

REGULAMIN

Spółdzielnia Mieszkaniowej w Kłobucku określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw, konserwacji i remontów budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych, zasady przejmowania i zwalniania lokali i rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnianymi lokale.

I. Podstawa prawna:

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłobucku z dnia 27.11.2007r.

II. Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin określa zasady używania lokali, obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych, lokali użytkowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnianymi lokale.
2. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni Mieszkaniowej Kłobuck i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 3 i 4.
3. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom lub właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni; prawa odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
4. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią lub bez względnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego bądź ustawy z dnia 21.06.2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego nie stanowią inaczej.

§2.

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

III. Zasady używania lokali

§3.

1. Użytkownik lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni może:
 - a) Dokonywać przeróbek zmieniając funkcjonalno - użytkowy charakter, dodatkowo wyposażać lokal, nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość lokalu.
 - b) Wartość nakładów poniesionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczane na wkład budowlany lub mieszkaniowy.
 - c) Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych czwoleń na dodatkowe wyposażenie.

- d) Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
- e) Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie) chyba, że członek zdający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
- f) Jeżeli członek nowo obejmujący zwolniony lokal lub Spółdzielnia nie wyrażą zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, Członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny budynku.
- g) Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnętrznych lokali obejmuje naprawy i wymiany:
- wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika do pierwszego zaworu,
 - instalacji centralnego ogrzewania do zaworu grzejnikowego,
 - instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - instalacji elektrycznej do licznika,
 - stolarki okiennej i drzwiowej.

Szczegółowe zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza określone w ust. 1 lit g, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki.

2. Naprawa i konserwacja wewnątrz lokali nie zaliczona do obowiązków Spółdzielni obciążająca użytkowników tych lokali, którzy w szczególności obowiązani są:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tych niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - g) naprawy instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu do zabezpieczenia,
 - h) bieżąca konserwacja, naprawa i remont balkonów i logii.
3. Użytkownikom nie wolno:
 - a) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynków bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - b) zmienić miejsce odprowadzenia spalin,
 - c) zmienić miejsce wentylacyjne, zasłaniać i zatykać kratki wentylacyjne,
 - d) zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych.

§4.

Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu lub poza nim powstałe z jego winy lub osób przebywających w zajmowanym przez niego lokalu.

§5.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest informować administrację Spółdzielni o wszelkich zauważonych uszkodzeniach budowli, urządzeń lub instalacji.
2. W przypadku stwierdzenia ulotnienia się gazu użytkownik lokalu winien natychmiast zakręcić butle, otworzyć okna, wywietrzyć lokal, wyłączyć źródło ognia, oświetlenie i urządzenia elektryczne oraz zawiadomić administrację Spółdzielni.
3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 i ust. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za powstałe z tego powody szkody.

§6.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal:
 - a) w celu usunięcia awarii lub dokonania zabezpieczeń mających zapobiec powstaniu szkody,
 - b) w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych, dymowych, spalinowych, wentylacyjnych oraz innych instalacji i urządzeń,
 - c) w celu okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych i ich wykonania,
 - d) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - e) w celu wykonania przebudowy, modernizacji lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
 - f) w celu umożliwienia dokonania odczytów wodomierzy, podzielników kosztów ciepła lub liczników ciepła.
2. W razie nie udostępnienia lokalu celem dokonania przeglądu lokalu, o którym mowa w ust. 1 lit. b, bądź odczytu, o którym mowa w ust. 1 lit. f, w dwóch kolejnych terminach podanych do wiadomości poprzez zamieszczenie stosownych zawiadomień na tablicy ogłoszeń w budynku co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przeglądu, obowiązujących wszystkich użytkowników lokalu w danej nieruchomości, użytkownik obowiązany jest pokryć koszty dokonania tych czynności w dodatkowym terminie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

§7.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub w obecności niepełnoletniej osoby przebywającej w lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie użytkownika do czasu przybycia użytkownika. Z czynności wejścia do lokalu i czynności zabezpieczających lokal sporządza się protokół.

3. W przypadku gdy^z wejście do lokalu, usunięciem awarii lub dokonaniem koniecznych zabezpieczeń wiąże się ryzyko uszkodzenia mienia Spółdzielni lub użytkownika lokalu, względnie wyposażenia lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana spisać protokół zawierający wszystkie istotne okoliczności sprawy. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika lokalu oraz ewentualnych świadków. W przypadku nieobecności użytkownika lub odmowy złożenia przez niego podpisu, Spółdzielnia sporządzając protokół umieszcza w nim informacje o nieobecności użytkownika lub odmowie podpisania przez niego protokołu. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje czynności w obecności świadków, protokół powinien zawierać również dane tych świadków i ich podpisy.

§8.

1. Wejście Spółdzielni do lokalu w celach określonych w §6 lit. c,d i e wymaga wcześniejszego uzgodnienia terminu z użytkownikiem lokalu.
2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownik lokalu lub budynku obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§9.

Użytkownik lokalu zabezpieczając go przed stratami ciepła przez dodatkowe, indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej, powinien uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu.

§10.

1. Użytkownik lokalu zamierzający wykonywać prace remontowe lub modernizacyjne, powodujące zakłócenie w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji w budynku, obowiązany jest o terminie ich wykonania uprzedzić sąsiadów, ustnie lub pisemnie, najpóźniej na 1 dzień przed rozpoczęciem prac.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po robotach remontowych lub modernizacyjnych.
3. Prace remontowe i modernizacyjne należy wykonać w określonym przez Spółdzielnie terminie.
4. Wykonanie głośnych prac w budynku dopuszczalne jest tylko w czasie określonym w Regulaminie porządku domowego.
5. W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych i garaży stosuje się odpowiednio postanowienia regulaminu o obowiązkach Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, o ile niniejszy regulamin lub umowa ~~nie~~ ^{nie} stanowi inaczej.
6. Obowiązek naprawy bądź wymiany bramy wjazdowej do garażu obciąża użytkownika tego garażu, o ile umowa z użytkownikiem nie stanowi inaczej.

IV. Zasady przejmowania i zwalniania lokali.

§11.

1. Przyszły użytkownik lokalu obowiązany jest objąć lokal w posiadanie w terminie 14 dni od daty postawienia mu lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o osobach faktycznie zamieszkałych w lokalu i wszelkich zmian^{ach} w tym zakresie.

§12.

W czynnościach związanych z przeglądem lokalu, przekazaniem lub przejęciem lokalu, Spółdzielnię reprezentuje pracownik administracji Spółdzielni lub inny pracownik wyznaczony przez Zarząd.

§13.

1. Przed przejęciem lokalu przez Spółdzielnię od dotychczasowego użytkownika, jednak nie wcześniej niż 14 dni przed zwolnieniem lokalu, Spółdzielnia dokonuje w miarę potrzeby przeglądu lokalu w celu ustalenia jego stanu. Przeglądem objęte są również pomieszczenia przynależne do lokalu (komórki, piwnice itp.).
2. W trakcie przeglądu lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa się:
 - a) stan malowania względnie tapetowania oraz innego pierwotnego wyposażenia lokalu,
 - b) stan sanitarny lokalu i ewentualne zakwalifikowanie go do dezynfekcji lub dezynsekcji na koszt użytkownika zwalnającego lokal,
 - c) czy w zwalnianym lokalu nie dokonano zmian budowlanych lub funkcjonalnych, przeróbek instalacji c.o., wod.-kan., elektrycznej, gazowej, podłączeń do przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych oraz czy ewentualnych zmian dokonano w uwzględnieniu ze Spółdzielnią,
 - d) czy ewentualne ulepszenia i dodatkowe wyposażenie wykonane przez zwalnającego lokal, mogą być uznane za przydatne i nadają się do dalszego użytkowania,
 - e) czy ze zwalnianego lokalu nie usunięto elementów jego podstawowego wyposażenia.
3. W przypadku rozbieżności w ocenie stanu technicznego lokalu, walorów użytkowych lokalu, przydatności ewentualnych ulepszeń lub dodatkowego wyposażenia, Spółdzielnia powołuje komisję w składzie: przedstawiciele administracji celem dokonania oceny istniejącego stanu. Ustalenia komisji są wiążące dla Spółdzielni i zwalnającego lokal oraz przyszłego użytkownika.

§14.

1. Przekazanie lokalu użytkownikowi następuje w formie protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzonego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika przejmującego lokal.
2. Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię od dotychczasowego użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo - odbiorczego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika zwalnającego lokal.

§15.

Protokół zdawczo - odbiorczy powinien zawierać następujące ustalenia dotyczące:

- a) stanu oraz rodzaju urządzeń sanitarno - technicznych, grzejników, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg (posadzek), ścian i sufitów, wodomierzy i zaworów

- termoregulacyjnych, podzielników kosztów ogrzewania,
- b) numerów liczników, plomb z ich numerami, istnienia plomb i odczytów wskazań liczników: elektrycznego i wody zimnej,
- c) numerów, istnienia plomb i odczytów podzielników kosztów ogrzewania,
- d) numerów pomieszczeń przynależnych,
- e) kratki wentylacyjnej kuchni węglowej – ze wskazaniem czy znajdują się w miejscu uznanym w trakcie kontroli kominarskiej za prawidłowe,
- f) prawidłowości montażu kuchni gazowej,
- g) sprawności wewnętrznych instalacji lokalu,
- h) wykazu trwałych zmian dokonanych przez użytkownika, w tym wyburzeń i przeróbek,
- i) dodatkowego wyposażenia i ulepszenia lokalu,
- j) wykazu ewentualnych zniszczeń i dewastacji.

2. Protokół zdawczo - odbiorczy sporządza się w 3 egzemplarzach, z których jeden otrzymuje użytkownik lokalu, drugi – Spółdzielnia, a trzeci – jednostka prowadząca rozliczenia wody i ciepła.

§16.

1. W przypadku, gdy przy przejmowaniu lokalu od zwalnającego lokal użytkownika, stwierdzone zostaną dewastacje lub zniszczenia, które nie występowały w trakcie przeglądu lokalu, o którym mowa w §13, Spółdzielnia ma prawo do obciążenia zwalnającego lokal dodatkowo kosztami usunięcia tych uszkodzeń i zniszczeń.
2. W przypadku stwierdzenia dewastacji lub zniszczeń, które nie występowały przy dokonywanej przez rzeczoznawcę wycenie lokalu, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio, a ewentualny koszt ponownej wyceny obciąża użytkownika zwalnającego lokal.

V. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§17.

1. Użytkownik zwalnający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest:
 - a) przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszt odnowiania lokalu przez Spółdzielnię. Przez odnowienie rozumie się naprawę tynków i co najmniej pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym,
 - b) pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub jego domowników,
 - c) pokryć koszty zużycia, wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu,
 - d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg (posadzek),
 - e) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię przeróbek podłączeń kominowych (wentylacyjnych, spalinowych lub dymowych) zagrażających bezpieczeństwu użytkowników lokali, użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest doprowadzić instalacje i podłączenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami lub pokryć koszty wykonania tych czynności przez Spółdzielnię,
 - f) wnieść opłatę za korzystanie z lokalu za okres trwania remontu w lokalu, według zasad określonych w Statucie.
2. Podstawą wyceny urządzeń techniczno - sanitarnych, materiałów podłogowych, a także kosztów związanych z odnowieniem lokalu jest cennik ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

3. Jeżeli w cenniku brak jest ceny urządzeń lub materiałów podłogowych dla ustalenia wartości w stanie nowym, przyjmuje się ceny urządzeń i materiałów o podobnych walorach użytkowych i estetycznych.
4. Postanowienia ust. 1 lit. c i d nie dotyczy zwalnającego lokal użytkownika, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu.
5. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku zwalniania innych niż spółdzielcze lokale, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy lub umowa stanowią inaczej.

§18.

1. Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad rozliczania ze zwalnającym lokal, o ile następny użytkownik złoży pisemne oświadczenie o dokonaniu takiego rozliczenia bezpośrednio z użytkownikiem zwalnającym lokal.
2. Oświadczenie, o który mowa w ust. 1 jest równoznaczna z przejęciem przez następnego użytkownika zobowiązań finansowych w zakresie określonym §17 regulaminu.

§19.

Użytkownik lokalu ma prawo za pisemną zgodą Spółdzielni do wykonania trwałych ulepszeń i dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych. Wykonanie tych prac nie powoduje podwyższenia wysokości wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§20.

W przypadku, gdy wykonane przez użytkownika ulepszenia lub dodatkowe wyposażenie uznane zostało za przydatne, zwalnający lokal może:

1. w przypadku, o którym mowa w §18 ut.1 dokonać rozliczenia bezpośrednio z przejmującym lokal,
2. pozostawić ulepszenia lub dodatkowe wyposażenie bez żądania zwrotu ich wartości, albo przed zwolnieniem lokalu przywrócić stan poprzedni.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Rady Nadzorczej

v. dnia 24.10.2008 prot. nr 10/2008
Wskazano NR 20/2008

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłobucku

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłobucku

Sieffan Kajkowski

Radca

