

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Regulamin został opracowany na podstawie Ustawy Prawo Budowlane, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

A. Postanowienia ogólne

Niniejszy regulamin określa obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Szczecinie.
2. **Użytkownik** – osobę, posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, najemcę lokalu mieszkalnego będącego własnością Spółdzielni lub lokalu użytkowego.
3. **Używanie lokali** – wykorzystywanie lokali w celach mieszkalnych, użytkowych, gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych oraz sportowych i rekreacyjnych.
4. **Naprawa** – roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali. Do wnętrza lokali nie zalicza się zewnętrznej powierzchni drzwi wejściowych, o ile nie były wymieniane przez użytkownika, a także elementy konstrukcji balkonów, loggii i elewacji budynku.

B. Obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali

Część I

W sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

I. Obowiązki Spółdzielni

§ 1

1. Utrzymanie budynku w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w nim instalacji i urządzeń technicznych.
2. Dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych, z częstotliwością i w zakresie określonym w przepisach Prawa Budowlanego i innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

1. Naprawa i wymiana przewodu instalacji elektrycznej od tablicy licznikowej znajdującej się na klatce schodowej lub w piwnicy budynku do zabezpieczeń zalicznikowych (gniazda bezpiecznikowego lub tablice bezpiecznikowe) wewnątrz mieszkania, z zastrzeżeniem jak w §4 pkt. 12,
2. Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami z wyłączeniem:
 - mechanicznych uszkodzeń zaworów termostatycznych i innych urządzeń regulacyjnych i pomiarowych,
 - grzejników i innych elementów instalacji centralnego ogrzewania wymienionych lub przerobionych własnym staraniem przez użytkowników lokali.

3. Naprawa lub wymiana pionów instalacji:
 - a) gazowej do zaworu przed gazomierzem wraz z zaworem gazowym, a gdy lokal nie jest wyposażony w gazomierz – do pierwszego zaworu wraz z tym zaworem, za trójnikiem odchodzącym do mieszkania,
 - b) wodociągowej do głównego zaworu odcinającego łącznie z wodomierzem,
 - c) ciepłej wody do głównego zaworu odcinającego łącznie z wodomierzem,
 - d) kanalizacyjnej bez podejścia do przyborów kanalizacyjnych typu wanna, zlewozmywak, muszla, natrysk itp. - odprowadzenie do pionu kratki ściekowych, jeżeli uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika,
4. Usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub ścian.

§ 3

Naprawy, o których mowa w § 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.

II. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 4

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i najemców zajmujących te lokale.

Do obowiązków użytkowników lokali znajdujących się w budynku Spółdzielni w szczególności należy:

1. naprawa lub wymiana tynków wewnątrz lokalu,
2. malowanie sufitów i ścian wewnątrz mieszkania,
3. malowanie logii i balkonów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, z zachowaniem istniejącej kolorystyki,
4. malowanie olejne drzwi wewnątrz, okien wewnątrz i zewnątrz, mebli wbudowanych w ściany i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, rur i innych urządzeń wymagających malowania olejnego,
5. konserwacja, naprawa podłóg łącznie z podłogami i posadzkami na loggiach i balkonach (bez ingerencji w izolacje przeciwwilgociowe),
6. konserwacja, naprawa lub wymiana posadzek w mieszkaniach,
7. konserwacja, regulacja, naprawa typu flekowanie, szklenie, wymiana okuć w stolarce okiennej i drzwiowej. Uzupełnienie okitowania lub uszczelki w stolarce okiennej,
8. wymiana stolarki okiennej (zgodnie z obowiązującym regulaminem), z zachowaniem istniejących podziałów i kolorystyki,
9. naprawa i wymiana stolarki drzwiowej,
10. konserwacja, naprawa lub wymiana: kuchenki gazowej, grzejnika wody przepływowej (bojlery), wanny, brodzika, zlewozmywaka, umywalki z baterią i osprzętem (syfonu, podejścia etc.), spłuczki i innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
11. wymiana instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu za gazomierzem lub zaworu odcinającego gaz do mieszkania,
12. wymiana zabezpieczeń zalicznikowych (gniazd bezpiecznikowych lub tablic bezpiecznikowych) sprawnych pod względem technicznym, na wniosek właściciela lokalu,
13. naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu wraz z wymianą przewodów,
14. usuwanie niedrożności instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyboru sanitarnego (zlewozmywak, umywalka, wanna, muszla) do pionu kanalizacyjnego łącznie z kratkami ściekowymi,
15. konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji, grzejników oraz pieca c.o. i c.w.u. w mieszkaniach z indywidualnym ogrzewaniem etażowym,
16. udostępnianie lokali w celu zainstalowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz ich odczytów i wymiany. O terminie montażu, wymiany lub odczytów podzielników

- Spółdzielnia informuje użytkowników poprzez umieszczenie ogłoszenia na klatkach schodowych budynków,
17. naprawianie lub uzupełnianie ubytków tynku, malowanie ściany od strony klatki schodowej po wymianie drzwi wejściowych do lokalu,
 18. udostępnianie lokali w celu wykonania robót remontowych ujętych w planach remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieudostępnienia lokalu w uzgodnionym lub wyznaczonym terminie, koszty ewentualnych prac remontowych i inne koszty np. przeglądów technicznych, napraw, konserwacji itp., niezbędnych do wykonania w związku z nieudostępnieniem lokalu, ponosić będą wyłącznie użytkownicy tych lokali,
 19. udostępnianie lokali w celu dokonywania przeglądów instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i innych przeglądów technicznych,
 20. poniesienie dodatkowej opłaty związanej z:
 - ✓ przeprowadzeniem przeglądów technicznych wynikających z postanowień Prawa Budowlanego,
 - ✓ montażem, wymianą lub odczytem podzielników,
 - ✓ wymianą wodomierzy,w związku z nieudostępnieniem lokalu w wyznaczonym terminie, w wysokości określonej w umowach zawartych z wykonawcą tych usług. Koszty obejmować będą między innymi koszty wymiany urządzeń oraz koszty dojazdu pracowników/firm dokonujących wymiany.
 21. uzyskanie zgody na ewentualną zabudowę balkonu.

§ 5

Naprawy wszystkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.

§ 6

W przypadku otrzymania zgody Spółdzielni na zmianę (zwiększenie) mocy zasilania od zestawu licznikowego do lokalu mieszkalnego w celu zapewnienia należytego wykonania prac, użytkownik winien wpłacić do kasy Spółdzielni, przed rozpoczęciem prac, kaucję gwarancyjną w kwocie 500 zł, która będzie podlegać zwrotowi po zakończeniu i odbiorze robót.

Część II

W sprawie rozliczenia finansowego Spółdzielni z osobami zwalnającymi zajmowane lokale

§ 7

Rozliczenie Spółdzielni z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych z osobami zwalnającymi lokal, dokonywane jest według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

Osoba zwalnająca lokal obowiązana jest:

1. przekazać protokolarnie lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu mieszkania,
2. pokryć koszty zużycia bądź wymiany posadzek, piecyków i kuchenek gazowych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
3. usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
4. pokryć koszty zużycia bądź wymiany zamontowanych nowych urządzeń sanitarnych: umywalki, wanny, muszli ustępowej wraz z niezbędnym osprzętem.
5. rozliczyć media wg zasad określonych w odrębnych regulaminach.

§ 9

1. W przypadku nie przekazania lokalu w stanie opisanym w § 8, rozliczenie osoby uprawnionej uwzględni koszt prac remontowych pomniejszając cenę uzyskaną w przetargu o ten koszt.
2. Przysługująca osobie uprawnionej równowartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby która nabyła lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Część III

Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

§ 10

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków i na własne ryzyko na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

§ 11

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez nabywców mieszkań na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu.

Część IV

Postanowienia końcowe.

§ 12

Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr ~~9/2023~~ z dnia ~~24.04.2023~~ r.

§ 13

Traci moc regulamin uchwalony uchwałą nr 74/2009 z dnia 17.12.2009 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Halina Siewiorek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Smogur

**Uchwała 9/2023
z dnia 24 kwietnia 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Uchwała „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

§ 2

Treść regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

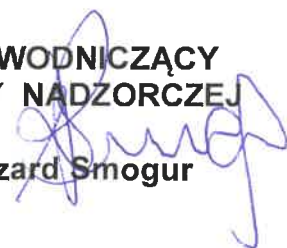
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ**


Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur