

**REGULAMINU UŻYWANIA LOKALI, OBOWIĄZKÓW
SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ORAZ
ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

Tekst jednolity
z dnia 21 lutego 2024 roku

REGULAMINU UŻYWANIA LOKALI, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale, zwany dalej Regulaminem określa zasady używania lokali, obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych oraz garaży, a nadto zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.
2. Zasady określone Regulaminem dotyczą lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, przez które rozumie się lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, pozostające w zarządzie Spółdzielni.
3. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 i 5.
4. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to prawa odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
5. Regulamin stosuje się do najemców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią lub bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego bądź ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie stanowią inaczej.

§ 2

Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel, najemca, dzierżawca, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Rozdział II ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 3

1. Użytkownik lokalu - na swój pisemny wniosek – po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, na warunkach w niej określonych, może:
 - a.) dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe (zakładanie krat i rolet zewnętrznych w oknach, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub stawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych, itp.), jak również dodatkowo wyposażać lokal,
 - b.) wymieniać okna i drzwi balkonowe,
 - c.) wymieniać drzwi wejściowe do lokalu,
 - d.) dokonywać remontu, wymiany lub przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych, z zastrzeżeniem § 11 ust.3 lit. d) i e),
 - e.) korzystać wyłącznie dla własnych potrzeb z części wspólnej budynku z tym, że korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku (strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze, wnęki licznikowe itp.) wymaga dodatkowo pisemnej zgody pozostałych, aktualnych użytkowników lokali uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia i jest objęte comiesięczną opłatą doliczaną do opłat za lokal lub odrębną umową najmu.Spółdzielnia może cofnąć wydaną wcześniej zgodę na korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku wyłącznie dla potrzeb danego użytkownika, co stanowi także podstawę wypowiedzenia umowy najmu tego pomieszczenia, o ile została zawarta, w szczególności w przypadku:

- RP-043/5w/N⁴/NGK/NFK/NC₂ - zmiany użytkowników lokali
- zmiany użytkowników lokali uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia wspólnego użytku i nie udzielenia przez nowego użytkownika lokalu zgody na dalsze korzystanie z pomieszczenia wspólnego wyłącznie dla potrzeb własnych innego użytkownika,
- wycofania udzielonej wcześniej zgody przez któregokolwiek z dotychczasowych użytkowników lokali uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia wspólnego użytku..
- f.) instalować urządzenia techniczne, w tym klimatyzacyjne, anteny telewizyjne, satelitarne, radiowe i inne w przestrzeni balkonu lub loggii,
2. Użytkownikowi lokalu nie wolno:
- a.) instalować urządzeń technicznych, w tym klimatyzacyjnych, anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynku, poza przestrzenią balkonu lub loggii,
 - b.) zmieniać miejsca odprowadzania spalin i miejsca usytuowania kratki wentylacyjnych,
 - c.) zasłaniać i zatykać kratki wentylacyjnych w lokalu,
 - d.) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nad kuchennych z wentylatorem z podłączeniem przewodu tłoczego do przewodu kominowego wentylacyjnego.
 - e.) zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych,
 - f.) zamurowywać na stałe szachtów.
- W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu na stałe szachtu, koszty doprowadzenia ściany z szachtem do stanu prawidłowego, umożliwiającego wymianę pionów instalacyjnych, obciążają użytkownika lokalu. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo żądania od Spółdzielni przywrócenia zabudowania ściany do stanu poprzedniego oraz prawo do żądania zwrotu kosztów z tego tytułu.
3. Użytkownicy lokali korzystający z zabudowanych części korytarzy wyłącznie dla własnych potrzeb są obowiązani do dostosowania zabudowy zgodnie z warunkami przeciwpożarowymi dotyczącymi ewakuacji w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni na własny koszt i do utrzymania zabudowy w stanie odpowiadającym warunkom przeciwpożarowym przez okres jej istnienia. W przypadku uchybienia terminowi wskazanemu przez Zarząd prace wykona Spółdzielnia na koszt użytkowników lokali korzystających z zabudowy.

§ 4

Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałe z jego winy lub osób faktycznie korzystających z zajmowanego przez niego lokalu.

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest bez zbędnej zwłoki informować administrację Spółdzielni o wszelkich zauważonych uszkodzeniach budynku, w którym znajduje się lokal oraz urządzeń lub instalacji, w które budynek jest wyposażony.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu (nieszczelności instalacji) użytkownik lokalu powinien natychmiast zamknąć kurek (zawór odcinający) przy gazomierzu, otworzyć okna i wywietrzyć lokal, wyłączyć źródła ognia, oświetlenie i urządzenia elektryczne oraz zawiadomić administrację Spółdzielni, Pogotowie Awaryjne i Pogotowie Gazowe .

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal:
 - a.) w celu usunięcia awarii lub dokonania zabezpieczeń mających zapobiec powstaniu szkody,
 - b.) w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz innych instalacji i urządzeń,
 - c.) w celu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych i ich wykonania,
 - d.) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - e.) w celu wykonania przebudowy, modernizacji lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
 - f.) w celu umożliwienia dokonania wymiany bądź odczytu wodomierzy, podzielników kosztów ciepła lub liczników ciepła,
2. W razie nieudostępnienia lokalu w celu o którym mowa w ust. 1 lit. b) oraz lit. f) w jednym z dwóch kolejnych terminów podanych do wiadomości poprzez zamieszczenie stosownych zawiadomień na tablicy ogłoszeń w budynku co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przeglądu, obowiązujących wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, użytkownik obowiązany jest pokryć dodatkowe koszty dokonania tych czynności w dodatkowym terminie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni lub wynikającej z cennika usług firmy rozliczeniowej, a także pokryć ewentualne szkody, jakie swoim postępowaniem

RP-043/Sw/N⁴/NGk/Nfk/NCo
spowodował. Spółdzielnia dokonuje zawiadomienia użytkownika na adres do korespondencji inny od adresu lokalu na wniosek i koszt użytkownika lokalu.

3. Użytkownik lokalu w przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane ponosi pełną odpowiedzialność za szkody z tego tytułu.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z protokołu z kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane, bezpośrednio go obciążających. W przypadku nie wykonania zaleceń w wyznaczonym terminie Spółdzielnia, w zależności od rodzaju zalecenia pokontrolnego, kierując się względami bezpieczeństwa mieszkańców, wykona zalecenia pokontrolne na koszt użytkownika lokalu.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności wejścia do lokalu i czynności zabezpieczających lokal sporządza się protokół.

3. W przypadku gdy z wejściem do lokalu, usunięciem awarii lub dokonaniem koniecznych zabezpieczeń wiąże się ryzyko uszkodzenia mienia Spółdzielni, użytkownika lokalu, względnie wyposażenia lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana spisać protokół zawierający wszystkie istotne okoliczności sprawy oraz wykonać dokumentację fotograficzną stwierdzonych uszkodzeń oraz opis przyczyn ich powstania. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika lokalu oraz ewentualnych świadków. W przypadku nieobecności użytkownika lub odmowy złożenia przez niego podpisu, Spółdzielnia sporządzając protokół umieszcza w nim informację o nieobecności użytkownika lub odmowie podpisania przez niego protokołu. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje czynności w obecności świadków, protokół powinien zawierać również dane tych świadków i ich podpisy.

§ 8

1. Wejście Spółdzielni do lokalu w celach określonych w § 6 lit. c), d) i e) wymaga wcześniejszego uzgodnienia terminu z użytkownikiem lokalu.

2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownik lokalu lub budynku obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Użytkownik lokalu powinien poinformować Spółdzielnię o sposobie udostępnienia lokalu w przypadku jego czasowej nieobecności na wypadek awarii lub zagrożenia szkodą, w szczególności poprzez wskazanie kontaktu telefonicznego lub osoby upoważnionej do udostępnienia jego lokalu w takiej sytuacji.

§ 9

Użytkownik lokalu może zabezpieczać lokal przed stratami ciepła przez dodatkowe, indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej w sposób nie powodujący jej uszkodzenia. Powinien przy tym uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu oraz prawidłowego spalania gazu w urządzeniach gazowych znajdujących się w lokalu.

Rozdział III

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH

§ 10

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym.

RP-043/5w/N⁴/NGk/Nfk/NC0

§ 11

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym, w tym sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych stanowiących części wspólne budynku.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych lokalu oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a.) naprawa przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego – głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja lub wymiana wodomierzy,
 - b.) naprawa (wymiana) i czyszczenie pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu, bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,
 - c.) konserwacja i naprawa przewodów instalacji gazowej., Niesprawne w trakcie przeglądu gazowe urządzenie odbiorcze Spółdzielnia ma obowiązek wyłączyć z użytkowania,
 - d.) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz legalizacja bądź wymiana urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, jak też zaworów termostatycznych, liczników ciepła itp., (za wyjątkiem grzejników i zaworów wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie lub nie stanowiących część wspólną nieruchomości),
 - e.) naprawa instalacji elektrycznej w budynku do tablicy bezpiecznikowej lokalu, łącznie z tablicą, z wyjątkiem instalacji przerabianych i modernizowanych przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni,
 - f.) naprawa konstrukcji balkonów i loggii oraz ścian i stropów,
 - g.) remont konstrukcji loggii, balkonów i tarasów,
 - h.) konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał RTV w zakresie podstawowym,
 - i.) naprawa i konserwacja domofonów (zakup /wymiana odbiornika leży po stronie użytkowników lokali)
 - j.) naprawa instalacji elektrycznej dzwonek z wyłączeniem innych urządzeń dzwoniących i sygnalizacyjnych,

§ 12

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i higieniczno - sanitarny lokalu, w tym pomieszczeń pomocniczych (balkonu, loggii, tarasu) i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, a także w pomieszczeniach przynależnych do tego lokalu. Użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i przez uprawnione osoby.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego lokalu, w zakresie nie zaliczonym w niniejszym Regulaminie do obowiązków Spółdzielni, w szczególności dotyczy to:
 - a.) tapetowania i malowania ścian oraz sufitów w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych, a także użytkowanych na podstawie umowy najmu/dzierżawy (np. pojedyncze zabudowy korytarzy, komórki gospodarcze) z usunięciem uszkodzeń tynku
 - b.) malowania (odnawiania) drzwi wejściowych do lokalu i bram garażowych od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz ich wymiany na nowe przy zachowaniu warunków technicznych wskazanych przez Spółdzielnię,
 - c.) konserwacji podłóg oraz napraw i wymiany podłóg wraz z oblistwowaniem oraz naprawy wylewek,
 - d.) napraw i bieżącej konserwacji okien, drzwi i mebli wbudowanych stanowiących podstawowe wyposażenie łącznie z ich wymianą,
 - f.) wymiany uszkodzonych szyb okien i drzwi wewnętrznych w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych,
 - g.) wymiany i naprawy drzwi wewnętrznych i bram garażowych,
 - h.) naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego w lokalu oraz instalacji kanalizacyjnej, licząc od pionu kanalizacyjnego,
 - i.) czyszczenia (usuwanie zatkania) instalacji kanalizacyjnej odpływowej urządzeń sanitarnych oraz kratek ściekowych,
 - j.) naprawy i konserwacji wszelkich urządzeń stanowiących wyposażenie normatywne, w które lokal lub pomieszczenie przynależne są wyposażone, łącznie z ich wymianą, w tym przeglądy, naprawa, konserwacja gazowych urządzeń odbiorczych, przy czym przeglądy instalacji gazowej doprowadzającej do urządzeń odbiorczych wykonywane są przez Spółdzielnię)
 - k.) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z gniazdami wtyczkowymi, przełącznikami i zabezpieczeniami tej instalacji,
 - l.) utrzymywania kratek wentylacyjnych w stałej, należytej czystości, a w razie potrzeby ich wymiana na nowe,
 - ł) wymiany rury odprowadzającej spaliny z urządzeń tego wymagających takich jak np. gazowe grzejniki wody,
 - m) wymiany uszkodzonych lub zużytych płytek ceramicznych i okładzin ściennych,
 - n.) wymiana aparatów odbiorczych domofonowych w mieszkaniach,

RP-043/Sw/N⁴/NGk/Nfk/NCo

- o.) naprawa posadzek balkonów i loggii oraz malowanie ścian wewnątrz balkonów i loggii z zachowaniem obowiązującej kolorystyki budynku,
 - p.) malowanie balustrad balkonów i loggii zgodnie z kolorystyką obowiązującą w danym budynku kolorystyką,
 - q.) utrzymywania możliwości stałego wglądu służb Spółdzielni lub osób przez nią upoważnionych do szachtów technicznych znajdujących się w lokalu umożliwiających m.in. dokonanie oględzin, odczytów, wymiany wodomierzy oraz prac remontowych i modernizacyjnych obciążających Spółdzielnię;
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu, w tym naprawy i konserwacje gazowych urządzeń odbiorczych oraz innych urządzeń takich jak np.: grzejniki gazowe, podgrzewacze gazowe, podgrzewacze przepływowe wody, wymiana rur odprowadzających spaliny z urządzeń tego wymagających mogą być wykonywane odpłatnie przez Spółdzielnię na zlecenie użytkownika lokalu.
4. Po bezskutecznym wezwaniu użytkownika lokalu do wykonania obciążających go prac, wpływających na stan bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynku lub przeciwdziałających powstawaniu szkód, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika.
5. Użytkownik lokalu ma obowiązek uzgodnić ze Spółdzielnią zakres planowanych prac remontowo – budowlanych i przedłożyć Spółdzielni pełną dokumentację projektową oraz wymagane prawem decyzje administracyjne, a na żądanie Spółdzielni również opinie osób uprawnionych o specjalizacjach odpowiednich do zakresu projektowanych prac, w tym konstruktora w wypadku planowanych wyburzeń lub budowy ścian.
6. O wykonanych pracach remontowo-budowlanych użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię oraz udostępnić Spółdzielni lokal w terminie uzgodnionym przez strony, lecz nie dłuższym niż 14 dni od dnia zakończenia prac, dla przeprowadzenia przez Spółdzielnię inwentaryzacji i aktualizacji danych związanych z lokalem oraz w celu sprawdzenia zgodności wykonanych prac z uzgodnionym ze Spółdzielnią zakresem oraz dokumentacją, o której mowa w ust. 5.
7. Spółdzielnia ma prawo odmówić zgody na prace remontowo - budowlane ingerujące w nieruchomość wspólną, w przypadku gdy:
- a) wykonanie prac zagrażałoby bezpiecznej eksploatacji budynku lub
 - b) wykonanie prac naruszałoby uprawnienia pozostałych użytkowników lokali do korzystania z nieruchomości wspólnych.

§ 13

1. Użytkownik lokalu zamierzający wykonywać prace remontowe lub modernizacyjne, powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji w budynku, obowiązany jest o terminie ich wykonania uprzedzić sąsiadów, ustnie lub pisemnie, najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem prac.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest, na własny koszt i odpowiedzialność w sposób uzgodniony z administracją Spółdzielni, składować w odpowiednich, zapewnionych we własnym zakresie, pojemnikach, gruz i inne pozostałości po robotach remontowych lub modernizacyjnych oraz do ich usuwania.
3. Prace modernizacyjne i remontowe, powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji w budynku, należy wykonać w określonym przez Spółdzielnię terminie uzależnionym od zakresu planowanych prac.
4. Wykonywanie głośnych prac w budynku dopuszczone jest tylko w czasie określonym w Regulaminie porządku domowego.
5. Użytkownik lokalu w czasie wykonywania prac remontowych lub modernizacyjnych jest zobowiązany do bieżącego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych wykonywanymi robotami. W przypadku zaniechania przez użytkownika lokalu obowiązku usunięcia zanieczyszczeń związanych z wykonywanymi pracami remontowymi, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu użytkownika do usunięcia zanieczyszczeń, będzie uprawniona do ich usunięcia na koszt użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przeprowadzić remont w najkrótszym możliwym terminie uzależnionym od zakresu planowanych prac.

Rozdział IV

OBYWĄZKI-SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY W ZAKRESIE ICH UTRZYMANIA

§ 14

Obowiązek utrzymania lokalu użytkowego oraz garażu w należyтым stanie technicznym i wykonywania ich niezbędnych remontów obciąża użytkownika. W razie konieczności wykonania przez Spółdzielnię remontu, części wspólnych nieruchomości, w której znajduje się lokal użytkowy lub garaż, jeżeli ich użytkownik nie uczestniczy w tworzeniu funduszu remontowego, ma obowiązek partycypować w kosztach tego remontu do wysokości poniesionych kosztów przypadających na jego lokal/garaż.

ZASADY PRZEJMOWANIA I ZWALNIANIA LOKALI

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"STALURG"
ul. Augustynika 17A
15-000 CABROWA GÓRNICZA
tel. 22-24-92; 262-27-15
NIP 025-001-0011

§ 15

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do lokali oddawanych do używania przez Spółdzielnię.
2. Przyszły użytkownik lokalu obowiązany jest objąć lokal w posiadanie w trybie i w terminie określonym w zawartej z nim umowie.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o osobach faktycznie zamieszkających w lokalu i wszelkich zmianach w tym zakresie w terminie do 7 dni od wystąpienia zmian.

§ 16

W czynnościach związanych z przeglądem lokalu, przekazaniem lub przejściem lokalu, Spółdzielnię reprezentuje pracownik administracji lub inna upoważniona przez Zarząd Spółdzielni osoba.

§ 17

1. W dniu przekazania lokalu Spółdzielnia dokonuje kontroli lokalu w celu ustalenia jego stanu i sporządza protokół zdawczo-odbiorczy. Kontrolą objęte są również pomieszczenia przynależne do lokalu (komórki, piwnice itp.).
2. W trakcie kontroli lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa się:
 - a.) stan techniczny i estetyczny malowania względnie tapetowania oraz wszystkich elementów pierwotnego wyposażenia lokalu,
 - b.) stan sanitarny lokalu i ewentualną konieczność zakwalifikowania go do dezynfekcji lub dezynsekcji do przeprowadzenia na koszt użytkownika zwalnającego lokal,
 - c.) czy w zwalnianym lokalu nie dokonano zmian budowlanych lub funkcjonalnych, w szczególności przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, wodno -kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, podłączeń do przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych oraz czy ewentualne zmiany dokonane zostały w uzgodnieniu ze Spółdzielnią,
 - d.) czy ze zwalnianego lokalu nie usunięto elementów jego podstawowego wyposażenia.

§ 18

1. Przekazanie lokalu użytkownikowi następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika przejmującego lokal.
2. Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię od dotychczasowego użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika zwalnającego lokal. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do sporządzenia wyceny o której mowa w § 20 ust. 2 regulaminu.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy sporządza się w 3 egzemplarzach, z których jeden otrzymuje użytkownik lokalu, a pozostałe Spółdzielnia.

§ 19

1. Postanowienia § 18 stosuje się odpowiednio w przypadku jednostronnego przejścia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w procedurze przekazywania lokali w obrocie cywilno-prawnym dokonywanym bez jej udziału.

Rozdział VI ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 20

1. Użytkownik zwalnający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest:
 - a.) przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszt odnowienia lokalu przez Spółdzielnię. Przez odnowienie rozumie się naprawę tynków i co najmniej pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym,
 - b.) pokryć koszty zużycia lokalu będącego następstwem nieprawidłowego użytkowania,
 - c.) pokryć koszty zużycia, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu,
 - d.) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg (posadzek),
 - e.) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię przeróbek instalacji gazowej, podłączeń kominowych (wentylacyjnych, spalinowych lub dymowych) zagrażających bezpieczeństwu użytkowników lokali, użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest doprowadzić instalacje i podłączenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami lub pokryć koszty wykonania tych czynności przez Spółdzielnię,

f.) pokryć koszty utrzymania lokalu do czasu jego opuszczenia i opróżnienia.

2. Podstawą wyceny zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, a także kosztów związanych z odnowieniem lokalu są średnie ceny robót i materiałów zawarte w katalogu Sekocenbud z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym lokal oddawany jest do dyspozycji Spółdzielni.
3. Jeżeli w cenniku brak jest ceny urządzeń, lub materiałów podłogowych dla ustalenia wartości w stanie nowym, przyjmuje się ceny urządzeń i materiałów o podobnych walorach użytkowych i estetycznych.

§ 21

Użytkownik lokalu użytkowego jest zobowiązany do zabezpieczenia i wyposażenia lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie Ochrony Przeciwpożarowej i BHP przewidzianymi dla rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 22

1. Spółdzielnia dokonuje refundacji 20% kosztów wymiany stolarki okiennej (za wyjątkiem parapetów wewnętrznych i zewnętrznych) z funduszu remontowego danej nieruchomości według zasady:
 - a) w budynkach wybudowanych do 2000 roku – dotyczy wszystkich okien w mieszkaniu,
 - b) w budynkach wybudowanych po 2000 roku – dotyczy okien zakwalifikowanych przez Spółdzielnię do wymiany na podstawie spisanego protokołu.
2. Refundacja może być przyznana tylko jeden raz dla danego lokalu mieszkalnego, bez względu na zmianę osoby posiadającej tytuł prawny do w/w lokalu. Jeżeli przedmiotem wymiany z refundacją była część stolarki okiennej w tym lokalu - wówczas kolejna refundacja może być przyznana na wymianę pozostałej części stolarki w tym lokalu.
3. O refundację może wystąpić osoba, która łącznie spełnia następujące warunki:
 - a) posiada tytuł prawny do lokalu,
 - b) nie posiada wobec Spółdzielni zadłużenia z tytułu opłat za lokal;
 - c) w której lokalu wymiana stolarki okiennej nie była wcześniej przedmiotem refundacji,
 - d) złożyła wniosek do Spółdzielni wraz z kopią faktur/rachunków stwierdzających wymianę stolarki okiennej i jej koszt wraz z dowodem zapłaty,
 - e) udostępni lokal Spółdzielni, w celu potwierdzenia faktycznie dokonanej wymiany stolarki okiennej.
4. Wysokość należnej użytkownikowi lokalu mieszkalnego refundacji poniesionych przez niego kosztów wymiany zakwalifikowanej stolarki okiennej jest wyliczana na podstawie protokołu kontroli stolarki okiennej sporządzonego przez Spółdzielnię, przedstawionej kopii, imiennej, faktury/rachunku wystawionych na użytkownika lokalu, dokumentujących wymianę stolarki okiennej w lokalu oraz potwierdzenia zapłaty kosztów wymiany stolarki okiennej wynikających z faktury/rachunku.
5. Refundacja nie może łącznie przekroczyć kwoty 5 000 zł dla danego lokalu. Kwota refundacji jest wypłacana w ramach wysokości limitu ustalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok w Planie Remontów i w kolejności zarejestrowanych wniosków.

§ 23

Regulamin wchodzi w życie z dniem 21 lutego 2024 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„METALURG”
w Dąbrowie Górniczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej
inż. Elżbieta Kalaga

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr Alfred Fatyga