

REGULAMIN

**określający obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali
w zakresie utrzymania w należyтым stanie
technicznym nieruchomości i lokali oraz zasad
rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZACHĘTA
w Szczecinie.**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachęta” w Szczecinie zwanej dalej Spółdzielnią.

II. DEFINICJE

§2.

1. Dom jednorodzinny - budynek o nie więcej niż dwóch lokalach, w tym jeden lokal może mieć funkcję inną niż mieszkalną. Miejsce postojowe i (lub) garaż zlokalizowany na działce na której zbudowany jest dom jednorodzinny nie stanowi odrębnego lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu.

2.Dom wielorodzinny - budynek o trzech lub więcej lokalach.

3.Zespół garażowy wolnostojący - budynek przeznaczony na czasowe przechowywanie samochodów osobowych.

4. Lokal - część budynku, dla której możliwe jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności a także część budynku, do której można usytuować oddzielne wejście z części wspólnej. Lokal może pełnić różnorakie funkcje, o ile nie są sprzeczne z innymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego i nie godzi w dobro innych właścicieli lokali. Lokale mogą

pełnić między innymi funkcje :

- mieszkalne
- usługowe
- postojowe

5.Część wspólna - pozostała po wyłączeniu wewnątrz lokali część budynku i nieruchomości gruntowej wraz z infrastrukturą , dla której nie ustanowiono imiennych praw. Do części wspólnej zalicza się też te nieruchomości, których utrzymanie obciąża Spółdzielnię na podstawie innych przepisów prawnych.

6.Właściciel lokalu - osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do określonego lokalu. Tytułem prawnym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- notarialnie ustanowione prawo odrębnej własności
- umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą

7.Prawo - zbiór przepisów tworzonych na podstawie Ustaw, rozporządzeń wykonawczych , statutu Spółdzielni i uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, do których wykonania i respektowania zobowiązana jest Spółdzielnia.

8.Wnętrze lokalu- wszelkie zasoby, instalacje, odbiorniki i inne elementy wyposażenia lokalu (n.p. stolarka otworowa, meble wbudowane, okładziny ścienne, podłoga i posadzki, wyprawy ścienne wraz z malowaniem lub wykończone w inne sposoby i inne) pozostające poza drzwiami wejściowymi (wraz z drzwiami) do lokalu ,do którego posiada imienne prawo do władania właściciel lokalu. Do wnętrza lokalu nie zalicza się :

- instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termoregulacyjnych,
- instalacji elektrycznej na trasie do tablicy zabezpieczającej,
- instalacji gazowej na trasie do zaworu odcinającego przed indywidualnym licznikiem poboru gazu,
- instalacji wody zimnej - na trasie do zaworu odcinającego pierwszego przed wodomierzem,
- instalacji wody ciepłej - na trasie do zaworu odcinającego pierwszego przed wodomierzem

9. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa „Zachęta” z siedzibą w Szczecinie ul. Gen. Fieldorfa 16a

10. Fundusz remontowy - środki finansowe gromadzone przez właścicieli lokali przeznaczaniem na pokrycie kosztów związanych z remontami zasobów Spółdzielni.

11. Nieruchomość - majątek trwały zgromadzony na działce budowlanej, dla której prowadzona jest odrębna Księga Wieczysta będącej we władaniu Spółdzielni.

§3.

Przez naprawę wnętrza lokalu, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokalu w sposób zapewniający utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym w zakresie wymienionym w §2 pkt 8.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§4.

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania mieszkań członkom w stanie zdatnym do użytku. Dopuszcza się przekazywanie mieszkań w stanie bez malowania, posadzek i robót wykończeniowych, z których zrezygnował właściciel lokalu.
2. Egzekwowania od Generalnego Wykonawcy usuwania wad i usterek budowlanych ujawnionych w okresie gwarancyjnym zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

§5.

1. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych nieruchomości nie należących do wnętrza lokalu. Spółdzielnia jest zobowiązana do

zapewnienia m.in.:

- a) sprawnego i zgodnego z przepisami prawa działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych w budynku - pozostających poza wnętrzem lokalu umożliwiających właścicielom i najemcom korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem
 - b) okresowej kontroli lokali znajdujących się w budynkach spółdzielczych wynikającej z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane /Dz.U.nr106 poz. 1126 z 2000 r. z późniejszymi zmianami/ w zakresie :
 - sprawności wodomierzy,
 - sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych - corocznie,
 - oporności izolacji oraz uziemień instalacji elektrycznej i aparatów - co 5 lat,
 - przekazywać zalecenia pokontrolne w zakresie dotyczącym właścicieli lokali i sprawdzać terminowość ich wykonania.
2. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez właścicieli lokali z operatorami tych mediów, należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

§6.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w szczególności należy:

1. Naprawa instalacji elektrycznej znajdującej się wewnątrz lokalu , na trasie od zewnętrznego źródła do tablicy bezpiecznikowej wewnątrz lokalu.
2. Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów termostatycznych, podzielników kosztów oraz innych urządzeń regulacyjnych i pomiarowych,

3. Odpowietrzanie grzejników.
4. Naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie przed gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do pierwszego zaworu odcinającego instalację w lokalu włącznie z zaworem, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem,
5. Naprawa pionów wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z zaworem odcinającym instalację w lokalu, od strony pionu, przed wodomierzem,
6. Naprawa pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez podejść odpływowych łącznie z kształtką wyłączeniową do pionu kanalizacyjnego oraz bez urządzeń i armatury,

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI

§7.

1. Właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i inne pomieszczenia będące w jego władaniu w należyтым stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, „Regulaminu porządku domowego” jak również postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki właściciela w zakresie używania lokali.
2. Właściciel lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku spółdzielczego.

§8.

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali, nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają właścicieli lokali.

2. Właściciel lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację wewnątrz zajmowanych lokali oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, a w szczególności w zależności od potrzeb dokonywać:
- a) malowania ścian i sufitów oraz sufitów balkonów i loggii lub tapetowanie ścian, wraz z malowaniem ścian i sufitów użytkowanej piwnicy,
 - b) malowania olejnego w lokalu wraz z malowaniem użytkowanej piwnicy oraz balkonu i loggii
 - drzwi, okien /dwustronnie/, balustrad balkonowych
 - powierzchni ściennych przeznaczonych do malowania olejnego
 - grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
 - c) naprawy tynków wewnętrznych lokalu wraz z tynkami użytkowanej piwnicy oraz balkonów i loggii.
 - d) naprawy podłóg i posadzek wraz z podłogami łącznie z powierzchnią należących do lokali, balkonów, loggii wraz z podłogami i posadzkami użytkowanej piwnicy,
 - e) naprawy uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
 - f) naprawy zewnętrznych i wewnętrznych drzwi wraz z drzwiami do użytkowanej piwnicy,
 - g) naprawy okien z uzupełnieniem oszklenia lokalu wraz z oknami użytkowanej piwnicy,
 - h) naprawy osprzętu instalacji elektrycznej lokalu wraz z osprzętem instalacji elektrycznej użytkowanej piwnicy,
 - i) naprawy podejść wodno - kanalizacyjnych, j) naprawy urządzeń techniczno -sanitarnych, do których zalicza się:
 - kuchnie gazowe lub elektryczne z wyposażeniem,
 - piec gazowy dwubiegowy z wyposażeniem i instalacją wewnętrzną co. I c.w.
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,

- umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
 - grzejniki ,zawory termostatyczne przy grzejnikach i podzielniki kosztów zużycia centralnego ogrzewania,
 - uszkodzone pływaki i zawory w spłuczkach ustępowych i zużyte uszczelki w zaworach czerpalnych,
- j) usuwać zatkanie przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a ponadto przepychać przewody także poza lokalem, o ile właściciel lokalu spowodował ich zatkanie.

Wykonywać inne, a nie wymienione wyżej lecz konieczne czynności konserwacyjne i remontowe w lokalu, którego jest właścicielem.

§9.

1. W przypadku zamiaru dokonania naprawy, przeróbki lub wymiany instalacji lub jej elementów oraz urządzeń w lokalu, właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tym zamiarze co najmniej 7 dni przed dokonaniem takich czynności, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia budowlanego na określony rodzaj prac,
2. Naprawy, wymiany instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych będących na wyposażeniu lokalu wymagają posiadania odpowiednich kwalifikacji i uprawnień przez osoby je wykonujące.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu łącznie z instalacją domofonową obciążają właściciela lokalu, włącznie ze skutkami mającymi wpływ na lokale przyległe.
- 4 . Zakazane jest wykonywanie jakichkolwiek prac, remontów w tych elementach i w tym zakresie za który odpowiedzialność ponosi Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia ingerencji w sferę odpowiedzialności Spółdzielni przez właściciela lokalu, Spółdzielnia przywróci stan poprzedni na koszt sprawcy.
5. Zakazane jest dokonywanie zmian w elementach konstrukcyjnych budynku bez zgody Spółdzielni

§10.

W przypadku zabudowania przez właściciela lokalu przewodów instalacyjnych i urządzeń lub braku dostępu do instalacji lub przewodów z pionami instalacji gazowej, wodnokanalizacyjnej i innej, zgodnie z normatywnym wyposażeniem znajdującej się w lokalu, kosztami demontażu obudowy, w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych lub usuwania awarii, obciążony zostaje właściciel lokalu lub najemca.

W tym przypadku przywrócenie sprawności technicznej instalacji i urządzeń nie obejmuje przywrócenia do pierwotnego stanu powierzchni ścian, powłok malarskich i innych okładzin ściennych.

V. ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI LUB NAJEMCAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 11.

Rozliczeń Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 12.

Członek lub najemca zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię. Zakres odnowienia lokalu obejmuje: pomalowanie, bądź wytapetowanie mieszkania w zależności od rodzaju zastosowanego rozwiązania,
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i robót budowlanych oraz innych elementów

wykończenia mieszkania w ramach wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wynikających z szacunku biegłego.

§ 13.

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

§ 14.

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

§ 15.

1. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającego kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO – PORZĄDKOWE

§16.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

Jeżeli właściciel lokalu odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu lub budynku w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół
3. W terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię właściciel lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) dokonania odczytu podzielników ciepła,
 - c) dokonania odczytu liczników ciepłej i zimnej wody,
 - d) wymiany urządzeń pomiarowych, których mija termin legalizacji.
4. Jeżeli lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od właściciela jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich udostępnienia.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku, w rozumieniu ust. 4, tego wymaga, właściciel lokalu obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania napraw lub modernizacji, na czas ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym.

6. W okresie używania lokalu zamiennego właściciel lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu,
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy o Ochronie Lokatorów.

§18.

Uchyła się Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dn. 15.02.1995r.

Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Nr 11/06/2007w dniu 15.06.2007r. przez Radę Nadzorczą i obowiązuje od dnia 01.07.2007r.