

REGULAMIN

podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie

Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Z 2013 roku poz. 1222).
2. Ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2013r poz.1443) oraz w związku z treścią art. 4, art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 o własności lokali (Dz. U. nr 80 poz. 903 z 2000r).
4. Ustawa Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. Z 2012 roku poz. 1059),
5. Ustawa o rachunkowości.
6. Statut Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie.
7. Ustawa z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266).

[Handwritten signature]
p. 1000

Definicje

Spółdzielnia – Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” w Szczecinie.

Nieruchomość – budynki, budynek, budowla wraz z gruntem, którym zarządza **Spółdzielnia**.

Lokal - lokalem w rozumieniu regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach Ustawy o Własności Lokali.

Użytkownik lokalu – osoba , której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1.

Niniejszy Regulamin zostaje wydany w oparciu o § 74 ust 2 pkt 9 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie, zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art. 5 § 1 pkt 4 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1443) i w związku z art. 8 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1222)

§ 2.

Regulamin określa zasady używania **lokali** oraz obowiązki **Spółdzielni i Użytkowników lokali** w zakresie napraw **lokali** w **nieruchomościach** stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 3.

1. Przez używanie **lokali**, w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy rozumieć wykorzystanie lokali w celach mieszkalnych, użytkowych oraz gospodarczych.
2. Przez naprawę **lokali**, w rozumieniu niniejszego regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażania wewnątrz **lokali** w sposób zapewniający utrzymanie **lokalu** w należyтым stanie technicznym.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4.

1. **Spółdzielnia** obowiązana jest do utrzymania **nieruchomości** w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w nim instalacji i urządzeń technicznych.
2. **Spółdzielnia** jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stan technicznego **nieruchomości**, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych z częstotliwością i w zakresie określonym w przepisach Prawa Budowlanego i innych przepisach powszechnie obowiązujących.

§ 5.

Do obowiązków **Spółdzielni** należy w szczególności:

- 1) Naprawa instalacji elektrycznej znajdującej się na trasie od zewnętrznego źródła do tablicy bezpiecznikowej wewnątrz **lokalu**.
- 2) Naprawa pionów instalacji centralnego ogrzewania wraz z odcinkiem do pierwszego zaworu odcinającego z wyłączeniem grzejników, zaworów termostatycznych i podzielników ciepła.
- 3) Odpowietrzanie grzejników.
- 4) Naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego wyłącznie przed gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do pierwszego zaworu odcinającego instalacji w lokalu wyłącznie z zaworem jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem.
- 5) Naprawa pionów instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z zaworem odcinającym instalację w lokalu od strony pionu do urządzenia pomiarowego (wodomierza)
- 6) Wymiana i legalizacja urządzeń pomiarowych takich jak wodomierze zimnej i ciepłej wody oraz podzielników kosztów energii centralnego ogrzewania.
- 7) Naprawa pionów wewnętrznej instalacji kanalizacji bez podejść odpływowych łącznie z kształtką włączeniową do pionu kanalizacyjnego.
- 8) Remonty i naprawy powierzchni ścian zewnętrznych nieruchomości.
- 9) Remonty i naprawy dachów.
- 10) Remonty i naprawy klatek schodowych i komunikacji piwnic.
- 11) Remonty dróg i chodników przynależnych do **nieruchomości**.
- 12) Dezynfekcje śmietników oraz w razie potrzeby dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje pomieszczeń ogólnego użytku w **nieruchomościach**.

§ 6.

W przypadku zabudowania przez **Użytkownika lokalu** instalacji których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni, koszty demontażu zabudowy ponosi **Użytkownik lokalu**.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 7.

1. **Użytkownik lokalu** jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu.
2. **Użytkownik lokalu** jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania, (windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia śmietnikowe i inne pomieszczenia gospodarcze) oraz otoczenie budynku.
3. **Użytkownik lokalu** jest obowiązany udostępnić **lokal**, pomieszczenia przynależne oraz inne przypisane do lokalu pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze w celu przeprowadzenia przez **Spółdzielnię** remontu, naprawy, konserwacji, wymiany lub modernizacji tych elementów, które zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu należą do **Spółdzielni**.

§ 8.

Wszelkie naprawy w **lokalu** nie należące do obowiązków **Spółdzielni** obciążają **Użytkownika lokalu**.

§ 9.

1. Naprawy w **lokalu**, o których mowa w § 8, należące do **Użytkownika lokalu** to w szczególności:
 - a) naprawa tynków ścian i sufitów wraz z tynkami użytkowanej piwnicy oraz balkonu lub loggii,
 - b) malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów wraz z malowaniem użytkowanej piwnicy oraz balkonu lub loggii,
 - c) malowanie stolarki okiennej drewnianej (z zachowaniem pierwotnej kolorystyki) i drzwiowej wraz z malowaniem stolarki okiennej i drzwiowej użytkowanej piwnicy,
 - d) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczaniem przed korozją
 - e) naprawa ścian balkonowych, posadzek, izolacji posadzek oraz innych elementów wyposażenia balkonów z zachowaniem pierwotnej kolorystyki,
 - f) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych wraz z armaturą i instalacją rozprowadzającą w **lokalu**,

5
M. K. P.

- g) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych znajdujących się w **lokalu** od pionów zbiorczych oraz udrożnienia pionów w razie stwierdzenia zatkania pionów z winy **Użytkownika lokalu**
- h) naprawy, konserwacja pieców centralnego ogrzewania,
- i) naprawa i konserwacja a także wymiana wkładów kominowych kwasoodpornych służących wyłącznie obsłudze jednego **lokalu**,
- j) konserwacja i bieżąca naprawa stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawa podłóg i posadzek wewnątrz **lokalu**,
- k) naprawy zewnętrznych i wewnętrznych drzwi wraz z drzwiami do użytkowanej piwnicy,
- l) usuwania zagrzybień w **lokalu** w przypadku niewłaściwej jego eksploatacji ,
- m) naprawa rozdzielaczy centralnego ogrzewania znajdujących się wewnątrz **lokalu**,

2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy **Użytkownika lokalu** lub osób z nim zamieszkałych, obciążają **Użytkownika lokalu**

§ 10.

Użytkownikowi lokalu nie wolno:

- a) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynku (dachy elewacje) bez pisemnej zgody **Spółdzielni**
- b) instalować urządzeń technicznych w tym klimatyzacyjna na zewnątrz budynku bez zgody **Spółdzielni**
- c) zasłaniać i zatkać kratki wentylacyjnych w **lokalu**
- d) zmniejszać przekroje otworów i kratki wentylacyjnych w **lokalu**
- e) zamurowywać otworów wyczystek przewodów kominowych
- f) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym z podłączeniem przewodu tłoczonego do przewodu kominowego lub wentylacyjnego z wyjątkiem budynków wyposażonych w niezależne kanały wentylacyjne przeznaczone na ten cel.

IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO – PORZĄDKOWE

§ 11.

1. W razie awarii wywołanej szkodą lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, **Użytkownik lokalu** jest obowiązany niezwłocznie udostępnić **lokal** w celu usunięcia awarii. Jeżeli **Użytkownik lokalu** jest nieobecny lub odmawia udostępnienia **lokalu**, upoważniony przedstawiciel **Spółdzielni** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie **lokalu** nastąpiło pod nieobecność **Użytkownika lokalu**, **Spółdzielnia** jest obowiązana zabezpieczyć **lokal** oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **Użytkownika lokalu**. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu **Użytkownik lokalu** powinien także udostępnić **Spółdzielni** lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - b) zastępczego wykonania przez **Spółdzielnię** prac obciążających **Użytkownika lokalu**
 - c) dokonania odczytów podzielników ciepła
 - d) wymiany urządzeń pomiarowych, którym mija termin legalizacji
4. Jeżeli lokal lub **nieruchomość** wymaga obciążającego **Spółdzielnię** remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji **Spółdzielnia** może żądać od **Użytkownika lokalu** jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uwzględnieniu terminu ich udostępnienia.

§ 12.

1. **Użytkownik lokalu** obowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po wykonanych wewnątrz **lokalu** robotach remontowych i modernizacyjnych.
2. Prace remontowe i modernizacyjne prowadzone przez **Użytkownika lokalu** wewnątrz **lokalu**, które wymagają wyłączenia z użytkowania lub zakłócenia funkcjonowania urządzeń i instalacji w budynku wymagają zgody **Spółdzielni** oraz wcześniejszego (z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem) poinformowania ustnego lub pisemnego **Użytkowników lokali** w budynku.

V. ZASADY UŻYTKOWANIA PIWNIC I TARASÓW

§ 13.

Piwnice w budynkach mieszkalnych są pomieszczeniami gospodarczymi przeznaczonymi do przechowania przedmiotów lub produktów żywnościowych.

§ 14.

Użytkownicy lokali korzystający z piwnic zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych) i łatwopalnych (np. benzyny, środków chemicznych) a także używanie otwartego ognia.

§ 15.

Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadów, gnijących jarzyn i ziemniaków oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów.

§ 16.

Niedopuszczalne jest zastawianie korytarzy piwnicznych meblami, zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań oraz temu podobnemu przedmiotami

§ 17.

Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic energii elektrycznej pobranej z tablicy rozdzielczej lub opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie instalacji elektrycznej w piwnicach do zasilania lodówek, zamrażarek i jakichkolwiek innych urządzeń gospodarstwa domowego i urządzeń technicznych (np. pił, wiertarek, tokarek itp.).

§ 18.

Piwnice w budynkach mieszkalnych i wszystkie inne pomieszczenia (wózkownie, pralnie itp.) winny być użytkowanie wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 19.

Balkony i tarasy winny być użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi. Niedopuszczalne jest używanie na balkonach i tarasach urządzeń gastronomicznych, powodujących zadymienie oraz innych temu podobnych przedmiotów.

§ 20.

Niedopuszczalne jest użytkowanie balkonów i tarasów jako składowisk zdemontowanych urządzeń i mebli, gnijących odpadków, śmieci i innych produktów stanowiących pokarm dla gryzoni i insektów a także przedmiotów szpecących wygląd balkonów, tarasów i elewacji budynków tym suszonej bielizny ponad balustradą tarasu czy balkonu.

§ 21.

Obowiązkiem **Użytkownika lokalu** jest utrzymanie porządku na balkonie lub tarasie oraz usuwanie śniegu w okresie zimowym.

§ 22.

1. Zabrania się podlewania roślin posadzonych w donicach na balkonie lub tarasie za pomocą węży ogrodowych.
2. Podlewanie roślin powinno odbywać się z należytą ostrożnością gwarantującą ochronę posadzki i elewacji.

§ 23.

Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić balkon lub taras w celu wykonania robót remontowych elewacji budynku (w tym do opróżnienia balkonu lub tarasu z przedmiotów utrudniających remont).

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 25.

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc uregulowania zawarte w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym nieruchomości i lokali zarządzanych przez Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową „POMORSKA” z wyłączeniem domów jednorodzinnych.

§ 26.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie w dniu 18.11.2014 r.

(Uchwała Nr 14/2014 Rady Nadzorczej MSM "POMORSKA" w Szczecinie)
i wchodzi w życie z dniem podjęcia.