

REGULAMIN

obowiązków LWSM „Wrzeszcz” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 1.

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są remonty, wymiana zewnętrznych elementów, wykonanie wnętrz i urządzeń, usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych, piwnicach lokatorskich, loggiach, balkonach jak również w pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 2.

Konserwacją w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest okresowe przeprowadzanie przeglądów, usuwanie braków, udrażnianie i przywracanie pełnej sprawności zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3.

Przez określenie użytkownik lokalu rozumie się:

1. członka Spółdzielni zamieszkującego lokal na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności,
2. posiadacza lokalu na prawach odrębnej własności, na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
3. najemcę lokalu.

§ 4.

Lokale mieszkalne

Podział obowiązków w zakresie wykonywania i finansowania robót remontowych i konserwacyjnych lokali mieszkalnych jest następujący:

1. Roboty ogólnie – budowlane:

- 1) Obowiązki Spółdzielni

- a) przewody wentylacji grawitacyjnej, spalinowej, dymowej i mechanicznej wraz z ich udrożnieniem i konserwacją. W razie stwierdzenia samowolnych przeróbek naprawa zostanie wykonana na koszt użytkownika lokalu.

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) naprawa uszkodzonych tynków, podłóży, wykładzin ściennych
- b) naprawa wymiana i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych
- c) wymiana uszkodzonych okien i drzwi balkonowych oraz ich bieżąca konserwacja (szklenie, wymiana niesprawnych okien, zamków, okitowania itp.)
- d) roboty malarskie, ścian sufitów, podłóg, rur instalacyjnych i stolarki
- e) naprawa, wymiana i konserwacja drzwi wewnętrznych i drzwi wejściowych do mieszkań (z klatki schodowej)

2. Roboty instalacji co i cw.

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja rur co
- b) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji cw do zaworów odcinających włącznie

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) Ponoś koszty głowic termostatycznych i wodomierzy
- b) Może wykonać zamianę typu grzejników pod warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni, wykonania robót w przerwie grzewczej i odbioru instalacji przez Spółdzielnię z dopuszczeniem do użytkowania

3. Roboty instalacji wod – kan

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa wymiana i konserwacja instalacji zw do zaworów odcinających włącznie
- b) Naprawa, wymiana i konserwacja pionów kanalizacyjnych wraz z wszystkimi podejściami przechodzącymi przez stropy i ściany między lokalami.
- c) Naprawa i wymiana przewodów odpływowych od kraterk ściekowych do pionów zbiorowych
- d) W wypadku robót powodujących uszkodzenia glazury i terakoty Spółdzielnia nie jest zobowiązana do uzupełnień bądź wymiany

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji zimnej wody od zaworów odcinających do poszczególnych punktów poboru
- b) Naprawa, wymiana i konserwacja poziomów odpływowych do pionów kanalizacyjnych

- c) Naprawa, wymiana i konserwacja wszystkich urządzeń sanitarnych lokali tj. wanien, umywalek, zmywaków, zlewów, misek ustępowych wraz z deskami sedesowymi, spłuczek, wodomierzy, termoforów i liczników wraz z wymiana uszczelek, baterii, wężyków itp.

4. Roboty gazownicze

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji wewnętrznej gazu od zaworu odcinającego do urządzenia technicznego wraz z zaworem

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) Wymiana i zainstalowanie urządzeń gazowniczych jak kuchenki, piecyki grzewcze. Musi być wykonana przez pracowników z stosownymi uprawnieniami.

5. Roboty elektryczne

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja przewodów elektrycznych zasilających zabezpieczenie przelicznikowe wraz z zabezpieczeniem
- b) Naprawa i konserwacja instalacji domofonowej zgodnie z regulaminem.

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z tablicą licznikową i zabezpieczeniem zalicznikowym.
- b) Wymiana i konserwacja osprzętu elektrycznego oraz punktów oświetleniowych w mieszkaniach.

§ 5.

Inne pomieszczenia

1. Piwnice użytkowników

1) Obowiązki Spółdzielni

- a) Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji przebiegających przez piwnice użytkowników

2) Obowiązki użytkownika lokalu

- a) Jest zobowiązany do bieżącej konserwacji, naprawy i wymiany okienek piwnicznych, drzwi wejściowych, ścianek działowych i instalacji elektrycznej. Zabrania się montowania gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych lokatorskich.

2. Loggie i balkony

1) Obowiązki Spółdzielni

a) Wykonywanie remontów gruntownych balkonów i loggi

2) Obowiązki użytkownika lokalu

a) Jest zobowiązany do wykonywania robót naprawczych i malarskich w obrębie loggii, balkonów – malowanie ścian, sufitów, naprawa posadzek, malowanie balustrad. Zgodnie z zatwierdzoną dla danego budynku kolorystyką.

3. Klatki schodowe, pralnie, suszarnie, zsypy śmieci, dźwigi i korytarze piwniczne

1) Obowiązki Spółdzielni

a) Zobowiązana jest do wykonywania robót naprawczych i konserwacyjnych w pełnym zakresie

2) Obowiązki użytkownika lokalu

a) odpowiada finansowo za spowodowanie uszkodzenia.

§ 6.

Trwałe przeróbki w mieszkaniu

1. Zabronione jest samowolne wykonywanie przez użytkownika lokalu robót polegających na rozkuwaniu ścian konstrukcyjnych, powiększaniu otworów okiennych i drzwiowych oraz przeprowadzaniu samowolnych zmian w przebiegu pionów wod – kan i gazowych w obrębie mieszkania, zabudowa loggi i balkonów, montowanie krat w oknach i loggiach.
2. Wykonanie powyższych prac uwarunkowane jest uzyskaniem zgody Spółdzielni z określeniem warunków wykonania i odbioru.
3. Wszystkie trwałe przeróbki w mieszkaniu wykonane bez zgody muszą być na żądanie Spółdzielni przywrócone do stanu pierwotnego.

§ 7.

Uwagi ogólne

1. Podany zakres obowiązków użytkownika lokalu dotyczy jedynie podstawowych obowiązków.
2. Wszelkie inne prace niewymienione w obowiązkach Spółdzielni leżą w gestii użytkownika lokalu.

§ 8.

Rozliczenie finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokal (dot. użytkowników mieszkań lokatorskich)

1. Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokalu zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, budowlanego, opłat czynszowych i spłaty kredytu – dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Wartość nakładów, o których mowa w § 6 nie jest zaliczana na wkłady budowlane lub mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
3. Członek zwalnający lokal obowiązany jest:
 - a) przekazać go do Spółdzielni odnowiony lub pokryć koszt odnowienia,
 - b) pokryć koszt zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,
 - c) przywrócić lokal do stanu pierwotnego, na żądanie Spółdzielni, jeżeli przeróbki trwale wykonane zostały bez zgody Spółdzielni,
 - d) pokryć opłaty czynszowe za czas remontu mieszkania, a jeżeli roboty obciążające członka wykonuje Spółdzielnia, opłaty czynszowe pobiera się za okres nie dłuższy niż 30 dni.
4. Użytkownik lokalu realizujący remont we własnym zakresie winien:
 - a) prace remontowe wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Spółdzielnię,
 - b) wykonać remont w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią,
 - c) pokryć czynsz za czas remontu,
 - d) uzgodnić termin komisyjnego odbioru prac remontowych i mieszkania.
5. Kosztorys odnowienia lokalu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
6. Rozliczanie osób zwalnających lokale następuje zgodnie z cenami obowiązującymi w momencie zdawania lokalu.
7. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań Spółdzielnia nie przeprowadza rozliczeń tytułu pokrycia kosztów odnowienia lokalu, a zamieniający mieszkanie dochodzą do porozumienia między sobą. Nowo przyjęty użytkownik przyjmuje na siebie zobowiązanie dotyczące zużycia mieszkania przez zwalnającego.
8. Postanowienia ust. 7 stosuje się również do osób obejmujących mieszkania w wyniku spadkobrania lub notarialnej umowy cywilnoprawnej (kupno, sprzedaż, darowizna).
9. Ustala się następujący skład Komisji odbioru i wyceny zwalnających lokale:
 - a) Inspektor nadzoru
 - b) Przedstawiciel Administracji
 - c) Przekazujący mieszkanieKomisja może być rozszerzona o przyszłego użytkownika mieszkania.
10. Użytkownik lokalu przekazujący mieszkanie jest zobowiązany na własny koszt do odnowienia mieszkania polegającego na:

- a) malowaniu sufitów i ścian w kolorze jasnym wraz z naprawą tynków i podłóży,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, rur i grzejników,
 - c) dokonaniu napraw i uzupełnienia urządzeń technicznych wyposażenia mieszkania,
 - d) naprawy zniszczonych podłóg, a w przypadku podłóg parkietowych ich wycyklinowania,
 - e) uzupełnienia oszklenia, zamków, kluczy itp.,
 - f) malowaniu balkonów i loggii od strony wewnętrznej z zachowaniem obowiązującej kolorystyki.
11. Ostateczne rozliczenie z ustępującym użytkownikiem następuje w terminie 2 – ch miesięcy od daty przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” w dniu 14.04.2025 r. Uchwałą nr 33/25 z mocą obowiązującą od dnia 14.04.2025 r.