac remontowych wykonanych przez użytkownika lokalu dokonują upoważnieni pracownicy Spółdzielni sporządzając stosowny protokół.

§ 18

Wzajemne rozliczenia wynajmującego i najemcy dotyczące lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni są dokonywane w oparciu o zawarte umowy najmu, jak również z uwzględnieniem wymienionych w § 13, 14, 15 i 17 postanowień niniejszego regulaminu.

§ 19

1. Zwalniany lokal powinien być przyjęty przez Spółdzielnię, na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku powstałych rozbieżności między stronami co do stopnia zużycia urządzeń i podłóg oraz kwalifikacji do remontu Spółdzielnia powołuje Komisję celem rozstrzygnięcia spornych kwestii.

IV. Dodatkowe wyposażenie lokali.

§ 20

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez użytkownika lokalu z własnych środków na tzw. „ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszący jego wartość użytkową”. Podstawowy zakres tego wyposażenia obejmuje w szczególności:
 - a) licowanie ścian płytkami glazurowanymi, fajansowymi, położenie posadzki z płytek ceramicznych podłogowych terakotowych,
 - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych,
 - c) obudowę węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien, itp.,
 - d) zainstalowanie kuchni gazowych bądź elektrycznych z piekarnikiem w miejsce kuchenek trzypalnikowych.
2. Ponadnormatywne wyposażenie lokalu związane z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu może być wykonane przez użytkownika lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Wyceny dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt użytkownika lokalu.
4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest przy przejęciu lokalu przez spółdzielnię na podstawie oceny przydatności i wartości tego wyposażenia. Kwota ustalonego rozliczenia wypłacana jest byłemu członkowi w dacie wypłaty wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego wykonanego za zgodą Spółdzielni w lokalu zajmowanym na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, dokonywane jest w zasad ustalonych w ust. 4. Należność z tytułu dodatkowego wyposażenia wypłacana jest w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego. Członek zawierający umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zwolnione mieszkanie jest zobowiązany do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłaconej byłemu członkowi.
6. Analogiczne zasady jak określone w ust. 4 obowiązują w przypadku lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem.
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu są dokonywane w oparciu o postanowienia zawarte w umowie najmu. W sprawach spornych bądź nie uregulowanych w umowie najmu decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe.

§ 21

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy Ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz.1848 ze zmianami), Ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz Ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., Nr 4, poz. 27 ze zmianami).

§ 22

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Kopernik” w dniu 21.10.2004r. i wchodzi w życie z dniem 1 listopada 2004r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni, członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” z członkami i najemcami zwalnianymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.11.1997r. wraz z jego późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Halina Kisielewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Roman Jędrzejewski