

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym w zakresie napraw wewnątrz lokali obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „PŁONIA” w Szczecinie

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1.

Niniejszy regulamin zostaje wydany w oparciu o § 47 ust. 1 pkt. 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Płonia” w Szczecinie, zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art. 5 § 1 ust. 4 ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. /tekst jednolity Dz.U. z 2018 r poz. 1285/ oraz art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. /tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230.

§ 2.

1. Regulamin określa zasady używania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach i obiektach stanowiących własność Spółdzielni oraz lokalach wyodrębnionych na własność w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.
3. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to prawa odrębnej własności lokalu bądź praw z nią związanych.
4. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią nie stanowi inaczej.

§ 3.

Przez osobę korzystającą z lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu – zwaną dalej użytkownikiem lokalu – rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 4.

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Postanowienie ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w tym do lokali użytkowych, garaży wolnostojących i wielostanowiskowych, pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń wspólnych.
3. Przez używanie lokali, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć wykorzystywanie lokali w celach mieszkaniowych, użytkowych, gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych oraz sportowych i rekreacyjnych.
4. Przez naprawę, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali spółdzielczych.



II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 5.

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących w nim instalacji i urządzeń technicznych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych, z częstotliwością i w zakresie określonymi w przepisach Prawa budowlanego i innych przepisach powszechnie obowiązujących.

§ 6.

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii trwale połączonych z budynkiem,
- 2) naprawa instalacji elektrycznej znajdującej się wewnątrz lokalu, na trasie do szafki bezpiecznikowej zlokalizowanej w lokalu lub poza nim (bez szafki) do szafy złącza kablowego nieruchomości (zk),
- 3) naprawa instalacji domofonowej znajdującej się wewnątrz lokalu, na trasie od znajdującego się w lokalu aparatu domofonowego z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych do rozmównicy (centralki),
- 4) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, z wyjątkiem uszkodzonych grzejników i elementów instalacji centralnego ogrzewania wymienionych lub przerobionych we własnym zakresie przez użytkowników lokali, Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach (uszkodzenia powstałe nie z winy Spółdzielni) może zlecić naprawę uszkodzeń lub przeróbek firmie zewnętrznej na koszt użytkownika lokalu w sytuacji gdy uszkodzenie lub zmiana uniemożliwiają korzystania z energii cieplnej w innych lokalach, Lokator może zmienić grzejnik w mieszkaniu po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
- 5) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej do zaworów odcinających przed urządzeniami odbiorczymi łącznie z tym zaworem, lecz bez urządzeń odbiorczych oraz oprócz instalacji, w której użytkownik dokonał przeróbek bez zgody Spółdzielni, gazomierz stanowi własność Zakładu Gazowniczego i może być demontowany i naprawiany wyłącznie przez pracowników tej firmy lub osoby upoważnione, Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach (uszkodzenia powstałe nie z winy Spółdzielni) może zlecić naprawę uszkodzeń lub przeróbek firmie zewnętrznej na koszt użytkownika lokalu w sytuacji gdy uszkodzenie lub zmiana uniemożliwiają korzystania z instalacji gazowej w innych lokalach,
- 6) naprawa wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody, od strony pionu do zaworu odcinającego przed urządzeniem pomiarowym wewnątrz lokalu (wodomierzem) włącznie (dotyczy wszystkich lokali),
- 7) naprawa pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego (trójnik), z wyłączeniem poziomów odpływowych (podejść) do urządzeń sanitarnych oraz urządzeń sanitarnych znajdujących się wewnątrz lokalu,
- 8) naprawa konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród przebudowanych przez użytkowników lokalu i ewentualnych uszkodzeń innych elementów budynku i lokalu powstałych w związku z przebudowaniem przegród,
- 9) naprawa zewnętrznych powierzchni ścian budynku mieszkalnego,
- 10) naprawa słusarki drzwiowej i okiennej części wspólnych wraz z wymianą zamków i wkładek do zamków drzwi wejściowych do budynku i piwnicy oraz dorobienie kluczy po jednej sztuce na mieszkanie,

- 11) systematyczne prowadzenie dezynfekcji śmietników oraz w razie potrzeby, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych.

§ 7.

1. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kosztami demontażu obudowy kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych, jak również w przypadku opróżnienia lokalu, obciążony zostaje użytkownik lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego, na koszt użytkownika lokalu.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal, pomieszczenia do niego przynależne i pomocnicze we właściwym 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 członków Spółdzielni oraz użytkowników lokali nie będących członkami Spółdzielni, w zakresie używania lokali.
2. Użytkownik 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.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal, pomieszczenia przynależne oraz inne przypisane do lokalu pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze w celu przeprowadzenia remontu, konserwacji, wymiany lub modernizacji wspólnych elementów budynku i instalacji wewnętrznych.
4. Samowolne zmiany i przeróbki wykonane przez użytkownika wewnątrz lokalu, zwalniają Spółdzielnię od napraw i odpowiedzialności za szkody powstałe w ich wyniku.
5. 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 członków Spółdzielni z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

§ 9.

1. Wszelkie koszty związane z naprawami w lokalach, wynikające z nieprawidłowego korzystania z lokalu lub ingerencji w części wspólne pokrywają użytkownicy lokalu
2. Zaleca się użytkownikom lokali okresowe odnawianie lokali.

§ 10.

Użytkownika lokalu obciąża w szczególności wymiana, naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, tynków wewnętrznych, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych wewnątrz lokalu oraz posadzek z płytek ceramicznych balkonów, loggii;
- 2) okien i drzwi;

- 3) kuchni gazowych lub elektrycznych z wyposażeniem, wanien, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, zlewów, zlewozmywaków, umywalk, syfonów, baterii, zaworów czerpalnych, osprzętu (gniazda, wyłączniki) i zabezpieczeń instalacji elektrycznej (bezpieczniki), gniazd antenowych i aparatów odbiorczych instalacji domofonowej, oraz innych urządzeń wraz z elementami łączącymi te urządzenia z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową oraz innym rodzajem sieci i przewodów (podejścia w tym podejścia wodociągowe i centralnego ogrzewania pod posadzkowe), przechodzących i znajdujących się wewnątrz lokalu wraz z tymi instalacjami i przewodami wewnątrz lokalu z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 6 Regulaminu;
- 4) przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych (do zaworu odcinającego przed wodomierzem i do trójnika pionu kanalizacyjnego), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 5) innych elementów wyposażenia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych wraz z balkonami i loggiami poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien oraz urządzeń grzewczych i wodno-kanalizacyjnych w celu ich zabezpieczenia przed zużyciem i zniszczeniem;
 - c) naprawa uszkodzonej euroskrzynki, wymiana zamka z kluczami;
- 6) instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu;
- 7) prace związane z instalacjami gazowymi, elektrycznymi i centralnego ogrzewania może wykonywać jedynie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni. Wszelkie zmiany przekraczające zakres uzgodnionych prac muszą zostać usunięte na koszt użytkownika lokalu;
- 8) kolorystykę malowania barierek, ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z działem technicznym spółdzielni.

§ 11.

Do obowiązków użytkowników lokali należy także:

- 1) naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych oraz innych instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych, wykonaną w ramach ponadnormatywnego wykończenia lokali;
- 2) bezzwłoczne zawiadomienie gospodarza domu, przedstawicieli administracji Spółdzielni lub pogotowia lokatorskiego o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków. Przez bezzwłoczne zawiadomienie o uszkodzeniach i awariach, rozumie się zawiadomienie dokonane jeszcze w dniu powstania tych uszkodzeń lub awarii, a wyjątkowo bezzwłocznie następnego dnia i to tylko wówczas, gdy w dniu awarii lub uszkodzenia niemożliwy był kontakt z gospodarzem domu, administracją, pogotowiem lokatorskim.

§ 12.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób w nim przebywających.
2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczy, tak szkód powstałych na zewnątrz, jak i wewnątrz lokalu.
3. Użytkownikowi lokalu nie wolno:
 - a) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynku;

- b) instalować urządzeń technicznych, w tym klimatyzacyjnych, na zewnętrznych elementach budynku bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- c) zaslaniać i zatykać kratki wentylacyjne w lokalu;
- d) zmniejszać przekroje otworów i kratek wentylacyjnych w lokalu;
- e) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym z podłączeniem przewodu tłoczego do przewodu wentylacyjnego.

§ 13.

Użytkownik lokalu, który zabezpieczył lokal przed stratami ciepła poprzez dodatkowe, indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej, powinien uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji lokalu.

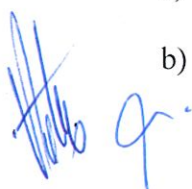
IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO-PORZĄDKOWE

§ 14.

1. Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu jej członkowi, jak również zwrot lokalu przez członka Spółdzielni, następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez przedstawiciela administracji Spółdzielni lub przez innego przedstawiciela Spółdzielni w jego obecności. Protokół ten określa stan techniczny i użytkowy, stopień zużycia lokalu oraz stan znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, a także inne dane związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu. Wymieniony powyżej protokół stanowi dokument, będący podstawą do rozliczeń członka ze Spółdzielnią w związku z przekazaniem lub zwrotem lokalu.
2. Wartość zdanego do Spółdzielni lokalu określa się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
3. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego pokrywa członek zwalniający lokal.
4. Postanowienia zawarte w ustępie 1 nie dotyczą lokali, których sprzedaż lub nabycie odbywa się bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 15.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, członek Spółdzielni lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek Spółdzielni lub inna osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub budynku, 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 lub budynku nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal lub budynek oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym wywieszeniu na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji o terminie przeglądu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek w celu:
 - a) dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania prac przez Spółdzielnię, które obciążają użytkownika lokalu;



- c) doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, po uprzednim uzgodnieniu terminu, nie dłuższego niż 30 dni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od użytkowników lokali lub innych osób korzystających z tego lokalu lub budynku 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, użytkownik lokalu lub osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania napraw lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 6. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu lub budynku dotychczasowego.
 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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 16.

Roboty, prace i naprawy obciążające Spółdzielnię, odbywają się zgodnie z planem remontów budynków uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w ramach kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi.

§ 17.

Prawa i obowiązki Spółdzielni i najemców w zakresie używania oraz podziału obowiązków, dotyczących napraw wewnątrz lokali spółdzielczych regulują odrębnie zawierane umowy najmu, do których zastosowanie mają odpowiednie przepisy k.c.

§ 18.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po wykonywanych wewnątrz lokalu robotach remontowych.
2. Prace remontowe i modernizacyjne przeprowadzane przez użytkownika wewnątrz lokalu, które wymagają wyłączenia z użytkowania lub zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku wymagają zgody Spółdzielni oraz wcześniejszego – z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem – poinformowania ustnego lub pisemnego pozostałych użytkowników lokali w budynku.

V. ZASADY UŻYWANIA PIWNIC, BALKONÓW ORAZ LOGGII

§ 19.

Piwnice w budynku mieszkalnym są pomieszczeniami gospodarczymi przeznaczonymi do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych.

§ 20.

Użytkownicy korzystający z piwnicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej; w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (np. benzyny, środków chemicznych itp.), a także używanie otwartego ognia.

§ 21.

Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadów, gnijących jarzyn i ziemniaków oraz innych produktów wydzielających przykry zapach, stanowiących pokarm dla gryzoni i insektów.

§ 22.

Niedopuszczalne jest zastawianie korytarzy na klatkach schodowych oraz korytarzy piwnicznych meblami, zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań oraz temu podobnymi przedmiotami.

W przypadku pozostawienia mebli lub innych przedmiotów na korytarzach Spółdzielnia ma prawo i obowiązek usunąć w/w przedmioty na koszt użytkownika lokalu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za w/w przedmioty.

§ 23.

Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic energii elektrycznej, pobranej z tablicy rozdzielczej lub opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie instalacji elektrycznej w piwnicach do zasilania lodówek, zamrażarek i jakichkolwiek innych urządzeń i artykułów gospodarstwa domowego i urządzeń technicznych (np. wiertarek, pił, tokarek itp.).

§ 24.

Piwnice w budynku mieszkalnym i wszystkie inne pomieszczenia w kondygnacji piwnicy (wózkownie, pomieszczenia na rowery, pralnie, pomieszczenia techniczne) winny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 25.

Balkony i loggie winny być użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami p.poż. Niedopuszczalne jest używanie na balkonach i w loggiach grilli, powodujących zadymienie.

§ 26.

Obowiązkiem użytkownika balkonu i loggii jest utrzymanie porządku i czystości oraz usuwanie z jego powierzchni śniegu w okresie zimowym.

Do obowiązku użytkownika balkonu i loggii należy utrzymanie we właściwym stanie balustrad i barierek.

§ 27.

Użytkownik balkonu i loggii jest obowiązany udostępnić balkon i loggię w celu wykonania robót remontowych oraz remontu elewacji budynku, w tym do opróżnienia balkonu i loggii z przedmiotów utrudniających wykonanie prac.

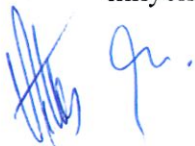
§ 28.

Użytkownik lokalu mieszkalnego po otrzymaniu zgody Spółdzielni może dokonać zabudowy typu lekkiego balkonu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 29.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw dotyczące lokali spółdzielczych.



§ 30.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Płonia” w Szczecinie w dniu 07.01.2020 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz RN



Przewodniczący RN

