Szczecin, 24.03.2005 r.

REGULAMIN

Określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędących członkami i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA" z członkami i najemcami zwalniającymi lokale.

I. Zakres obowiazków Spółdzielni

§ 1

1. Spółdzielnia w ramach opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynków, umożliwiających członkom Spółdzielni i posiadaczom sp. wł. praw do lokali niebędących członkami oraz najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych .

§ 2

Do Spółdzielni należy w szczególności:

1/ utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu a także sprawna obsługa administracyjna,

2/ dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze minimum 20st.C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm oraz dostarczenia całodobowo ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45 st. C.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1/naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,

2/ naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami , bez głowic na zaworach, których wymiana należy do lokatora,
Punkt ten nie dotyczy grzejników i instalacji c.o. wymienianych przez lokatora we własnym zakresie. Wówczas odpowiedzialność za stan urządzeń , ich działanie oraz komfort cieplny pomieszczeń w których wymieniono instalację ponosi lokator.

3/naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej na trasie od licznika elektrycznego do zabezpieczenia wewnątrz mieszkania, bez wymiany zabezpieczenia bezpiecznikowego gniazd bezpiecznikowych, bezpieczników i dzwonka oraz osprzetu elektrycznego,

4/ naprawy lub wymiany pionów instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody wraz z rozprowadzeniem do pierwszego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,

5/ naprawy lub wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej, bez podejścia do przyborów kanalizacyjnych typu wanna, zlewozmywak , umywalka muszla itp.

6/ naprawy lub wymiany pionów instalacji gazowej wraz z rozprowadzeniem do pierwszego zaworu gazowego licząc od pionu wraz z tym zaworem.

7/naprawy pionów instalacji domofonowej bez urządzeń przyzywowych wewnątrz mieszkania,

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

1/ zapewnić utrzymanie odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego w budynkach

2/ zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych, z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych

3/ oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiadla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,

4/ wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:

- adres Spółdzielni wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów
- spis mieszkańców za ich pisemna zgodą
- kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociagów i kanalizacji, ciepłowniczego, energatycznego , gazowego i dzwigowego, oraz innych zakładów świadczących usługi dla mieszkańców,

- instrukcję p.poż,
- wyciąg z regulaminu porzadku domowego

5/ zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,

6/ zapewnić oświetlenie klatek schodowych , korytarzy, numerów policyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,

7/natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnetrzynch, gzymsów, rynien, sopli lodowych oraz awarii instalacji gazowych, c.o., ciepłej i zimnej wody itp.

8/wytyczyć miejsca parkowania pojazdów mechaniczyncy.

II. Zakres obowiązków członków, posiadaczy własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami i najemców

§ 5

1.Członek Spółdzielni, posiadacz własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem i najemca jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać koniecznych napraw.

2. Członek, posiadacz własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem lub najemca winien udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonywania przeglądów kontrolnych oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.

3. Członek, posiadacz własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem lub najemca zobowiązany jest tak zabudowywać piony instalacji wodno-kanalizacyjnej, aby w przypadku awarii i konieczności naprawy zapewnić swobodny dostęp do zaworów odcinających, a w przypadku awarii do całego pionu. W przypadku trwałego zabudowania przez loaktora instalacji wodno-kanalizacyjnej kosztami demontażu obudowy, płytek, glazurą itp. . zostaje obciążony lokator.

§ 6

Członek Spółdzielni , posiadacz własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem i najemca obowiązany jest do:

1/ Odnawiania lokalu, polegającego na:

- malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów
- malowaniu olejnym drzwi wejściowych, drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron (zgodnie z obowiązującą kolorystyką), mebli wbudowanych w ścianę i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych elementów oraz urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenie przed korozją (malowanie ślusarki drzwiowej i okiennej, malowanie krat) – w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem lecz nie rzadziej niż raz na cztery lata. Malowanie lokator wykonuje na własny koszt.

2/ naprawy i wymiany posadzek, drzwi i mebli wbudowanych,
3/ konserwacji, naprawy lub wymiany okien i drzwi zewnętrznych,
4/ uzupełniania oszklenia okien , drzwi i naświetli lokali,
5/ naprawy instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych instalacji i urządzeń (dot. kuchenek gazowych, wodomierzy, misek ustępowych z urządzeniami do spłukiwania, wanien, brodzików, umywalek, zlewozmywaków, osprzętu instalacji elektrycznej (wyłączniki , bezpieczniki, gniazda) RTV, domofonowego,
6/ naprawy lub wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych,
7/ usuwania niedrożności instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyboru sanitarnego (zlewozmywak, umywalka, wanna, muszla) do pionu kanalizacyjnego oraz udrażnianie przewodów kanalizacyjnych poza lokalem o ile lokator spowodował ich zatkanie.

§ 7

Członek , posiadacz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu niebędący członkiem i najemca obowiązany jest do :

1/ utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza,
2/ utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
3/ zgłaszania Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,

4/ natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku podejrzenia o ulatnianiu się gazu ,
5/ natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji lub pogotowia energetycznego,
6/ zabezpieczenie mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych w przynależnych komórkach piwnicznych na okres zimowy,

§ 8

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymiany zaliczanych do obowiązków członka, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymianę na jego koszt.

§ 9

Za wszelkie szkody, spowodowane wewnątrz lokalu lub poza nim na terenie Spółdzielni i powstałe w winy członka, posiadacza prawa do lokalu lub najemcy, a także jego domowników odpowiada właściciel lokalu lub najemca.

III. Postanowienia dotyczące rozliczania finansowego SM"SELFA" z członkami i najemcami zwalniającymi lokale

§ 10

Rozliczeń Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat za korzystanie dokonuje się według zasad określonych w & 114 i 115 Statutu Spółdzielni.

§ 11

Członek lub najemca zwalniający lokal obowiązany jest:
1/ przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię. Zakres odnowienia lokalu obejmuje: pomalowanie mieszkania oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń ww. lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieskałych,

2/ pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i robót budowlanych oraz innych elementów wykończenia mieszkań w ramach wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wynikających z szacunku biegłego.

§ 12

Spółdzielnia może odstąpić od określonych powyżej zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 13

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

§ 14

2. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
3. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożliwości ustalenia ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy został zatwierdzony:
Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Selfa" w Szczecinie Nr 67/50/03/2005 a dnia 24.03.2005 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

V-ce Przewodniczący RN **Przewodniczący RN**

..... **.....**
/Halina Mroczka/ ***/Jarosław Sperski/***