

REGULAMIN

podziału obowiązków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1-

Niniejszy regulamin opracowany został na podstawie § 146 ust. 1 pkt 23 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "STER" zwanej dalej Spółdzielnią oraz w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. z późn. zmianami) i ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003r z późniejszymi zmianami).

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

1. **Samodzielnym lokalem mieszkalnym** 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. Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w tym do lokali użytkowych i garaży wielostanowiskowych.
2. **Lokalem mieszkalnym** jest również pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. **Pomieszczeniami przynależnymi** do lokalu jako jego części składowe są pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż.
4. **Domem jednorodzinny** jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, do którego stosuje się postanowienia tego Regulaminu dotyczące lokali.
5. **Użytkownikiem lokalu** jest członek spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni ,osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu a także najemca lokalu i osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego. Użytkownikami lokalu są także domownicy osób wymienionych w zdaniu poprzedzającym
6. **Używanie lokali** jest to korzystanie z lokali w celach mieszkaniowych, użytkowych, gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych oraz sportowych i rekreacyjnych.
7. **Naprawa** - są to roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali spółdzielczych i wnętrza domów jednorodzinnych.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest obowiązana oddać użytkownikowi do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile takie występują. Spółdzielnia jest też zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających użytkownikom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimniej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

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 użytkowników z operatorami sieci, należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni w budynkach wielorodzinnych należy w szczególności:

1. Naprawa i wymiana:
 - a) wszystkich urządzeń i instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz instalacji oświetlenia zewnętrznego,
 - b) wewnętrznej linii zasilającej z wyłączeniem tablicy TM
 - c) instalacji domofonowej z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych aparatu słuchawkowego w lokalu.
2. Naprawa i wymiana :
 - a) instalacji wodociągowej wraz z wodomierzem oraz jego legalizacją,
 - b) instalacji kanalizacyjnej do trójnika w pionie odprowadzającym ścieki z danego lokalu,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych w lokalu a w przypadku opomiarowania indywidualnego w energię cieplną - do zaworu przed licznikiem pomiaru ciepła,
 - d) instalacji gazowej wraz z podejściem do gazomierza a w przypadku gazomierza zbiorczego zlokalizowanego poza lokalem - włącznie do kurka gazowego.
3. Naprawa ścian i sufitów z wyłączeniem robót zaliczanych do obowiązków użytkownika.
4. Wymiana stolarki okiennej w przypadku nie nadającym się do dalszego użytkowania (o ile nie zostało spowodowane dewastacją lub złym użytkowaniem).
5. Usuwanie zniszczeń powstałych w lokalach na skutek niewykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów), o ile kosztów tych nie pokryje ubezpieczenie.
6. W przypadku zabudowania przez użytkownika sieci wodno-kanalizacyjnej , kosztami demontażu obudowy, kafelek, glazury itp. zostaje obciążony użytkownik.
7. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek zmian w lokalu wykonanych przez użytkownika bez zgody Spółdzielni lub też niezgodnie z wydanymi warunkami, po uprzednim wezwaniu do naprawy i niewykonanie jej w wyznaczonym terminie, naprawa polegać będzie na doprowadzeniu do stanu pierwotnego na koszt użytkownika.
8. Naprawa powierzchni ścian zewnętrznych w budynkach mieszkalnych.

§ 4.

Do obowiązków Spółdzielni na osiedlach domów jednorodzinnych (wyłączając domy z przyległą działką i ogrodzeniem) należy w szczególności :

1. zapewnienie sprawnego funkcjonowania sieci do przyłączy domowych i urządzeń technicznych o ile nie zostały przekazane na rzecz dostawców mediów lub Gminy,
2. zapewnienie użytkownikom dogodnych dojazdów i bezpiecznych przejść do posesji,
3. zapewnienie oświetlenia ulic i placów,
4. sprzątnięcie chodników i ulic, zatok i placów,
5. podlewanie, opieka nad zielenią, drzewami i krzewami na terenach ogólnodostępnych,
6. zapobieganie skutkom gołoledzi oraz usuwanie z chodników i dróg osiedlowych śniegu , lodu i posypywanie ich piaskiem.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 5.

Użytkownika lokalu w obiekcie wielorodzinnym obciąża w szczególności wymiana, naprawa i konserwacja:

1. instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu od tablicy TM wraz z tablicą
2. instalacji wodociągowej wewnętrznej od wodomierza wraz z urządzeniami w lokalu, a w przypadku braku wodomierza od pierwszego zaworu odcinającego
3. instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej od trójnika w pionie odprowadzającym ścieki wraz z urządzeniami
4. instalacji gazowej wewnętrznej od gazomierza wraz z urządzeniami z zastrzeżeniami zawartymi w *Regulaminie porządku domowego § 5*.
5. podłóg, posadzek, tynków wewnętrznych, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych wewnątrz lokalu i domu jednorodzinnego oraz posadzek balkonów, loggii, i tarasów, z wyłączeniem elementów posiadających wady fizyczne istniejące w czasie odbioru budynku oraz wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie odbioru,
6. okien i drzwi,
7. wbudowanych mebli i innego wyposażenia wewnętrznego,
8. innych elementów wyposażenia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych 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,

Użytkownika domu jednorodzinnego obciąża w szczególności:

1. naprawa i wymiana wewnętrznej i zewnętrznej (do przyłącza) instalacji wodnej, kanalizacyjnej , elektrycznej, gazowej poza okresem gwarancji,
2. wszelkie naprawy i remonty wewnątrz domu jednorodzinnego,
3. wszelkie naprawy i remonty na zewnątrz domu, w tym pokrycie dachu, elewacja, ogrodzenia itp.,
4. zawarcie stosownych umów na dostawę oraz odbiór gazu, wody, ścieków , energii elektrycznej , wywozu nieczystości wraz z wyposażeniem domu jednorodzinnego w odpowiednie pojemniki do składania odpadów oraz zapewnienie ich opróżnienia z zachowaniem wymagań sanitarno porządkowych.

§ 6.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku spółdzielczego i domu jednorodzinnego.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne i pomocnicze oraz dom jednorodzinny we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany również do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu, Regulaminu porządku domowego, jak również postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki w zakresie używania lokali i domów jednorodzinnych.

§ 7.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy także:

1. naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez użytkownika instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych oraz innej instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych, wykonaną w ramach ponadnormatywnego wykończenia lokali i domów jednorodzinnych,
2. bezzwłoczne zawiadomienie przedstawicieli Spółdzielni lub Pogotowia Lokatorskiego o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków i domów spółdzielczych. Przez bezzwłoczne zawiadomienie o uszkodzeniach i awariach, rozumie się zawiadomienie, dokonane przez użytkownika lub jego domowników albo inne osoby związane z nim określonymi stosunkami prawnymi, jeszcze w dniu powstania tych uszkodzeń lub awarii, a wyjątkowo, natychmiast następnego dnia i to tylko wówczas, gdy w dniu awarii lub uszkodzenia niemożliwy był kontakt przedstawicielem Spółdzielni lub też Pogotowia Lokatorskiego.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
4. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu dotyczy, tak szkód powstałych na zewnątrz, jak i wewnątrz lokalu lub domu jednorodzinnego.

IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO-PORZADKOWE

§ 8.

1. Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu lub domu jednorodzinnego użytkownikowi, jak również zwrot lokalu lub domu jednorodzinnego przez użytkownika, następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez przedstawiciela Spółdzielni w jego obecności. Protokół ten określa stan techniczny i użytkowy, stopień zużycia lokalu lub domu jednorodzinnego oraz stan znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, a także inne dane związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu lub domu jednorodzinnego. Wymieniony powyżej protokół stanowi dokument, będący podstawą do rozliczeń użytkownika ze Spółdzielnią w związku z przekazaniem lub zwrotem lokalu albo domu jednorodzinnego.
2. Wartość zdanego do Spółdzielni lokalu lub domu jednorodzinnego określa się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
3. Postanowienia zawarte w ustępie 1 nie dotyczą lokali i domów jednorodzinnych, których sprzedaż lub nabycie odbywa się bez pośrednictwa Spółdzielni, a kupujący przejmuje warunki zawarte w protokole przekazania sprzedającemu bądź jego poprzednikowi.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik lokalu lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny 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.
5. 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.
6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek 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) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od jej użytkowników korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich udostępnienia.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownicy 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 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. 5 i 6, 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.

§ 9.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik lokalu lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny 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 uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek 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) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od jej użytkowników korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich udostępnienia.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownicy 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 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. 5 i 6, 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.

§ 10.

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

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia statutu , Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także przepisy innych ustaw, dotyczące lokali spółdzielczych i domów jednorodzinnych.

Regulamin podziału obowiązków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie na posiedzeniu w dniu 07.04.2008 roku.

SERETARZ R.N.



PRZEWODNICZĄCY R.N.



UCHWAŁA NR 22/2008

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie
z dnia 07 kwietnia 2008 roku**

w sprawie: **uchwalenia „Regulaminu podziału obowiązków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”.**

§ 1

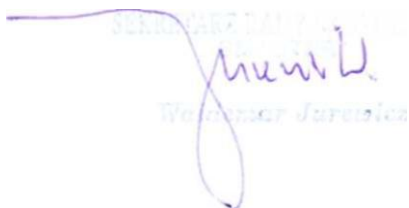
Na podstawie § 146 ust. 1 pkt 23 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała **„Regulamin podziału obowiązków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”.**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

głosów za	- 7
głosów przeciw	- 0

SEKRETARZ R.N.


Wojciech Jurek

PRZEWODNICZĄCY R.N.


Vr NADZORCZEJ