

Regulamin
określający obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń
Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j.),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999r. Nr 74 poz.836)
- § 39 i § 84 ust. 1 pkt. 23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

§ 1.

Ilekcroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku,
- 2) użytkownika – należy przez to rozumieć wszystkie osoby faktycznie użytkujące lokal,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) statucie – należy przez to rozumieć statut Spółdzielni,
- 5) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, którego Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład budynku wraz z balkonami i loggiami (poza ich konstrukcją),

§ 2.

1. Spółdzielnia oraz właściciele lub użytkownicy zobowiązani są do wykonywania remontów oraz konserwacji zgodnie z zakresami obowiązków, o których mowa w § 3 oraz § 4, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w należytych stanie technicznym.
2. Spółdzielnia i właściciele lub użytkownicy zobowiązani są przeprowadzać remonty zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, ppoż., a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali innym osobom, w tym stosować się do zasad porządku domowego.
3. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a właścicielem lub użytkownikiem lokalu mieszkalnego nie jest uzależniony od posiadanego przez niego tytułu prawnego do tego lokalu.
4. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni są finansowane z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 3.

1. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym właściciela lub użytkownika, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznej instalacji:
 - a) zimnej i ciepłej wody – instalacja do wodomierza lokalowego, łącznie z tym wodomierzem,
 - b) kanalizacyjnej – piony zbiorcze bez przewodów odpływowych z umywalek, zlewozmywaków, wanien i brodzików, muszli ustępowych,
 - c) centralnego ogrzewania – całość instalacji wraz z grzejnikami i zaworami,
 - d) gazowej – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych,
 - e) domofonowej – całość instalacji za wyjątkiem aparatu w lokalu,
 - f) RTV – całość instalacji, która jest własnością Spółdzielni, łącznie z gniazdkiem RTV.
2. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków dokonywanych na zewnątrz lokali:
 - a) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że właściciela lub użytkownika obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
3. W razie oddania w użytkowanie lokalu opróżnionego przez dotychczasowego użytkownika Spółdzielnia jest zobowiązana wymienić zużyte elementy wyposażenia, jeżeli obowiązek ich wymiany spoczywa na Spółdzielni lub w przypadku wskazanym w § 9 nin. regulaminu.

§ 4.

1. Właściciel lub użytkownik niezależnie od rodzaju tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.
2. Właściciel lub użytkownik jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Właściciel lub użytkownik jest zobowiązany do naprawy, wymiany i konserwacji:
 - 1) podłogi, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ścianek działowych, sufitów, okładzin wewnętrznych i tynków,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli,
 - 4) kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, rur spalinowych, wanien, brodzików, muszli ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - 5) całości instalacji elektrycznej od zabezpieczeń głównych lokalowych, łącznie z tymi zabezpieczeniami i osprzętem, ,
 - 6) tych części instalacji wody, gazowej, domofonowej, które nie zostały wymienione w § 3 jako należące do obowiązków Spółdzielni oraz armatury, urządzeń odbiorczych i wyposażenia dotyczącego tych instalacji,
 - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, wraz z ich uszczelnieniem,
 - 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, w tym:
 - a) powłok malarskich i tapet,
 - b) elementów kowalsko-ślusarskich (tj. okucia, klamki, zamki okienne i drzwiowe),
 - c) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych.

4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3, właściciel lub użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy, w tym naprawa i wymiana tych elementów, których naprawa i wymiana należy do obowiązków Spółdzielni zgodnie z § 3, jednak poprzez nieprawidłową eksploatację lub dewastację zostały zniszczone przez właściciela lub użytkownika lokalu. Odpowiedzialność właściciela lub użytkownika i pełnoletnich osób stale zamieszkujących w lokalu za powstałą szkodę jest solidarna. Za szkodę powstałą w wyniku działań osób niepełnoletnich odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.

5. Naprawa wewnątrz lokali zaliczana do obowiązków właściciela lub użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię wyłącznie za opłatą ze strony zainteresowanego właściciela lub użytkownika.

6. Właściciel lub użytkownik nie jest obciążony obowiązkiem dokonywania napraw wad i usterek stanowiących wynik prac budowlanych i remontowych, których obowiązek obciąża Spółdzielnię.

7. Do obowiązków właściciela lub użytkownika należy również konserwacja, malowanie balkonów, loggii, balustrad po uprzednim uzgodnieniu kolorystyki z administracją Spółdzielni.

§ 5.

1. Właściciel lub użytkownik lokalu, nie może bez zgody Spółdzielni oraz zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych w tym elewacji.

2. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki i podziału stolarki okiennej itp.

3. Właściciel lub użytkownik lokalu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni wykonywać następujących prac wewnątrz lokalu:

- 1) dokonywać zmian w funkcjonowaniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, w szczególności zmieniać wielkość otworów do przewodów lub zatykać otwory,
- 2) demontować lub wymieniać grzejniki c.o. lub w inny sposób ingerować w instalację centralnego ogrzewania,
- 3) dokonywać przeróbek instalacji gazowej,
- 4) dokonywać przeróbek instalacji elektrycznej.

4. Wszelkie przeprowadzone przez właściciela lub użytkownika lokalu remonty wewnątrz lokalu nie mogą powodować utrudnionego dostępu do pionów instalacyjnych, wodomierzy.

5. Nie wolno wykonywać żadnych prac, które mogą prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa lub prawidłowego funkcjonowania budynku i poszczególnych lokali.

6. Wykonanie prac właściciel lub użytkownik lokalu winien powierzyć osobom posiadającym stosowne uprawnienia do ich wykonania.

7. W przypadku opróżnienia, na wniosek właściciela lub użytkownika, instalacji centralnego ogrzewania z wody, wnioskujący wnosi opłatę na pokrycie kosztów czynności związanych z opróżnieniem i uzupełnieniem instalacji.

§ 6.

Przed wydaniem lokalu do użytkowania najemcy i po zdaniu lokalu przez najemcę lub użytkownika nie posiadającego tytułu prawnego do lokalu, sporządzany jest protokół, w którym określony zostaje stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 7.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, właściciel lub użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
2. Jeżeli właściciel, użytkownik lub pełnoletnia osoba stale zamieszkująca w lokalu są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, upoważnieni pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, użytkownika lub pełnoletniej osoby stale zamieszkującej w lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Właściciel, użytkownik lub pełnoletnia osoba stale zamieszkująca w lokalu powinni także, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właściciela lub użytkownika,
 - 3) przeprowadzenia kontroli instalacji, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej,
 - 4) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - 5) dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.

§ 8.

1. Spółdzielnia zawiadamia właścicieli lub użytkowników o planowanych terminach kontroli stanu instalacji wynikających z Prawa Budowlanego, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku.
2. Osobą odpowiedzialną za udostępnienie lokalu jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu. W razie nieobecności powinna ona powierzyć udostępnienie lokalu osobie trzeciej.
3. W przypadku kiedy przy pierwszym terminie właściciel lub użytkownik nie udostępnił lokalu, zostanie indywidualnie poproszony o kontakt w celu ustalenia nowego terminu przez dokonującego przegląd osobiście lub pisemnie, bądź za pośrednictwem administracji.
4. W przypadku nie dostosowania się przez właściciela lub użytkownika lokalu do wyznaczonego terminu i nie udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowych kontroli instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, Spółdzielnia będzie kierować zawiadomienia do organów ścigania celem przymuszenia do umożliwienia ich przeprowadzenia.
5. W przypadku nie zastosowania się właściciela lub użytkownika do zaleceń pokontrolnych Spółdzielnia będzie kierować zawiadomienia do organu nadzoru budowlanego i do odpowiednich dostawców mediów (gaz, energia elektryczna).

§ 9.

1. Najemca lub użytkownik nie posiadający tytułu prawnego do lokalu, zwalnający lokal, jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, określonych w § 4 regulaminu.
2. Za wymienione przez Spółdzielnię w okresie trwania użytkowania lokalu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości, według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.
Rozliczenie przeprowadza się według cen obowiązujących w dniu zdania lokalu.
3. W przypadkach, gdy osoba zwalnająca lokal nie wykonuje obowiązków związanych ze zdaniem lokalu, Spółdzielnia wykonuje zastępczo prace określone w ust. 1, a udokumentowanymi kosztami obciąża osobę zwalnającą lokal.

4. W przypadku, gdy nie można ustalić osoby odpowiedzialnej za wykonanie obowiązków związanych ze zdaniem lokalu (śmierć użytkownika i brak osób uprawnionych) czynności określone w ust. 1 wykonuje Spółdzielnia na własny koszt.

§ 10.

W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu uznane za przydatne uwzględniane jest przy określaniu wartości rynkowej lokalu, która przysługuje użytkownikowi na podstawie przepisów ustawy. Spółdzielnia nie wypłaca dodatkowo żadnych ekwiwalentów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**
Aleksandra Kłaczak
Aleksandra Kłaczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**
Kamil Szumiak
Kamil Szumiak

Uchwała nr 16/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku
z dnia 07 grudnia 2022r.

w sprawie: regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale

Na podstawie § 84 ust.1 pkt.23) Statutu, po przeanalizowaniu przedłożonego przez Zarząd projektu Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale oraz po zapoznaniu się z opinią Komisji Statutowo-Regulaminowej, uchwała się co następuje:

1. Przyjmuje się Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Uchyła się Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale wprowadzony uchwałą nr 18/2017 z dnia 6 grudnia 2017r.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem przyjęcia.

Uchwałę powyższą przyjęto w głosowaniu jawnym

za głosowało	6	członków Rady Nadzorczej
przeciw	0	członków Rady Nadzorczej
wstrzymało się	0	członków Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Aleksandra Kłaczak
Aleksandra Kłaczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Kamil Szumak
Kamil Szumak

Rozdzielnik:

2 x DMA

1 x DET