

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalchem”

Toruń, ul. Długa 21

REGULAMIN

**OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI
LOKALI I NAJEMCÓW OBEJMUJĄCY NAPRAWY WEWNĄTRZ
LOKALI ORAZ UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW
MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH**

Uchwała Zarządu S.M. METALCHEM

podjęta 07.03.2008r. nr: 6/2008

Regulamin obowiązuje od 07.03.2008r.

Toruń, 2008 rok

Spis treści:

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE
- II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW
 - A. Obowiązki Spółdzielni
 - B. Obowiązki użytkowników lokali
- III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Członek Spółdzielni, posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku, nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 ze zmianami), ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zmianami) zawartych ze Spółdzielnią umów oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie

będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu "użytkownikami lokali".

2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i stanu technicznego zasobów.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby:

- A. zamieszkujące z nim w lokalu;
- B. stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

A. Obowiązki Spółdzielni

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, przeglądów instalacji - zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.
2. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych, konserwacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
 - A. zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów, instalacji radiowo-telewizyjnej, o ile stanowią one wyposażenie danego budynku;
 - B. zapewnienie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody, w zależności od wyposażenia w daną instalację budynku bądź lokalu;
 - C. zapewnienie dostawy zimnej wody do budynków i lokali oraz odprowadzenie ścieków;
 - D. interweniowanie u dostawców mediów - w przypadku zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu;
 - E. zapewnienie sprawnego obsługi administracyjnej.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy obiektu usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, powstałych i ujawnionych w okresie rękojmi i w okresie gwarancji. W przypadku nieusunięcia wad przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na jego koszt.
4. W sposób szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni określają również:
 - A. regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalchem";
 - B. regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalchem".

§ 5

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - A. naprawa pionów (rur) instalacji wodociągowych, odcinków instalacji wykonanych także z węży elastycznych do zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem;
 - B. naprawa pionów (rur) kanalizacyjnych do trójników na pionach włącznie;
 - C. wymiana uszczelki na zaworach, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu;
 - D. okresowe czyszczenie pionów kanalizacyjnych wraz z podejściami do przyborów;
 - E. naprawa instalacji elektrycznej od strony wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu;
 - F. naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami;
 - G. naprawa instalacji gazowej do zaworu przed kuchenką, termą włącznie, gdy instalacja prowadzona jest zgodnie ze sztuką budowlaną;

H. naprawa urządzeń znajdujących się w lokalu, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta, np. zaworów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych;

I. naprawa stolarki okiennej; wymiana stolarki okiennej w lokalach członków Spółdzielni następuje zgodnie z obowiązującym Regulaminem o zasadach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalchem”;

J. naprawa instalacji radiowo-telewizyjnej stanowiącej majątek Spółdzielni;

K. naprawa instalacji domofonowej.

2. Naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania są obowiązkiem Spółdzielni.

B. Obowiązki użytkowników lokali

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 8

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności do:

A. odnawiania lokalu polegającego na:

- malowaniu ścian i sufitów, tapetowaniu ścian, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego;
- malowaniu lub konserwacji powłok malarskich drzwi (dwustronnie), okien (wewnątrz i zewnątrz), skrzydeł i ościeżnic, drzwi balkonowych (dwustronnie) z uwzględnieniem pierwotnej kolorystyki stolarki i nie rzadziej niż raz na 5 lat / nie dotyczy stolarki PCV/;
- malowaniu ślusarki drzwiowej i okiennej, krat oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych

olejno, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego;

B. naprawy:

- posadzek (podłóg) w lokalu;
- drzwi i mebli wbudowanych;

C. naprawy następujących urządzeń technicznych w lokalu:

- podejść kanalizacyjnych, od przyboru do trójnika na pionie,
- zamków i zamknięć w oknach i drzwiach oraz wbudowanych szafach;
- oszklenia okien i drzwi;
- urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do baterii, zaworów czerpalnych włącznie;
- wanny, umywalki, zlewozmywaka, miski ustępowej wraz ze zbiornikiem płuczącym, deski sedesowej;
- wężyków łączących zawór czerpalny ze zbiornikiem płuczącym miski ustępowej lub bateriami;
- term gazowych i elektrycznych, elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody;
- kuchni elektrycznych i gazowych;
- elementów instalacji elektrycznych:
 - przewody instalacji elektrycznej w lokalu;
 - przewody instalacji elektrycznej poza lokalem, do zabezpieczenia przedlicznikowego;
 - zabezpieczenia za licznikiem;
 - osprzęt elektryczny, jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, itp.;
- usuwania zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z nim z lokalu obciążają użytkownika lokalu.

4. W razie niewykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika danego lokalu.

§ 9

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do administracji Spółdzielni:

- A. wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów), bez względu na przyczynę ich powstania;
- B. wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji;
- C. stwierdzonych wad w lokalu w okresie rękojmi i gwarancji.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, w szczególności wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, wykonywanie zabudowy instalacji w lokalu, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych bądź elektrycznych - mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.
 3. Szczegółowy zakres obowiązków użytkownika lokalu określa również regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej "Metalchem" w Toruniu.

§ 10

1. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania) jest zabronione. Z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu, który je spowodował.
2. Wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która ustala warunki podłączenia i eksploatacji.
3. Usuwanie lub wymiana kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania jest zabronione.
4. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu może być wykonana wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni wraz z warunkami koniecznymi do spełnienia przy realizacji prac.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia mechanicznego zaworów termostatycznych na grzejnikach w lokalu, kosztami wymiany obciąża się użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowo wykonanych przez użytkownika lokalu przeróbek wewnętrznych instalacji gazowych,

Spółdzielnia wyda zlecenie zdjęcia gazomierza, a użytkownik lokalu zobowiązany będzie przywrócić prawidłowy stan instalacji i urządzeń na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

7. W przypadku zabudowy wykonanej przez użytkownika lokalu uniemożliwiającej wymianę wodomierzy lub przyłączy wodomierzowych z wężykiem elastycznym na przyłączy wodomierzowe sztywne (rurowe) z zaworami zwrotnymi, użytkownik lokalu będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jak również z tytułu podgrzania wody wg zasad obowiązujących mieszkania nieopomiarowane w Spółdzielni.
8. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię (za pośrednictwem firmy rozliczeniowej) uszkodzeń wodomierza, zerwania plomby, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy wodomierza i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzenie pobranej wody, użytkownik lokalu pokrywa koszty:
 - A. demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z jego kosztem;
 - B. koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń i instalacji;
 - C. zaplombowania wodomierza.
9. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi. Obowiązek uszczelnienia okien dotyczy także pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych.
10. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania w nich temperatury, wilgotności i wentylacji, nie powodującej powstawania pleśni. Nie wolno zakrywać zainstalowanych w lokalach krutek wentylacyjnych, jak również montować w nich wentylatorów elektrycznych.

§ 11

1. Użytkownik lokalu winien udostępnić Spółdzielni lokal:
 - A. w sytuacjach awaryjnych;
 - B. w celu dokonania przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego;
 - C. w przypadkach, kiedy jest to konieczne dla wykonania niezbędnych napraw;

- D. dla prowadzenia corocznych przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych itp.;
- E. w sytuacjach, gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje;
- F. do odczytu wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła;
- G. w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.

2. Użytkownicy lokali przed dłuższą nieobecnością powinni poinformować administrację Spółdzielni, z kim należy się kontaktować w razie konieczności usunięcia przyczyn ewentualnych awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio w szczególności przepisy ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 ze zmianami), ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 ze zmianami).

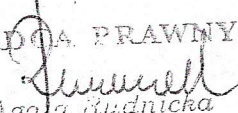
§ 13

1. Regulamin niniejszy - po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej - został uchwalony przez Zarząd SM "Metalchem" w dniu 07.08.2008r. i wchodzi w życie z dniem 07.08.2008r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"METALCHEM"



RADCA PRAWNY


Agata Rudnicka