

Regulamin używania lokali oraz ich napraw i remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osowska”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekroć w regulaminie mowa jest o:

1. **Spółdzielni** – należy rozumieć przez to SM OSOWSKA.
2. **Użytkownika** – należy przez to rozumieć osobę (fizyczną lub prawną) korzystającą z lokalu w zasobach Spółdzielni, posiadającą lub nie tytuł prawny do lokalu.

§ 2

1. W zakresie korzystania z lokali, jego użytkownika obowiązują postanowienia ustaw prawo spółdzielcze, prawo o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, niniejszego regulaminu oraz innych regulaminów uchwalonych przez władze statutowe Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji lokalu pokrywane są przez użytkownika poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat eksploatacyjnych zgodnie z regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.

II. Obowiązki Spółdzielni:

§ 3

Obowiązki Spółdzielni realizowane są przez Zarząd Spółdzielni.

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Naprawa przewodów poszczególnych instalacji przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu:
 - a) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie przed odbiornikiem,
 - b) przewodów instalacji wodociągowej do punktów czerpalnych,
 - c) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia (np. usunięcia zacieków na skutek nieszczelności dachu), awarii przewodów wymienionych w punkcie 1 p. pkt.1,2,3 i 5 niniejszego regulaminu.
3. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym instalacji i urządzeń wewnątrz budynku umożliwiających:
 - a) dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odbiór ścieków,
 - b) dostawę energii elektrycznej do bezpieczników lokalowych,

- c) dostawę gazu do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
 - d) dostawę ciepła do lokali w okresie grzewczym i umożliwienie utrzymania we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnie z umowami zawartymi z dostawcą,
 - e) prawidłowe funkcjonowanie dźwigów,
4. Niezwłoczne usuwanie awarii, w zakresie obowiązującym Spółdzielnię.
5. Utrzymanie we właściwym stanie eksploatacyjnym budynku,:
- a) utrzymania właściwego stanu sanitarno – porządkowego ze szczególnym uwzględnieniem zsypów i komór zsypowych,
 - b) zapewnienie właściwego oświetlenia,
 - c) konserwacja i naprawa stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na klatkach schodowych,
 - d) odnawianie klatek schodowych w zależności od uzasadnionych potrzeb i możliwości finansowych,
 - e) zapewnienie stałej konserwacji i napraw elementów budowlanych, urządzeń technicznych i ppoż. w budynku, pokrycia dachów,
 - f) zabezpieczenie przed przemarzaniem ścian oraz usuwanie skutków przemarzania (np. zagrzybenia) oraz innych wad technologicznych,
 - g) nadzór nad zapewnieniem systematycznego wywozu śmieci,
 - h) naprawa posadzek w pomieszczeniach wspólnego użytku,
6. Wyposażenie domów w informacje porządkowe i administracyjne ze szczególnym uwzględnieniem informacji o miejscach i numerach telefonów pod którymi można zgłaszać awarie;
7. Powiadomianie o bieżących wydarzeniach istotnych dla mieszkańców (o terminach usunięcia awarii, konserwacji sieci c.o., zakresie i terminie prac remontowych i t.p.);
8. Utrzymanie we właściwym stanie otoczenia budynku, a w szczególności:
- a) zapewnienia wyposażenia i utrzymania altanek śmietnikowych,
 - b) sianie trawy na trawnikach i koszenie w miarę potrzeb,
 - c) usuwanie śniegu i lodu z powierzchni chodników, ciągów komunikacyjnych oraz dojazdów do budynków (klatek schodowych), garaży i lokali użytkowych.

§ 5

1. Dopuszcza się rozszerzenie zakresu prac wykonywanych przez Spółdzielnię w zakresie utrzymania substancji mieszkaniowej – poza wyszczególnione w § 4 niniejszego regulaminu.
2. Dla wykonania prac, o których mowa w ust. 1, wskazane musi być dodatkowe źródło ich finansowania (w ramach ustalonego na dany rok planu gospodarczo – finansowego) lub sporządzenie protokołu konieczności w przypadkach losowych

§ 6

Spółdzielnia jest odpowiedzialna za szkody wyrządzone użytkownikom lokali przez osoby fizyczne i prawne działające na zlecenie Spółdzielni bądź w jej imieniu, z zastrzeżeniem postanowień § 10.

III. Uprawnienia Spółdzielni

§ 7

Spółdzielnia ma prawo:

1. Odmówić wykonania naprawy lub usługi w przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni, a niewykonanie usługi nie zagraża substancji mieszkaniowej lub dobru osób trzecich;
2. W przypadkach zaległości opłat na rzecz Spółdzielni, nie dostarczać energii cieplnej do odbiorników oraz dostaw ciepłej wody.

§ 8

W przypadku awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu mieszkańców i gdy niemożliwe jest ustalenie w krótkim czasie miejsca pobytu użytkownika lub opiekuna lokalu, Spółdzielnia ma prawo dokonać komisyjnego wejścia do lokalu w obecności policji, straży pożarnej lub straży miejskiej celem usunięcia awarii. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest do niezwłocznego usunięcia wszystkich szkód wynikłych z komisyjnego wejścia do lokalu (przywrócenie stanu pierwotnego lokalu) oraz zabezpieczenie lokalu do czasu przejęcia go przez użytkownika lub opiekuna.

§ 9

W przypadku stwierdzenia dewastacji lokalu lub stanu sanitarnego zagrażającego współmieszkańcom, Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do remontu lokalu, dezynfekcji lub dezynsekcji, a w przypadku niewykonania, dokonać powyższych czynności na koszt użytkownika lokalu. Osobom delegowanym przez Spółdzielnię w tym celu przysługuje prawo wejścia do lokalu bez zgody użytkownika z zachowaniem regulacji zawartych w paragrafie nr 8.

§ 10

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń lub instalacji lub gdy użytkownik wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 11

Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wykorzystanie lokalu mieszkalnego na inne cele niż mieszkalne przez osobę mającą tytuł prawny do lokalu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej oraz

dostarczeniu przez zainteresowanego zgody mieszkańców budynku, klatki schodowej, bezpośrednich sąsiadów – w zależności od rodzaju działalności.

IV. Obowiązki użytkowników lokali

§ 12

Użytkownik lokalu powinien dbać o utrzymanie w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym zajmowanego lokalu, budynku, jego otoczenia oraz wszelkich urządzeń będących własnością SM „OSOWSKA”

§ 13

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

1. Używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. Utrzymywania zajmowanego lokalu wraz z należącymi do niego pomieszczeniami (piwnica, pomieszczenie gospodarcze) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
3. Terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu oraz opłat za usługi odpłatne, wykonywane przez Spółdzielnię na jego zlecenie. od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych;
4. Niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni (po godzinach pracy do dyżurnej ekipy lub firmy zajmującej się naprawami i konserwacją w budynkach Spółdzielni) awarii lub uszkodzeń technicznych;
5. Dokonywania napraw wewnątrz lokalu oraz na powierzchniach nie zaliczonych do własności wspólnej Spółdzielni a w szczególności:
 - a) napraw i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - b) naprawy powierzchni sufitów i ścian wykładanych płytkami ceramicznymi lub innymi wykładzinami oraz tynków,
 - c) naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) pasowania, regulacji i naprawy stolarki okiennej oraz jej wymiany,
 - e) wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
 - f) wymiany i naprawy mebli wbudowanych,
 - g) naprawy i wymiany odcinków przewodów kanalizacyjnych do trójnika pionu kanalizacyjnego,
 - h) konserwacja, naprawy i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni, zlewozmywaków i t.p.),
 - i) usuwania zatkania przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - j) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i instalacji elektrycznej od bezpieczników lokalowych,
 - k) konserwacji napraw i wymiany wszystkich elementów nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu,
 - l) wymiany przewodów wodociągowych od zaworów odcinających dopływ wody do lokalu,

6. Odnawiania użytkowanego lokalu i przeprowadzania w miarę potrzeby deratyzacji i dezynsekcji,
7. Malowania loggii i balustrad balkonowych oraz stolarki okiennej z zachowaniem barwy elewacji i estetyki,
8. Wywiezienia gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów poza teren Spółdzielni, powstałych w wyniku prowadzonych napraw, remontów, modernizacji lokalu;
9. Likwidacji zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonywaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. Koszty naprawy szkód wyrządzonych z winy użytkownika lokalu w innych lokalach np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie niżej położonego lokalu ponosi mieszkaniec, który spowodował szkodę;
10. Udostępnienia lokalu, piwnicy ewentualnie zajmowanego pomieszczenia gospodarczego lub garażu, upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom w celu usunięcia awarii lub wykonania napraw i remontów należących do obowiązków Spółdzielni albo przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu pomieszczeń,
11. Udostępniania lokalu w celu sprawdzenia drożności przewodów wentylacyjno – kominowych, sprawdzenia szczelności instalacji gazowej, dokonania pomiarów bezpieczeństwa instalacji elektrycznej;
12. Udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię;
13. Niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni niesprawnego urządzenia pomiarowego. W przypadku braku zgłoszenia, Spółdzielnia rozliczać będzie zużycie wody lub energii cieplnej ryczałtem;

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją urządzenia i pomieszczenia budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania jak np. windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia na śmieci i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3. W przypadku wyjazdu na urlop lub inny dłuższy pobyt poza miejscem zamieszkania, użytkownik lokalu zobowiązany jest pozostawić w administracji adres i telefon osoby opiekującej się lokalem.

§ 14

1. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek lub dewastacji wewnątrz lokalu koszty naprawy ponosi użytkownik lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawienia wszystkich szkód wyrządzonych Spółdzielni osobiście lub przez osoby, których prawa w stosunku ze Spółdzielnią reprezentuje.

V. Uprawnienia użytkowników lokali

§ 15

1. Wszelkie przebudowy w lokalu lub zmiany konstrukcyjne, stała zabudowa klatki schodowej, powodujące zmiany w jego układzie funkcjonalnym mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów Prawa budowlanego.
2. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz z zachowaniem postanowień i przepisów obowiązujących w tym zakresie. Prace te, w tym odłączanie i podłączanie kuchni gazowych, powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
3. Przy wprowadzaniu jakichkolwiek zmian w lokalu należy uwzględnić możliwość dostępu do wszelkich instalacji technicznych w mieszkaniu pod rygorem określonym w § 10 niniejszych zasad.

§ 16

Zakładanie anten satelitarnych, CB i innych, szyldów, reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (np. instalowanie krat w oknach, przegradzanie korytarza kratą lub w inny sposób, zadaszenie i montaż obudów balkonów, loggii itp.) wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 17

1. Użytkownik lokalu ma prawo do korzystania z usług odpłatnych wykonywanych na jego zlecenie przez Spółdzielnię lub inne podmioty gospodarcze, które świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
2. Szczegółowy zakres usług i cen, wykonywanych przez Spółdzielnię lub firmę prowadzącą bieżące naprawy i konserwacje, o których mowa w ust.1 określa Zarząd Spółdzielni przy udziale firmy prowadzącej bieżące naprawy i konserwacje, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

§ 18

1. W przypadku nie przystąpienia przez Spółdzielnię lub firmę prowadzącą bieżące naprawy i konserwację na podstawie umowy ze Spółdzielnią, a niewykonanie których powoduje znaczne utrudnienie z korzystania z lokalu, użytkownik ma prawo do wykonania ich we własnym zakresie, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia zakresu robót i sporządzenia wstępnego kosztorysu, który zostanie zaakceptowany przez administrację Spółdzielni.
2. Zwrot kosztów za wykonane roboty nastąpi po przedłożeniu faktury i potwierdzeniu przez Spółdzielnię wykonania robót oraz zweryfikowaniu wysokości kosztów.

§ 19

Mieszkańcy zajmujący lokale na parterach budynków mogą, po uzyskaniu zgody Spółdzielni, zakładać ogródki przydomowe, rodzaj upraw będzie określony w umowie ze Spółdzielnią..

VI. Obejmowanie lokali

§ 20

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do:

- a) przekazania użytkownikowi lokalu w stanie do wykończenia” lub „pod klucz” zgodnym z wymogami określonymi w umowie i dokumentacji technicznej. W przypadku, gdy przyszły użytkownik zrezygnował z części wyposażenia normatywnego lokalu, wówczas lokal przekazywany jest w stanie uwzględniającym w/w zmiany. Nie dotyczy to lokali wystawionych do przetargu,
 - b) odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez dotychczasowego użytkownika na podstawie protokołu stwierdzającego stan techniczny i ewentualnego wykonania niezbędnego remontu przed przekazaniem następnemu użytkownikowi, koszt wykonania niezbędnych napraw obciąża dotychczasowego użytkownika.
2. Przekazanie lub odbiór lokalu następuje po sporządzeniu protokołu przyjęcia lub zdania lokalu przez przyszłego lub dotychczasowego użytkownika i upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni. Wzory protokołów zawierających w szczególności opis stanu technicznego, zmian wprowadzonych przez użytkownika w okresie użytkowania lokalu i jego ponadnormatywnego wyposażenia, ustala Zarząd Spółdzielni.
 3. Od ustaleń zawartych w w/w protokole użytkownikowi lokalu przysługuje prawo odwołania do Zarządu Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu. Nie dotyczy to uszkodzeń mechanicznych lub braku elementów wyposażenia lokalu.

§ 21

1. Użytkownik obejmuje lokal na podstawie dokumentu potwierdzającego jego prawo do przedmiotowego lokalu, wydanego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Przed objęciem lokalu użytkownik jest zobowiązany do złożenia wymaganych prawem oświadczeń, podania liczby osób, które w tym lokalu będą zamieszkiwały i wniesienia opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Opłaty te obowiązują użytkownika od daty postawienia lokalu do jego dyspozycji. W szczególnych przypadkach Zarząd może ustalić późniejszy termin, od którego użytkownik winien wносить stosowne opłaty.

VII. Zwalnianie lokali

§ 22

1. W przypadku zwalniania lokalu użytkownik jest zobowiązany do przekazania lokalu w stanie nie pogorszym. Wykonanie prac przywracających lokal do stanu w dniu przekazania, w przypadku ich wykonania przez Spółdzielnię, pokrywa użytkownik zdający lokal.
2. Postanowień, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się, jeżeli użytkownik w wyniku wzajemnej zamiany uzyskuje tytuł prawny do innego lokalu, a strony dokonujące zamiany złożą stosowne oświadczenia o:
 - a) przekazaniu lokali i przyjęciu ich w stanie w jakim się znajdują
 - b) przejęciu wszelkich praw i obowiązków.

§ 23

1. Remont lokalu, mający na celu doprowadzenie do stanu opisanego w paragrafach poprzedzających, może być przeprowadzony przez Spółdzielnię na koszt użytkownika. Dotyczy to lokali z odzysku itp.
2. Koszty remontu pomniejszają wysokość zwracanego użytkownikowi wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów remontu z użytkownikiem następuje w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty zwolnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni.
4. Jeżeli koszty remontu przekraczają wysokość wkładu można dochodzić różnicy od byłego użytkownika lub jego następców prawnych

§ 24

Zasady zwalniania lokali oddanych w najem określa umowa najmu, a przepisy paragrafów poprzedzających powinny być umieszczone w umowach najmu, niezależnie od tego, mają zastosowanie w przypadku braku unormowań w umowie najmu.

Zasady określone w rozdziale VII nie dotyczą lokali będących w obrocie cywilno-prawnym, w których Spółdzielnia nie jest stroną.

VIII. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali

§ 25

1. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustanawiania opłat za użytkowanie lokalu ustala odrębnie Rada Nadzorcza SM „OSOWSKA”
2. Wszelkie zmiany mające wpływ na wymiar opłat eksploatacyjnych np. zmiana liczby zameldowanych lub zamieszkujących w lokalu, członek Spółdzielni lub najemca zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni niezwłocznie po zaistnieniu tej sytuacji.

IX. Przepisy porządkowe

§ 26

Użytkowników lokali obowiązują postanowienia Regulaminu Ładu i Porządku uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, a ponadto dla zachowania bezpieczeństwa, porządku i spokoju oraz estetycznego wyglądu budynków zakazane jest przede wszystkim:

1. przechowywanie w piwnicach, na korytarzach i klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych (schowkach), na balkonach i loggiach materiałów łatwopalnych (karnistrów z benzyną, gazu w butlach itp.) oraz materiałów żrących i cuchnących,
2. składowanie i przechowywanie na korytarzach, na klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnic sprzętów i rzeczy ruchomych,
3. używanie maszyn i urządzeń technicznych zakłócających spokój mieszkańcom oraz zakłócających odbiór programów radiowych i telewizyjnych,
4. wywieszanie ogłoszeń oraz umieszczanie napisów i rysunków na ścianach,
5. wrzucanie do zsyków butelek i przedmiotów o dużym ciężarze gatunkowym i dużej objętości oraz o ostrych krawędziach, które dla uniknięcia zapchania zsypu należy składać w pomieszczeniach przeznaczonych na śmieci,
6. niszczenie i dewastowanie pomieszczeń i urządzeń wspólnie użytkowanych,
7. wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe śmieci, butelek i niedopałków.

§ 27

Na ulicach wewnątrz osiedlowych obowiązują zasady wynikające z organizacji ruchu przyjęte przez Zarząd Spółdzielni.

X. Postanowienia końcowe

§ 28

1. Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców na niewłaściwą pracę biura Zarządu i nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu można zgłaszać do Zarządu i Rady Nadzorczej
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w piwnicach lokatorskich, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkowników, należy do poszkodowanych.
3. Wobec osób rażąco lub uporczywie naruszających przepisy niniejszego Regulaminu stosowane będą regulacje przewidziane w Statucie Spółdzielni oraz innych przepisach prawnych, w tym również prowadzenie postępowania wewnątrzspółdzielczego o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

4. Niezależnie od sankcji przewidzianych w prawie spółdzielczym, przeciwko osobom naruszającym niniejszy Regulamin a w szczególności przepisy zawarte w paragrafach 28 i 29 mogą być kierowane roszczenia odszkodowawcze na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, a także wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych, karnych lub o wykroczenia.
5. W celu wskazanym w ust. poprzedzający, Spółdzielnia będzie sporządzała i kompletowała odpowiednie dokumenty stanowiące podstawę do wystąpienia z roszczeniami lub wnioskami, o których mowa w ust. 4

§ 29

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 02.06.2016.r Uchwałą nr 42 i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

§ 30

Z dniem wejścia niniejszego Regulaminu tracą moc uprzednio obowiązujące Regulaminy obejmujące postanowienia zawarte w niniejszym Regulaminie.