



REGULAMIN

**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni
z osobami zwalnającymi lokale mieszkalne
w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu**

PODSTAWA PRAWNA:

1. Statut Spółdzielni.
2. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz.1222 z późn.zm.)
3. Ustawa z 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn.zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn.zm.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczą:
 - 1) członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego
 - 4) najemców lokali mieszkalnych
 - 5) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
2. Osoby wymienione w ust.1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
3. Pod pojęciem „lokal” rozumie się lokal mieszkalny.

II. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 2

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej:
 - 1) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu,

- 2) przerabiać :
 - a) pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych
 - b) instalacji gazowych
 - c) instalacji centralnego ogrzewania wraz ze zmianą grzejników,
 - d) instalacji elektrycznej w mieszkaniu.
 - 3) zajmować jedynie dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych itp.),
 - 4) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na dachach budynków i ścianach zewnętrznych,
 - 5) montować suszarek, klimatyzatorów lub innych urządzeń na ścianach zewnętrznych budynku,
 - 6) dokonywać robót okładzinowych ścian w łazienkach i kuchniach w sposób utrudniający dostęp do instalacji,
 - 7) dokonywać renowacji loggii i balkonów w budynkach po termomodernizacji bez wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią,
 - 8) użytkownikowi zabrania się zmieniać miejsca odprowadzania spalin, zasłaniać kratki wentylacyjne w lokalu, montować mechaniczną wentylację wyciągową do przewodów kominowych oraz zakrywać w sposób trwały przewody gazowe.
2. W przypadku wymiany urządzeń gazowych (kuchenki, piecyki itp.) użytkownik zobowiązany jest wykonać te prace przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia.

§ 3

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
2. O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu, użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla, w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w lokalach sąsiadujących. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast odciąć dopływ gazu, po czym zawiadomić Biuro Zgłoszeń, Administrację Osiedla, pogotowie gazowe.

§ 4

1. Użytkownik lokalu powinien udostępnić Spółdzielni lub firmom działającym na jej zlecenie lokal w celu dokonania przeglądów okresowych wynikających z Ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane, w tym : przeglądów elektrycznych, gazowych, kominiarskich i innych zleconych przez Spółdzielnię.
2. W uzasadnionych przypadkach użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal do dokonania doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

3. Przeglądy, o których mowa powyżej, mogą być dokonywane pod warunkiem obecności w mieszkaniu użytkownika lub innej pełnoletniej osoby. W przypadku nieobecności w lokalu użytkownika lub innej pełnoletniej osoby, pracownicy Spółdzielni ani firm działających na jej rzecz, nie mogą wchodzić do lokalu.
4. O terminie przeglądów użytkownicy lokali są powiadamiani w formie pisemnej poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych co najmniej na 3 dni przed planowanym przeglądem.
5. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia dokonania przeglądu w zaplanowanym terminie.
6. W przypadku dwukrotnej nieobecności użytkownika z przyczyn leżących po jego stronie, Spółdzielnia wyznacza trzeci termin przeglądu i zawiadamia pisemnie użytkownika (listem poleconym wysłanym na 14 dni przed trzecim planowanym przeglądem).
7. Jeżeli pomimo wyznaczenia trzech terminów nie jest możliwe przeprowadzenie przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może zawiadomić stosowne instytucje o uchyłaniu się użytkownika od obowiązku udostępnienia lokalu w celu wykonania okresowych przeglądów. W takim przypadku Spółdzielnia może wystąpić do dostawcy gazu lub energii elektrycznej o odłączenie dopływu z związku z wystąpieniem potencjalnego zagrożenia.

§ 5

1. Jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, może ona żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Administracja Osiedla jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 6

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe i okna stanowią elementy wnętrza lokalu.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu przepisów prawa spółdzielczego, wysokości środków na funduszu remontowym oraz wyposażenia i wykończenia mieszkań.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należą :
 - 1) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów instalacji wodnej do zaworów odcinających w mieszkaniu wraz z tymi zaworami oraz wodomierzami,
 - 2) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji gazowej do zaworów odcinających przy odbiornikach wraz z tymi zaworami,
 - 3) naprawa, konserwacja i wymiana pionów kanalizacyjnych wraz z podejściami i kratką ściekową (jeżeli podejście i kratka nie zostały przerobione we własnym zakresie przez użytkownika),
 - 4) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (jeżeli instalacja i grzejniki nie zostały przerobione we własnym zakresie przez użytkownika),
 - 5) naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu bez bezpieczników i wyłączników różnicowych,
 - 6) naprawy instalacji anten zbiorczych (z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych gniazdka),
 - 7) dbanie o należyty stan techniczny przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - 8) naprawa pęknięć ścian i sufitów, o ile szczelina przekracza 1 cm głębokości i szerokości na długości co najmniej 1 m oraz naprawa odparzonych tynków,
 - 9) dokonywanie okresowych przeglądów kontroli instalacji wewnątrz lokalu oraz przewodów kominowych (kanałów) wraz z czyszczeniem z częstotliwością określoną przez prawo budowlane i obowiązujące przepisy,
 - 10) wykonanie, naprawa i bieżąca konserwacja instalacji domofonowej,
 - 11) zabezpieczenie stolarki okiennej w razie stwierdzenia przez komisję techniczną Spółdzielni zagrożenia bezpieczeństwa. W przypadkach indywidualnej wymiany okien we własnym zakresie, Spółdzielnia dofinansowuje koszty robocizny wymiany 2 okien standardowych wg następujących zasad :
 - a) Spółdzielnia może zwrócić koszty robocizny montażu okien maksymalnie do dwóch sztuk okien na lokal łącznie z już wymienionymi oknami przez Spółdzielnię; warunkiem zwrotu kosztów montażu okien jest przedstawienie faktury oraz złożenie wniosku w Administracji Osiedla,
 - b) dofinansowania robocizny przy wymianie stolarki okiennej przez użytkownika w lokalu dokonuje się wg zatwierdzonych stawek przez Spółdzielnię,

- c) Spółdzielnia może wstrzymać dofinansowanie wymiany okien w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego montażu do czasu usunięcia nieprawidłowości,
 - d) dofinansowanie robocizny może być zrealizowane w przypadku przeznaczenia środków finansowych na ten cel w rocznym planie remontów z funduszu remontowego danego Osiedla,
 - e) warunkiem zwrotu kosztów montażu dwóch okien przez Spółdzielnię jest niezaleganie w opłatach czynszowych danego lokalu.
2. Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.
 3. Wymieniony w § 7 zakres obowiązków Spółdzielni nie będzie wiążący w stosunku do użytkowników zalegających w opłatach za używanie lokalu do czasu uregulowania należności z tego tytułu, za wyjątkiem przypadków zagrażających bezpieczeństwu, życiu, zdrowiu i mieniu innych mieszkańców.

§ 8

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest w szczególności :
 - 1) dbanie o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywanie na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu,
 - 2) niezwłoczne, jednak nie później niż 3 dni robocze, zawiadomienie Administracji Osiedla o wszystkich zauważonych usterkach wewnątrz lokalu. W przypadku awarii należy natychmiast zawiadomić Spółdzielnię.
 - 3) Udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uzgodnionych z Administracją Osiedla celem przeprowadzenia remontu i usunięcia awarii, dokonania okresowych badań i przeglądu stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz elementów konstrukcji budynku.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należą :
 - 1) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu takich jak : wanna z odpływem, baterią, natryskiem, piecyk gazowy z wyposażeniem, terma gazowa lub elektryczna, umywalka z syfonem i baterią, miska ustępowa z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym, brodzik z natryskiem, kuchenka gazowa, wężyki metalowe i plastikowe oraz inne urządzenia, w które użytkownik wyposażył lokal we własnym zakresie,
 - 2) wymiana zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych, bateriach wodnych i w spłuczkach ustępowych,
 - 3) usuwanie niedrożności w przewodach odpływowych od umywalki, wanny, zlewu kuchennego wraz z kratką ściekową w łazience do pionu kanalizacyjnego,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu z bezpiecznikami i wyłącznikami różnicowymi wraz z osprzętem,
 - 5) naprawa i wymiana podłoża podposadzkowego (w tym wylewek w lokalu),
 - 6) naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, płytek PCV i posadzek lastrykowych i drewnianych,

- 7) malowanie ścian i sufitów, malowanie stolarki okiennej, stolarki drzwiowej, grzejników i rur, malowanie balustrady na balkonach i loggiach; kolorystykę malowania ścian i sufitów oraz barierki na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien uzgodnić z Administracją Osiedla,
- 8) naprawa okien i drzwi, naprawa lub wymiana okuć, zamków, zawiasów, klamek i parapetów,
- 9) szklenie okien i drzwi,
- 10) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu,
- 11) naprawa i wymiana okien,
- 12) zapewnienie dopływu odpowiedniej ilości powietrza do mieszkania poprzez rozszczelnianie stolarki okiennej zgodnie z normą PN-83/B-03430 oraz stosowanie się w tym zakresie do zaleceń Zakładu Kominiarskiego,
- 13) dorabianie zgubionych lub zniszczonych kluczy do pomieszczeń wspólnego użytku (piwnice i inne oraz do domofonów).

§ 9

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcjonalności lokalu bądź jakichkolwiek przeróbek, w tym instalacji. Spółdzielnia może wyrazić pisemną zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność w lokalu zgodnie z warunkami zawartymi w pisemnej zgodzie Spółdzielni oraz pod warunkiem, że:
 - 1) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 2) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian, obciążają w całości użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku, obowiązany jest przed rozpoczęciem w/w prac uprzedzić o ich terminie sąsiadów osobiście lub pisemnie.
3. Gruz i inne pozostałości po robotach remontowych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.
4. Prace remontowe należy wykonywać z zachowaniem^m zasad wynikających z regulaminu porządku domowego.

IV. ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 10

1. Rozliczenia z użytkownikami zwalnającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. W przypadkach, gdy do dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 konieczne jest wystawienie lokalu na przetarg, koszty ogłoszeń o przetargu ponosi osoba, z którą Spółdzielnia dokonuje w/w rozliczenia.

§ 11

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal (lub inna osoba reprezentująca jego prawa), winien przekazać do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały. Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być wcześniej uzgodniony z Administracją Osiedla.
2. Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymuje Spółdzielnia, a drugi zdający.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. *Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale mieszkalne w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu* wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 18.12.2014r.
2. Tracą moc obowiązującą przepisy *Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu* uchwalonego z dnia 27.10.2004 r. uchwalonego Uchwałą nr 55/2004 r. Rady Nadzorczej z dn. 27.10.2004 r.

RADCA PRAWNY
mgr Zofia Graniczka
RZ 462

DECYZJA
RADY NADZORCZEJ MSM
z dnia 18.12.2014r.

Melaneta Nr 77/2014 Rada Nadzorcza
Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu
uchwała regulamin określający obowiązki
Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz
zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami
zwalnającymi lokale mieszkalne, w
Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu

Majcher Anne

Jelub Korczykowski
poproszenie Janczewska