

Uchwała nr 8/RN/13 z dnia 11.04.2013 r.

<< Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie, w sprawie przyjęcia regulaminu.

Działając zgodnie z § 144 ust. 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała:

Regulamin podziału obowiązków pomiędzy spółdzielnią i użytkownikami lokali związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z tytułu rozliczania spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej działając zgodnie z upoważnieniem zawartym w § 107 Statutu Spółdzielni ustala, co następuje:

Część I. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 1

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny, telewizji kablowej i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§ 2

Do Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, estetycznym, zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji, urządzeń technicznych w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawnej obsługi administracyjnej,
- 2) naprawa i wymiana elementów budynku takich jak m.in.: pokrycia dachowe, włazy dachowe, drzwi wejściowe, obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, balkony i logie, instalacje odgromowe, skrzynki pocztowe,
- 3) dostarczenie energii cieplnej, w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze minimum 18°C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm oraz dostarczenie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czepalnym nie mniej niż 45°C (stopni Celsjusza)

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) naprawy lub wymiany urządzeń i instalacji technicznych, sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku (bez grzejników c.o.),
- 2) naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz, zaworami i niezbędnym osprzętem, wynikającej z technicznego zużycia o ile użytkownik nie spowodował ich awarii,
- 3) naprawy lub wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej od złącza kablowego do licznika,
- 4) naprawy lub wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej do wodomierza, a tam gdzie nie ma wodomierza do pierwszego zaworu wraz z zaworem odcinającym w lokalu, wynikającej z technicznego zużycia o ile użytkownik nie spowodował jej awarii,
- 5) naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem rozgałęźnym bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do tego trójnika, wynikającej z technicznego zużycia, o ile

- użytkownik nie spowodował jej awarii. Naprawie lub wymianie podlega również ta część instalacji kanalizacyjnej, która przeprowadzona jest przez dwa lokale sąsiednie,
- 6) naprawy lub wymiany instalacji gazowej do licznika, a tam gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu, wynikającej z technicznego zużycia o ile użytkownik nie spowodował jej awarii,
 - 7) legalizacji wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz naprawy lub wymiany wodomierzy wynikającej z technicznego zużycia, o ile użytkownik nie spowodował ich awarii,
 - 8) ...wymiany uszczeltek, grzybków, głowic i innych elementów w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu,
 - 9) naprawy lub wymiany instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu o ile użytkownik nie spowodował jej awarii,
 - 10) naprawy lub wymiany wylewek cementowych na balkonach oraz ślusarki balkonowej wraz z jej pomalowaniem,
 - 11) wymiany zamków, wkładek w bramach do klatek schodowych i altanach śmietnikowych oraz w drzwiach wejściowych do piwnic wraz z kluczami po 1 sztuce na lokal. Zgubione klucze do wkładek i do skrzynek pocztowych dorabia użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
 - 12) wymiany stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie),
 - 13) wykonywania, napraw i konserwacji instalacji domofonowej bez unifonów w mieszkaniach.
 - 14) naprawy i wymiany wewnątrz lokalu, o których mowa wyżej nie obciążają finansowo Spółdzielni w przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacjach lub innych elementach mieszkania lub lokalu użytkowego w stosunku do projektu podstawowego budynku i naruszających substancję budynku, dokonanych przez użytkownika, właściciela i następcę prawnego lokalu.

§4

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż.,
- 2) wyposażyć budynki w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
- 3) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie.
- 4) wywiesić na klatce schodowej w łatwo dostępnym należycie oświetlonym miejscu tablicę z wykazem zawierającym:
 - a) adres Zarządu Spółdzielni wraz z telefonami,
 - b) spis mieszkańców za ich pisemną zgodą,
 - c) informację o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa, energetycznego, gazownictwa, dźwigów, instrukcję ppoż.,
 - d) regulamin porządku domowego,
- 5) zapewnić użytkownikom lokali dogodne i bezpieczne dojścia do budynków i lokali,
- 6) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy,
- 7) zapewnić wykonanie, eksploatację, naprawę i konserwację instalacji monitoringu nieruchomości wg następujących zasad:
 - a) wykonanie instalacji monitoringu nieruchomości może nastąpić z inicjatywy Zarządu Spółdzielni, a także na wniosek mieszkańców nieruchomości po uzyskaniu zgody przynajmniej 50% mieszkańców,
 - b) koszty wykonania instalacji monitoringu nieruchomości winny być finansowane ze środków funduszu remontowego nieruchomości,

- c) koszty eksploatacji instalacji monitoringu nieruchomości pokrywają mieszkańcy w formie dodatkowych opłat na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, w której Zarząd określi wysokość opłat,
 - d) za funkcjonowanie instalacji monitoringu nieruchomości odpowiada osoba upoważniona przez Zarząd po uzgodnieniu z mieszkańcami nieruchomości,
 - e) dokumentacja z monitoringu nieruchomości winna być przechowywana przez okres 7 dni, po czym winna być kasowana. Za skasowanie dokumentacji odpowiada o której mowa w pkt. d)
 - f) udostępnienie odczytu z monitoringu nieruchomości może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni.
- 8) likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia użytkowników lokali powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, wod.-kan., elektrycznych, c.o., c.c.w., itp.
- 9) budować, eksploatować i dokonywać napraw i konserwacji miejsc postojowych dla pojazdów mechanicznych.
- Spółdzielnia z własnej inicjatywy lub na wniosek mieszkańców wprowadzi identyfikatory dla pojazdów osób zamieszkających w poszczególnych nieruchomościach. Ilość wydanych identyfikatorów ustala Zarząd Spółdzielni. Dodatkowa opłata za wydanie identyfikatora zostanie skalkulowana wg kosztów własnych.

Część II. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

§5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać bieżących napraw, dokonywać wymiany instalacji wewnętrznych: elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej w przypadku technicznego zużycia bądź uszkodzenia.
2. Użytkownik lokalu winien udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego oraz do wykonania w nim przez Spółdzielnię niezbędnych napraw.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu oraz wszelkich zmian które związane są:
 - a) ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu,
 - b) ze zmianami konstrukcyjnymi,
 - c) ze zmianami pionów i poziomów instalacyjnych,
 - d) ze zmianami poboru mocy elektrycznej i ciepłej,
 - e) ze zmianami elewacji budynku.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić bezkolizyjny dostęp do pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej, elementów budynku, w celu ich naprawy lub wymiany w przypadku, gdy naprawa lub wymiana należy do obowiązków Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również usunąć istniejące zamurowania, okładziny z płytek ceramicznych i inne wyposażenie ponadnormatywne zarówno w lokalach mieszkalnych jak i na tarasach, balkonach, logiach bez prawa do odszkodowania.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania lokalu lub jego części.

§6

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

1. Odnowiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń oraz logii i balkonów z częstotliwością gwarantującą utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym poprzez: malowanie drzwi wejściowych, okien i drzwi balkonowych z obu stron zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją, malowania

ślusarki drzwiowej i okiennej, malowania krat i balustrad balkonowych z obu stron oraz ścian logii po uzgodnieniu kolorystyki ze Spółdzielnią. Malowanie powinno być wykonywane na własny koszt.

2. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych i innych elementów lokalu tj:

- a) wylewek pod posadzki, posadzek, podłóg, drzwi i mebli wbudowanych, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych i ceramicznych w wypadku gdy stanowiły pierwotne wyposażenie lokalu,
- b) drzwi wewnętrznych i wejściowych, parapetów wewnętrznych, stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnego wymiaru i podziału. Wymieniona stolarka okienna powinna być wyposażona w nawiewniki. Zasady wymiany stolarki okiennej określono w § 9 niniejszego regulaminu,
- c) urządzeń instalacji wodociągowych i innych elementów od zaworu odcinającego takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie, zawory wodne i gazowe, krany czerpalne, miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa, poziomy instalacji wodno-kanalizacyjnej, połączenia giętkie, kratki ściekowe,
- d) urządzeń gazowych wraz z osprzętem,
- e) urządzeń elektrycznych wraz z osprzętem,
- f) osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki wraz z gniazdami bezpiecznikowymi,
- g) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w lokalu poczynając od licznika
- h) przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- i) wymiany uszczeltek, grzybków i głowic w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczeltek w spłuczkach ciśnieniowych,
- j) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
- k) kratki wentylacyjnych oraz przewodów odprowadzających spaliny z gazowych urządzeń grzewczych do pionu przewodu spalinowego,
- l) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i sanitarnym pomieszczenia przynależnego do lokalu oraz prawidłowego jego zabezpieczenia,
- m) naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokali powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych.

§7

Użytkownik lokalu obowiązany jest również do:

- 1) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej,
- 2) utrzymania czystości na zajmowanych loggiach, balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
- 3) zgłaszania Spółdzielni wszelkich awarii i uszkodzeń jakie wystąpią w instalacjach gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
- 4) natychmiastowego zamknięcia zaworów przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu,
- 5) natychmiastowego zgłaszania do Administracji lub pogotowia energetycznego w przypadku awarii instalacji elektrycznej,
- 6) ustalania temperatury w mieszkaniach poprzez regulację zaworami termostatycznymi w jakie wyposażone zostały grzejniki oraz zamykania drzwi wejściowych do budynku, okienek na klatkach schodowych i w piwnicach w okresie zimowym,
- 7) systematycznego wietrzenia lokalu oraz dopowietrzania pomieszczeń, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej lokalu,
- 8) w mieszkaniach wyposażonych w nawiewniki podokienne dbania o ich stałą drożność (nie wolno przysłaniać i zamurowywać),
- 9) utrzymywania kratki wentylacyjnych w należytej czystości i zachowania ich drożności. Zabrania się przysłaniania kratki wentylacyjnych.

Część III. Postanowienia ogólne.

§ 8

1. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu jak i w innych pomieszczeniach powstałych z winy osób zamieszkałych w lokalu obciążają użytkownika lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za użytkowanie lokalu.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu ma obowiązek także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) dokonania odczytów liczników,
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę, której przysługuje prawo do lokalu.
5. W przypadku powstania awarii lub usterek w budynku lub lokalu, a ich usunięcie wiązałoby się z koniecznością ingerencji w ponadnormatywne wyposażenie lokalu - osoba, której przysługuje prawo do lokalu ma obowiązek udostępnić lokal i zapewnić dostęp do elementów budynku lub lokalu, w celu usunięcia awarii lub usterek bez prawa do odszkodowania.

§ 9

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników lokali, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na ich koszt.

Część VI. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 10

Rozliczeń Spółdzielni z członkami, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokali oraz najemcami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i niniejszym Regulaminie.

§ 11

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu w rozumieniu art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwalniający lokal obowiązany jest przekazać lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym i po opróżnieniu go z rzeczy.
2. Zasady związane z przekazywaniem lokali mieszkalnych po zakończeniu umowy najmu określone są w umowie najmu zawartej pomiędzy stronami.

§ 12

Oceny stopnia zużycia lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym wyceny lokalu, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych. Rozliczenie lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu określa umowa zawarta pomiędzy stronami.

§ 13

1. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez osobę uprawnioną zdającą lokal i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożliwości ustalenia

ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

Część IV. Postanowienia końcowe.

§ 14

1. Traci moc "Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków i najemców lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń ze zwalnianymi lokale w MSM" uchwalony w dniu 29.12.1995 r. Uchwałą nr 30/95 Rady Nadzorczej MSM.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 11.04.2013 r. uchwałą Nr 8/MSM/13 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.>>

RADA NADZORCZA
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w TARNOWIE