

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI



Na podstawie § 44 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” Rada Nadzorcza uchwala regulamin o następującej treści.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej i użytkowników lokali w zakresie napraw nieruchomości wspólnej i napraw wewnątrz lokali.
2. Definicje:
 - 1) **naprawami** w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno - remontowe w tym wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
 - 2) **lokal mieszkalny** - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
 - 3) **lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny** - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość (w szczególności lokale użytkowe, garaże, wielostanowiskowe garaże z miejscami postojowymi);
 - 4) **nieruchomość wspólna** – częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
 - 5) **użytkownicy lokali** – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego;
 - 6) **zewnętrzna instalacja elektryczna** - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu;
 - 7) **wewnętrzna instalacja elektryczna** - układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo- rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
 - 8) **zewnętrzna instalacja domofonowa, wideodomofonowa** – układ przewodów w budynku od kasety wejściowej do gniazda wtykowego w mieszkaniu, wraz z kasetą wejściową i elektrozaczepekem;

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI

- 9) **wewnętrzna instalacja domofonowa, wideodomofonowa** – układ przewodów od gniazda wtykowego w mieszkaniu (wraz z gniazdem wtykowym i mieszkaniowych aparatów przywoławczych audio, wideo);
- 10) **instalacja piorunochronna** – zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
- 11) **zewnętrzna instalacja wodociągowa** – układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;
- 12) **wewnętrzna instalacja wodociągowa** – układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
- 13) **zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej;
- 14) **wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** – układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej;
- 15) **zewnętrzna instalacja kanalizacyjna** – układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
- 16) **wewnętrzna instalacja kanalizacyjna** - układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
- 17) **zewnętrzna instalacja gazowa** – układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale;
- 18) **wewnętrzna instalacja gazowa** – układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;
- 19) **instalacja centralnego ogrzewania** – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach.

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI

§ 2

1. Źródłem finansowania obowiązków Spółdzielni określonych niniejszym regulaminem jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości i fundusz remontowy mienia spółdzielni.
2. Potrzeby remontowe i konserwacyjne nieruchomości przewyższające stan środków finansowych zgromadzonych na jej funduszu remontowym, mogą być realizowane i sfinansowane w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie oceny Zarządu w zależności od posiadanych przez Spółdzielnię środków i poziomu zadłużenia nieruchomości. O przyznaniu pożyczki decyduje Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych.

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżących remontów i konserwacji nieruchomości, w szczególności dotyczących:
 - 1) naprawy zewnętrznej instalacji elektrycznej;
 - 2) naprawy instalacji piorunochronnej;
 - 3) okresowego badania instalacji elektrycznej zewnętrznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - 4) naprawy zewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej;
 - 5) naprawy zewnętrznej instalacji wodociągowej;
 - 6) naprawy zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - 7) naprawy zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
 - 8) przestrzegania terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich naprawa i wymiana w ramach wnoszonych przez użytkowników miesięcznych opłat;
 - 9) naprawy zewnętrznej instalacji gazowej;
 - 10) naprawy instalacji centralnego ogrzewania;
 - 11) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
 - 12) wykonywanie remontów płyt balkonów i loggii. w zakresie prac zabezpieczających bezpieczeństwo ich konstrukcji (elementy konstrukcyjne budynku) w zakresie prac zabezpieczających bezpieczeństwo ich konstrukcji;
 - 13) utrzymanie drożności, naprawa i konserwacja kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie ich przeglądów okresowych wynikających z prawa budowlanego;
 - 14) naprawy stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości;
 - 15) uzupełnienia tynków sufitów w przypadku ich odpadnięcia wynikającego z wad technologicznych.
2. Użytkownicy lokali mają obowiązek niezwłocznie udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do obowiązków Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie budynku i znajdujących się nim urządzeń pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę, jaka ewentualnie wyniknie z opóźnienia wykonania prac lub udostępnienia lokalu w celu naprawy.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać Spółdzielni adres lub telefon kontaktowy, jeżeli lokal jest wynajmowany lub będzie niezamieszkały przez dłuższy okres czasu.

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI**

4. W przypadku awarii wywołującej szkodę, lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej.

§ 4

1. Do obowiązków użytkowników lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu w szczególności należy:
- 1) bieżące przeprowadzanie prac remontowych lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego;
 - 2) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania, jeżeli występuje) oraz malowanie i wymiana drzwi wejściowych do lokalu oraz naprawa i wymiana okuć, zamków, zawiasów, klamek;
 - 3) malowanie elementów loggii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku;
 - 4) malowanie ścian, balustrad, oraz spodniej strony płyty balkonowej i loggii w kolorach przyjętych dla danego budynku;
 - 5) wymiana drewnianych elementów balustrad balkonowych w kolorach przyjętych dla danego budynku.
 - 6) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - 7) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej;
 - 8) naprawa kratak wentylacyjnych, przewodów spalinowych i dymowych oraz urządzeń gazowych;
 - 9) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;
 - 10) naprawa instalacji sygnalizacyjnej;
 - 11) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej, wideodomofonowej;
 - 12) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;
 - 13) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki oraz szklenie;
 - 14) naprawa i usuwanie niedrożności wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami;
 - 15) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy użytkowników lokali oraz osób z nimi zamieszkałych lub ewentualnych najemców lub podnajemców;
 - 16) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania;
 - 17) naprawa instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych zamontowanych w lokali;
 - 18) realizacja zaleceń pokontrolnych wydanych przez Spółdzielnię po przeprowadzonych przeglądach technicznych.

§ 5

1. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, iż dany lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony Zarząd Spółdzielni zobowiązuje użytkownika lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu, dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji.

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI

2. W przypadku nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkowników lokali, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu użytkownika lokalu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt i ryzyko.

§ 6

1. Wszelkie przeróbki wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian i stropów oraz instalacji w mieszkaniu w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni wymagają uzyskania stosownych decyzji lub pozwoleń wydanych przez właściwy organ administracji budowlanej i zgody Spółdzielni.
2. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 1 bez wymaganych decyzji, pozwoleń czy zgody Spółdzielni, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zachowania odpowiedniej temperatury, wilgotności i wymiany powietrza w lokalu aby nie dopuścić do zawilgocenia lokalu powodującego jego zagrzybienie.
2. W otworach wentylacji grawitacyjnej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu skutków nieprzestrzegania przez użytkowników lokali zasad właściwego wentylowania i eksploataowania lokalu, powodującego w szczególności zawilgocenie lub zagrzybienie.

§ 8

1. Spółdzielnia przeprowadzając prace określonych w § 3, które powodują zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w danym budynku, zobowiązana jest do pisemnego powiadomienia użytkowników lokali poprzez umieszczenie na klatkach schodowych ogłoszeń o terminie planowanych prac.
2. Użytkownicy lokali przeprowadzając prace określonych w § 4, które powodują zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w danym budynku, zobowiązani są o ich terminie powiadomić pisemnie pozostałych użytkowników lokali w danej nieruchomości i Spółdzielnię.

§ 9

Rozliczenia z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i regulaminach Spółdzielni.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal obowiązany jest:
 - 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia. Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu lokalu w zależności od

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA
MŁODYCH” I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI**

- rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu (przekazania lokalu na podstawie umowy najmu) lub wykończenia we własnym zakresie zgodnie z porozumieniem zawartym przed odbiorem lokalu ze Spółdzielnią i protokołem odbioru prac wykończeniowych;
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych,
 - 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu wraz ze sprawnymi urządzeniami pomiarowymi przynależnymi do lokalu,
 - 4) pokryć koszty zużycia bądź wymiany wykładzin podłogowych.
2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika lokalu oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg dokonywane jest w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu lub zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W razie zwolnienia lokalu w związku z wygaśnięciem umowy najmu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika lokalu oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg, następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego oceniającego wartość nakładów i zużycia wskazanych wyżej elementów na dzień zwolnienia lokalu.
4. 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

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 stycznia 2016 r. Uchwałą Nr 2/I/2016 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 października 2005 r. uchwałą nr 30/X/2005.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ Dom dla Młodych „

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ Dom dla Młodych „

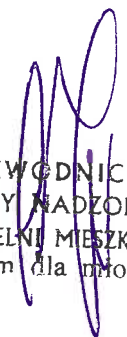
Uchwała Nr 2/I/2016
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”

w sprawie: uchwalenia regulaminu określającego zakres obowiązków obciążających Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” na posiedzeniu w dniu 18 stycznia 2016 r. na podstawie § 44 ust. 1 Statutu Spółdzielni:

1. uchwała regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej i użytkowników lokali w zakresie napraw nieruchomości wspólnej i napraw wewnątrz lokali,
2. uchyla regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 października 2005 r. uchwałą nr 30/X/2005.

Uchwała wchodzi z dniem jej podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"Dom dla młodych"

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dom dla Młodych"
20-019 Łódź, ul. Turlejowa 65

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"Dom dla młodych"

