REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ VII DWÓR W GDAŃSKU I JEJ MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z MIESZKAŃCAMI

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
2. Ustawa z dnia 19.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).
3. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).
4. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. 2019 poz. 1065.
5. Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni SM VII Dwór.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni, mają również zastosowanie do nie będących członkami;
   a. posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
   b. właścicieli lokali w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni,
   c. najemców lokali mieszkalnych,
   d. osób nie posiadających tytułów prawnych do lokalu (zamieszkujących w zasobach Spółdzielni).
2. Osoby wymienione w ust.1 zwane są w dalszej części regulaminu **użytkownikami**.

§2

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu: utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego, wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§3

1. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym wszystkich elementów składowych nieruchomości, które stanowią jej część wspólną, tj:

a. klatki schodowe, korytarze piwniczne, wszystkie pomieszczenia nie będące częścią wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz komórek piwniczych, strychów, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń zsypowych;
b. instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej, zimnej wody, instalacji kanalizacyjnej, instalacji gazowej do granic odpowiedzialności określonych w § 4;
c. najbliższe otoczenie budynku wraz z wiatrołapami, elementami konstrukcyjnymi, dachem, wiaty śmietnikowe, oświetleniem terenu.
d. Instalacje kominowe i wentylacyjne.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia
   a. sprawnego i zgodnego z przepisami prawa - działania istniejących instalacji i urządzeń technicznych w budynku - pozostających poza wnętrzem lokalu, umożliwiających użytkownikom lokalu korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem,
   b. okresowej kontroli lokali znajdujących się w budynkach spółdzielczych zgodnie z art. 62 ust.1 ustawy z dnia 07.07.1994 r Prawo budowlane z późniejszymi zmianami w zakresie:
      - sprawności technicznej instalacji gazowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
      - badania eksploatacyjne ochronne instalacji elektrycznych w lokalach,
      - sprawności wodomierzy – stanu plomb i podłączeń, kontrolnych odczytów
3. Do Spółdzielni należy utrzymanie należytego stanu technicznego części wspólnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze itd.), a także innych urządzeń posadowionych na gruncie tej nieruchomości np. zewnętrzne oświetlenie terenu, wiaty śmietnikowe.
4. Spółdzielnia dokonuje wymiany zamków (wkładek do zamków) w częściach wspólnych budynku i dorabia po jednej sztuce klucza na mieszkanie do drzwi wejściowych do budynku, piwnicy nie częściej niż jeden raz w roku. **W przypadku częstszej wymiany uszkodzonych zamków koszty naprawy i dorabiania kluczy obciążają lokale mieszkalne w danej klatce schodowej lub budynku.**
5. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu tj. instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkowników lokalu z operatorami tych umów należy do obowiązków stron tych umów. Wykonanie instalacji telekomunikacyjne do każdego z lokali musi być każdorazowo uzgodnione przez dostawcę usług z operatorem usługodawcą (rozprowadzenie instalacji w częściach wspólnych szczególnie w klatkach schodowych, piwnicach).

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

§4

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

a. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi. Powyższe nie dotyczy wymiany grzejników zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie po uprzednim otrzymaniu zgody od spółdzielni oraz uszkodzeń mechanicznych i dewastacji powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu.
b. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody od przyłącza budynkowego do poszczególnych wodomierzy lokalowych, łącznie z wodomierzami z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu. Granicą odpowiedzialności jest zawór odcinający wodę przed wodomierzem zimnej i ciepłej wody w lokalu wraz z wodomierzami.
c. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynkowego do urządzeń odbiorowych w poszczególnych lokalach, wraz z zaworami odcinającymi. Gazomierz stanowi własność PGNIG i może być demontowany i naprawiany wyłącznie przez przedstawicieli tej firmy lub osoby przez nią upoważnione.
d. Naprawa i wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem odgałęziającym (bez podejść odpływowych z lokali). W przypadku gdy odpływy rur kanalizacyjnych znajdują się w lokalu poniżej lub użytkownik takiego lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal na każde wezwanie spółdzielni – w celu usunięcia awarii,
e. W przypadku gdy odpływ kanalizacyjny przebiega w stropie, naprawę taką wykonuje spółdzielnia;
f. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do zabezpieczenia przed licznikiem zużycia energii elektrycznej w lokalu. W przypadku konieczności ponownego zaplombowania zabezpieczeń przedlicznikowych użytkownik ponosi koszt ponownego zaplombowania.
g. Zgłaszanie do dostawcy usługi pakietu podstawowego TV wszelkich usterek i zakłóceń w odbiorze programów TV (do UPC).
h. Przeglądy i prace konserwacyjne przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
i. Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii bez malowania barierek.

2. Naprawy wymienione w ust.1 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni. Koszt wymiany wodomierzy wraz z kosztem odczytów zdalnych (radiowych) od dnia 01.01.2021 roku ponosi użytkownik. Koszt ten przypisany jest do miesięcznej opłaty jako składowa czynszu.
3. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
4. Do obowiązków Spółdzielni nie należy naprawianie bądź usuwanie szkód:
   a. powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, ograniczeniem ogrzewania i niewłaściwą wentylacją itp.)
   b. wykonania przez użytkownika lokalu, niezgodnych z prawem budowlanym, samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
   c. Naprawy i wymiany wykonane przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.

d. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów wg cenników obowiązujących w Spółdzielni (KNR).

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali

§5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenie w dobrym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj., klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
   a. konserwacja, naprawa i wymiana posadzek tj. podłóg, wykładzin podłogowych, płytek wraz z listwowaniem lub cokolikiem, naprawa podłoża betonowego pod posadzkami,
   b. dokonywanie wszelkich konserwacji, napraw i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a także uszczelnianie w/w okien i drzwi w celu zabezpieczenia ich należytego funkcjonowania i użytkowania,
   c. wymiana uszkodzonych lub wybitych szyb,
4. konserwacja, naprawa i wymiana pieców gazowych, kuchni i podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, wężykami giętkimi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
5. naprawa, wymiana i konserwacja wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierza mieszkaniowego do urządzeń odbiorczych,
6. naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu (gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze) oraz wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (bezpieczniki) wraz z wymianą przewodów elektrycznych w lokalu mieszkalnym,
7. usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych wraz z wymianą tych przewodów (wymiana trójnika rozgałęziającego zamontowanego w pionie należy do Spółdzielni),
8. utrzymywanie sprawnej wentylacji grawitacyjnej w niezmienionym stanie tj. niezasłanianie kratek wentylacyjnych, zachowanie odpowiedniej wentylacji nawiewnej przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, w budynkach posiadających zbiorcze kanały wentylacyjne niemontowanie mechanicznych urządzeń

wentylacyjnych (w tym mechanicznych okapów kuchennych) w otworach wentylacyjnych,

9. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń wraz z balkonami i loggiami, utrzymanie przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian, naprawę ubytków tynków,
10. utrzymywanie w użytkowanym lokalu mieszkalnym szczelności instalacji, urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej wraz z urządzeniami odbiorowymi i armaturą,
11. utrzymywanie szczelności urządzeń odbiorowych gazu w lokalu,
12. przekazanie zwalnianego lokalu w należytym stanie techniczno-sanitarnym użytkownik zwalniający mieszkanie ponosi opłaty za jego użytkowanie do czasu protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni – dot. Najemców,
13. prace związane z instalacjami elektrycznymi, gazowymi i centralnego ogrzewania może wykonywać jedynie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac ze Spółdzielnią.
14. Kolorystykę malowania barierek, ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić z Działem Technicznym Spółdzielni.
15. W przypadku montażu dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu użytkownik zobowiązany jest do wykonania takich prac zgodnie z obowiązującymi przepisami p. pożarowymi.
16. Po wykonaniu jakichkolwiek prac naruszających substancję części wspólnej budynku (klatkę schodową, elewację budynku) użytkownik lokalu każdorazowo jest zobowiązany przywrócić ją do stanu pierwotnego zachowując dotychczasową kolorystykę.

§ 6

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu.
2. Poza naprawami wyszczególnionymi w§ 5 regulaminu, użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku z jego winy lub z winy osób korzystających z jego lokalu.

§7

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:
   a. okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania
   b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
3. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§8

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii itp. oraz dokonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.
2. Niedozwolone jest montowanie i użytkowanie spłuczek typu TAJFUN, zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody, wodomierzy lokalowych i zaworów odcinających gaz, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę, naprawę oraz dokonanie przeglądu.

Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale

§9

Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal z tytułu udziałów, wkładów oraz opłat za używanie lokalu dokonuje się wg. zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§10

1. Użytkownik lokalu (lub inna osoba jego prawa reprezentująca), zwalniający lokal winien przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały.
   Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być uzgodniony z administracją Spółdzielni.
   Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymuje zdający a drugi Spółdzielnia.
2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnionymi) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika oraz z tytułu

zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg jest wykonywane w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu lub zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego

3. Jeżeli wycenę wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zleci Spółdzielnia, wówczas koszt sporządzenia wyceny obciąża użytkownika lokalu lub inne osoby uprawnione do otrzymania wkładu.

§11

Postanowienia dodatkowe:

1. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika konieczności spuszczenia wody technologicznej z instalacji centralnego ogrzewania, postanawia się, że preferowaną formą jest zamrażanie punktowe instalacji. Spółdzielnia, w wyjątkowych sytuacjach (uwarunkowania techniczne) może wyrazić zgodę na spuszczenie wody z instalacji w budynku.
2. Wprowadza się opłatę za spuszczanie wody technologicznej z instalacji centralnego ogrzewania z rozdziałem na źródła zasilania budynków:
   a. Budynki zasilane z GPEC zgodnie z cennikiem dostawcy – na dzień 16.09.2021 r. w wysokości 451,00 zł brutto – budynki niskie oraz 790,00 zł budynki wysokie.
   b. Budynki zasilane z kotłowni lokalnej – zgodnie z kalkulacją – na dzień 16.09.2021 r. w wysokości 147,60 zł budynki niskie i 196,80 zł budynki wysokie.
3. W przypadku zmiany cen, opłata będzie uaktualniana.

§12

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór" w dniu 25.10.2021 r. i wchodzi w życie z dniem 01.11.2021 r.

Sekretarz RN *Przewodniczący RN*

....

Kazimierz Stencel *Sławomir Jabłoński*