

REGULAMIN

w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „GWDA” w Pile.

W oparciu o postanowienia ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz na podstawie § 43, pkt. 1, ppkt. 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „GWDA” w Pile, Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwaliła niniejszy regulamin, a członków i Zarząd Spółdzielni zobowiązuje do przestrzegania zawartych w nim postanowień.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

- 1. Przez „naprawy” w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.**
- 2. Przez „użytkownika” w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć - osobę korzystającą z lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.**
- 3. Przez „Spółdzielnię” w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „GWDA” w Pile, reprezentującą dobrowolnie zrzeszonych członków.**

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2

- 1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw i konserwacji wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej – bez urządzeń odbiorczych, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez osprzętu, instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu i instalacji zalicznikowych, instalacji telefonicznej bez osprzętu oraz instalacji RTV – bez osprzętu.**
- 2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący napraw, wymian oraz remontów wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel podwyższenie składki i dodatkowe odpisy na fundusz remontowy gromadzony dla wydzielonych posesji w zasobach Spółdzielni.**
- 3. Naprawy, wymiany oraz remonty elementów budynku w piwnicach, kłatkach schodowych, pomieszczeniach gospodarczych i wiatrolapach zalicza się do obowiązków Spółdzielni.**

4. Okresowe przeglądy budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz terenów posesji przeprowadza Zarząd Spółdzielni w następujących terminach :

- **raz w roku** ; elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- **raz w roku**: cała instalacja gazowa zarówno w budynkach jak i w lokalach mieszkalnych oraz sprawność przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) - na całych ich długościach;
- **raz na 5 lat** ; całej instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, instalacji i urządzeń odgromowych,
- **raz na 5 lat** ; stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku.

III.OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali (mieszkalnych, użytkowych i garaży) nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i najemców zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) **naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych,**
 - 2) **naprawy okien i drzwi wejściowych i wewnętrznych,**
 - 3) **naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,**
 - 4) **naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, z obowiązkiem niezwłocznego usuwanie ich niedrożności,**
 - 5) **malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,**
 - 7) **malowanie drzwi i okien, balustrad balkonowych, wbudowanych mebli i urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją i niszczeniem.**
- 2. Zabrania się samowolnej zmiany pierwotnej kolorystyki elementów zewnętrznych budynku (okien, balkonów, tarasów, elewacji wnęk balkonowych itp.). Zgodę i warunki techniczne określi Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku lokatora lub najemcy.**
- 3. Zabranie się instalowania reklam, tablic informacyjnych, anten RTV oraz innych elementów graficznych na elewacjach budynku, balkonowych balustradach, we wnękach balkonowych, klatkach schodowych, wiatrolapach i wejściach do budynku. Zgodę i warunki techniczne określi Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku lokatora lub najemcy.**

4. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać mieszkanie w należyłym stanie technicznym i użytkowym poprzez jego tapetowanie lub malowanie na własny koszt.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń elementów budowlanych i instalacyjnych wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, najemcy lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni lub najemcę lokalu (użytkownika).
6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka i najemcy oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu na podstawie odrębnego zlecenia i zawartej umowy cywilno prawnej.
7. W szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów i przyczyny szkody, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, może podjąć decyzję o sfinansowaniu kosztów naprawy uszkodzeń stwarzających zagrożenie katastrofą budowlaną lub poważnym obniżeniem stanu technicznego i budowlanego lokalu lub budynku.
8. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników określonych w § 3 niniejszego regulaminu. W przypadku stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności instalacji i odbiorników gazowych - wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, poprzez zlecenie wykonania robót przez koncesjonowany zakład, a po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowiczemu, celem odcięcia dopływu gazu do lokalu.

IV. ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA UŻYTKOWANE NA ZASADACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATOR SKIEGO I WŁASNOŚCIOWEG PRAWA DO LOKALU.

§ 4

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali, wykonane bez zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, podnoszące użytkową wartość lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i spełnieniu innych warunków przewidzianych prawem wówczas, gdy zakres adaptacji i przeróbek dotyczy zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, naruszenia elementów konstrukcyjnych budynku, lokalu i balonu (loggi), naruszenia konstrukcji ścian nośnych i wewnętrznych, elewacji zewnętrznych budynku oraz pionów instalacyjnych : wodno – kanalizacyjnych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji energetycznej przed i zalicznikowej oraz instalacji i urządzeń gazowych (w tym urządzeń odbiorczych).

4. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia wykonanego zgodnie z warunkami technicznymi może być uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu w przypadku, gdy dodatkowe wyposażenie lokalu zostało zgłoszone na piśmie i zaaprobowane przez Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu i nie zachowaniu wymogów określonych w ust. 4, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
6. Przy zbyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach finansowych z nabywcą a dotychczasowym użytkownikiem. Przejęcie lokalu przez nabywcę następuje na warunkach określonych w Akcie Notarialnym, a Spółdzielnia odbiera od stron oświadczenie o przejęciu zobowiązań przez nabywcę, ewentualnej rezygnacji z członkostwa przez dotychczasowego użytkownika oraz dokonanie przez strony wzajemnych rozliczeń finansowych.

§ 5

1. W lokalach będących na prawach lokalu spółdzielczo - lokatorskiego, lokator – członek Spółdzielni zdający lokal winien na dzień przekazania lokalu Sp-ni pozostawić lokal w stanie w jakim go otrzymał. Stan techniczno – eksploatacyjny lokalu określa protokół przyjęcia lokalu przez zdającego.
2. Komisyjnego odebrania i przekazania lokalu następnemu użytkownikowi dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego szczegółowo opisany stan ścian, sufitów, podłóg, stolarki drewnianej (okiennej i drzwiowej), instalacji i urządzeń energetycznych i gazowych, instalacji wodno – kanalizacyjnych, wentylacyjnych, RTV, balkonu lub tarasu, pomieszczeń piwnicznych lub zastępczych.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy podpisują członkowie komisji przejmującej lokal oraz zdający (lokator – członek Spółdzielni, najemca).
4. Zarząd Spółdzielni udostępnia nabywcy lokalu informacje dotyczące stanu formalno prawnego ustalającego własność lokalu, naliczone zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, porządku domowego obowiązującego w zasobach Spółdzielni, dokumentację techniczno budowlaną ustalającą wymiar powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczenia piwnicznego, oraz inne regulacje organizacyjno – finansowe obowiązujące w Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni dokonuje rozliczenia należnych środków zdającemu lokal uwzględniając amortyzację lokalu i poszczególnych elementów wyposażenia według odrębnych ustaleń wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni.
6. Stopień zużycia lokalu i urządzeń w nim zamontowanych ustala rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych. Koszt operatu pokrywa użytkownik lokalu.
7. W przypadku pozostawienia lokalu przez zdającego w stanie wymagającym przeprowadzenie napraw i remontu, prace te przeprowadza na koszt własny zdający, lub Spółdzielnia na koszt zdającego.

Naliczone koszty przeprowadzonego przez Spółdzielnię remontu i przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia zostaną potrącone z naliczonych należności dla zdającego lub uregulowane przez zdającego.

Przedmiotowe ustalenia winien zawierać protokół zdawczo – odbiorczy.

- 8. Finansowego rozliczenia należności za zdany lokal Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie na rzecz zdającego uwzględniając możliwości i płynność finansową Spółdzielni.**

§ 6

- 1. W przypadku stwierdzenia szkody w mieniu Spółdzielni powstałej wskutek naruszenia postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa, niezależnie od dochodzenia naprawienia szkody w drodze sądowej.**
- 2. Dopuszcza się dobrowolne naprawienie szkody w pełnym zakresie, na koszt lokatora lub najemcy winnego powstałej szkody.**

*Regulamin wchodzi w życie z dniem 29 maja 2007 r.
na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 5 / 2007
z dnia 29 maja 2007 r.*