

Projekt REGULAMINU

Obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej Rolna w Poznaniu zwanej dalej Spółdzielnią i użytkowników lokali - członków Spółdzielni, najemców i właścicieli lokali, zwanych dalej Użytkownikami, w zakresie napraw wewnętrznych i zewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tego tytułu.

I. Podstawę prawną Regulaminu stanowią

- 1 Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami
- 2 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
- 3 Statut Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej ROLNA w Poznaniu, zarejestrowany w KRS w dniu 29.01.2004 roku

II. Uwagi wstępne:

- 1.Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz Użytkowników eksploatujących lokale, będące własnością lub administrowane przez Spółdzielnię, w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami z tego tytułu.
- 2.Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są przeglądy, roboty konserwacyjne, remontowe, inwestycyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia budynków lub lokali, a także naprawa balkonów i logii.
- 3.Regulamin nie obejmuje obowiązków naprawy w zakresie ,instalacji ,napraw i konserwacji telewizji satelitarnej, kablowej, anten telewizyjnych i radiowych, instalacji telefonicznych, których właścicielem nie jest Spółdzielnia.
- 4.Następcą prawnym w znaczeniu regulaminu jest użytkownik który wszedł w posiadanie lokalu w drodze umowy kupna sprzedaży, darowizny, zamiany lub innej umowy cywilno- prawnej.
- 5.Lokalem w znaczeniu regulaminu jest mieszkanie, lokal użytkowy, garaż i inne pomieszczenie, które znajduje się w Spółdzielni, niezależnie od charakteru jego własności

III. Obowiązki Spółdzielni:

- 1.Naprawy instalacji wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali, w tym:
 - a) instalacji elektrycznej do punktu indywidualnego opomiarowania (licznika)
 - b) instalacji wodnej do granicy lokalu
 - c) instalacji kanalizacyjno-ściekowe i piony łącznie z podejściem.
 - d) centralnego ogrzewania bez termozaworów i urządzeń odczytowych zużycia czynnika grzewczego
 - e) instalacji gazowej z wyłączeniem kuchenek gazowych i zaworu odcinającego oraz tzw. junkersów
 - f) instalacji domofonowej stanowiącej wyposażenie budynku oraz wykonanej na zlecenie lokatorów i przejętej przez Spółdzielnię, z wyłączeniem zainstalowanego w mieszkaniu końcowego aparatu domofonowego.
 - g) instalacji kominowej, wentylacyjnej, odgromowej
- 2.Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz mieszkania z powodu niezawinionych przez Użytkowników, zdarzeń losowych takich jak np: zacieki powstałe z nieszczelności dachu, pęknięcia instalacji grzewczej, pęknięcia lub zapchania instalacji pionów wodno-kanalizacyjnej.
- 3.Utrzymanie drożności i naprawy przewodów spalinowych i wentylacyjnych
- 4.Naprawy dachów, stropodachów, rynien, kominów, elewacji zewnętrznych, klatek schodowych, piwnic, suszarni wraz z ich wyposażeniem
- 5.Naprawy śmietników, podwórek, placów zabaw i innych elementów architektonicznych będących własnością Spółdzielni
- 6.Naprawy drzwi wejściowych i oświetlenia zewnętrznego i klatek schodowych należącego do Spółdzielni
- 7.Naprawy schronów i budynku administracyjnego Spółdzielni

IV. Obowiązki Spółdzielni nie obejmują :

- 1.Naprawy wyposażenia ponad standardowego lokali np. elektrycznych podgrzewaczy wody.
- 2.Naprawy obiektów zlokalizowanych na zewnątrz budynków, będących własnością lub administrowanych przez Spółdzielnię, a eksploatowanych przez Użytkowników.
- 3.Napraw należących do obowiązków Spółdzielni, spowodowanych przez dewastację Użytkowników
- 4.Instalacji zmienionych przez Użytkownika bez zgody Spółdzielni.
- 5.Ponad standardowego wykończenia lokalu, wykonanego przez Użytkowników, w tym zwłaszcza glazury, tapety, lamperii, paneli, szaf, pawlaczy, i boazerii wykonanych w sposób utrudniający lub uniemożliwiający naprawę uszkodzonych elementów.

V. Finansowania napraw wynikających z obowiązków Spółdzielni.

- 1.Naprawy obciążające Spółdzielnię, finansowane są ze środków przeznaczonych na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- 2.Wysokość obciążeń na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w tym na eksploatację i fundusz remontowy ustala Zarząd Spółdzielni, po otrzymaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
- 3.Użytkownicy nie będący członkami Spółdzielni, którzy nie zgadzają się na zastosowanie zasad finansowania napraw obejmujących członków Spółdzielni, są zobowiązani do pokrywania części kosztów napraw, jaka wynika ze stosunku powierzchni zajmowanego przez nich lokalu do sumy powierzchni wszystkich lokali. Obciążenia te zostają zwiększone o podatek od towarów i usług, jeśli podstawą obciążenia jest faktura.
- 4.Naprawy wynikające ze zdarzeń losowych objętych polisą ubezpieczeniową Spółdzielni finansowane są przez ubezpieczyciela.

VI. Zasady udostępniania lokali do wykonania napraw wynikających z obowiązków Spółdzielni.

- 1.Upoważniony pracownik Spółdzielni, a także członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej mają prawo wejścia do mieszkania dla:
 - a) przeprowadzenia doraźnych lub okresowych przeglądów stanu technicznego lokalu
 - b) usunięcia awarii,
- 2.Nieudostępnienie lokalu, na wezwanie Spółdzielni w przypadkach opisanych w p.1 może skutkować:
 - a) podjęciem czynności prawnych, przymuszających Użytkowników utrudniających udostępnienie lokalu, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mienia lub życia innych Użytkowników
 - b) zaniechania wykonania obowiązku Spółdzielni jeśli dotyczy on wyłącznie lokalu użytkownika

b) zaniechania wykonania obowiązku Spółdzielni jeśli dotyczy on wyłącznie lokalu użytkownika uniemożliwiającego lub utrudniającego dostęp do lokalu

VII. Obowiązki Użytkowników.

1. Naprawa, konserwacja i odnowienie lokalu polegające na:

- a) malowaniu sufitów i ścian, względnie tapetowaniu
- b) malowaniu drzwi i okien z zachowaniem kolorystyki zewnętrznej klatek schodowych i elewacji grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją, oraz malowanie logii (zgodnie z kolorystyką).
- c) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z armaturą i ich połączeniami. Naprawę oraz wymianę kuchenek gazowych i innych urządzeń gazowych wykonać mogą wyłącznie osoby posiadające wymagane uprawnienia. W wypadku dokonania zmian w instalacji gazowej wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni na podstawie przedłożonego projektu technicznego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami dokonanymi ze stosownymi władzami i instytucjami.
- d) Naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem. Montaż dodatkowych urządzeń (np. ogrzewaczy wody, kuchni elektrycznych) jest możliwe po dokonaniu uzgodnień z odpowiednimi instytucjami.
- e) naprawa i wymiana podłóg
- f) uszczelnienie, kitowanie oraz naprawy okien i drzwi wraz z wymianą okuć
- g) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, drzwi i okienek piwnicznych

2. Naprawy wewnątrz lokali, nie należące do obowiązków Spółdzielni, wykonują Użytkownicy na własny koszt.

VIII Obowiązki Użytkowników, w zakresie napraw lokali, w przypadku zmiany właściciela, lokatora lub najemcy lokalu

1. Właściciele własnościowego prawa do lokalu, oraz właściciele lokali, stan techniczny lokalu i wynikające z niego rozliczenia ustalają ze swoim następcą prawnym.

2. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz najemcy lokali są zobowiązani:

- a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu względnie wytapetowaniu całego mieszkania odpowiednio do stanu w momencie przydziału lokalu.
 - b) pokryć poniesione przez Spółdzielnię koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy Użytkownika
 - c) przywrócić standardowe wyposażenie lokalu lub ponieść koszty tych prac, jeżeli Spółdzielnia nie postanowi inaczej na piśmie pod rygorem nieważności lub osoby zwalniające i obejmujące lokal nie dokonają między sobą bezpośredniego zgodnego przejęcia i rozliczenia ponadstandardowego wyposażenia i wykończenia.
 - d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania w tym również podłóg stanowiących wyposażenie lokalu.)
3. Spółdzielnia wg aktualnego cennika ustali koszty urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg stosownie do stopnia ich zużycia, na podstawie przeglądu lokalu, przeprowadzonego w obecności Użytkownika zwalniającego lokal.
4. Obowiązek uiszczenia opłat eksploatacyjnych przez Użytkownika zwalniającego lokal ustaje z dniem przekazania odnowionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub następcy prawnemu, przy czym okres przeznaczony na odnowienie lokalu nie może być dłuższy niż 1 miesiąc licząc od daty zgłoszenia rezygnacji z lokalu.
5. W stosunku do Użytkowników zwalniających lokal, a przejmujących inny lokal w zasobach Spółdzielni wykańczany indywidualnie, okres ten może zostać przedłużony przez Spółdzielnię do trzech miesięcy.
6. Za każdy dzień bezumownego zajmowania mieszkania Użytkownik zobowiązany jest płacić Spółdzielni odszkodowanie w wysokości 10-krotnej dziennej opłaty eksploatacyjnej przypadającej za zajmowane mieszkanie.
7. W przypadku gdy odnowienie mieszkania wykonuje Spółdzielnia, obowiązek uiszczenia opłat eksploatacyjnych przez członka wygasa po upływie jednego miesiąca od opuszczenia mieszkania (lokalu) przez członka.

IX. Przepisy końcowe

1. Organem odwoławczym od decyzji Zarządu wynikającej z niniejszego Regulaminu jest Rada Nadzorcza procedująca w trybie określonym w statucie Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem, na podst. uchwały Rady Nadzorczej nr z dnia ...