

R E G U L A M I N

**obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokali
oraz
rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale**

**w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Ostrowie Wielkopolskim**

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 01/01/2024

z dnia 30.01.2024 roku

obowiązujący od dnia 01.01.2024 roku

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia ogólne	3
II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów	3
A. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni	3
B. Podstawowy zakres obowiązków użytkowników lokali	4
III. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale	7
IV. Dodatkowe wyposażenie lokali	7
V. Postanowienia końcowe	8

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w Ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2023 r. poz. 1450), w Ustawie z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. 2023 r. poz. 438 i in.) o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnianymi lokale do dyspozycji Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustaw i Statutu przywołanych w pkt 1 tego paragrafu oraz na podstawie niniejszego Regulaminu.
4. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustaw i Statutu przywołanych w pkt 1 tego paragrafu oraz na podstawie niniejszego Regulaminu a także innych przepisów obowiązujących w tym zakresie.

§ 2

1. Przestrzeganie postanowień Regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokalu”.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i stanu technicznego spółdzielczych zasobów.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby:

- 1) zamieszkujące z nim w lokalu,
- 2) przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

A. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania:
 - a. okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego,
 - b. przeglądów instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego,
 - c. prowadzenia księgi obiektu budowlanego dla każdego z budynków.
2. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Do obowiązków Spółdzielni w tym zakresie należy w szczególności:
 - a. zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, dźwigów osobowych, instalacji radiowo-telewizyjnej - o ile stanowią one wyposażenie danego budynku,
 - b. zapewnienie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody - w zależności od wyposażenia w daną instalację budynku lub lokalu,
 - c. zapewnienie dostawy zimnej wody do budynków i lokali oraz odprowadzenia ścieków,
 - d. interwencja u dostawcy mediów w przypadku wystąpienia zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej, energii elektrycznej lub gazu,
 - e. zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy robót konserwacyjnych lub remontowych w budynku usunięcia wad wynikłych ze złego ich wykonania lub wad materiałów. W przypadku nie usunięcia stwierdzonych wad, za które odpowiada wykonawca, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt tego wykonawcy.
4. W sposób szczególny zakres obowiązków Spółdzielni określają również:
 - a. Regulamin porządku domowego obowiązujący w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - b. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali.

§ 5

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa pionów (rur) instalacji wodociągowych, do zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem i wodomierzem,
 - 2) naprawa pionów (rur) kanalizacyjnych do syfonów włącznie,
 - 3) wymiana uszczelek na zaworach, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu,
 - 4) naprawa bądź wymiana instalacji elektrycznych od złącza kablowego do licznika elektrycznego dla danego lokalu z tablicą licznikową i zabezpieczeniem przedlicznikowym,
 - 5) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - 6) naprawa instalacji gazowej do zaworu przed kuchenką lub termą włącznie, gdy instalacja przeprowadzona jest zgodnie ze sztuką budowlaną,
 - 7) naprawa bądź wymiana standardowej instalacji domofonowej bez unifonu,
 - 8) naprawa ścian i stropów, bez tynków wewnętrznych i podłogi posadzkowych (za wyjątkiem podłogi nasyconych środkami toksycznymi),
 - 9) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw i remontów bądź konserwacji należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki wynikłe z nieszczelności dachu).
2. Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalu dokonanej przez i na koszt użytkownika lokalu. Wysokość ryczałtu i częstotliwość wypłat z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
3. Naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania są obowiązkiem Spółdzielni.
4. Do obowiązków Spółdzielni nie należy naprawa uszkodzeń powstałych na skutek niewłaściwego użytkownika lokalu bądź nie wykonywania napraw obciążających użytkownika lokalu, w tym także napraw ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

B. Podstawowy zakres obowiązków użytkowników lokali

§ 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 8

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności do:
 - 1) odnawiania substancji lokalu polegającego na:
 - a) malowaniu, tapetowaniu ścian, sufitów oraz malowaniu podłóg, stolarki, rur i urządzeń dla zabezpieczenia przez korozją, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
 - b) malowaniu lub konserwowaniu okien, drzwi, w tym drzwi balkonowych,
 - 2) naprawy lub wymiany:
 - a) podłóg i tynków wewnętrznych oraz podłogi (za wyjątkiem podłogi nasyconych środkami toksycznymi),
 - b) drzwi i mebli wbudowanych,
 - 3) naprawy następujących urządzeń technicznych w lokalu:
 - a) oszklenia okien i drzwi,
 - b) urządzeń i instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego przy wodomierzu do baterii, zaworów czerpialnych włącznie,
 - c) wanny, umywalki, zlewozmywaka, miski ustępowej wraz ze zbiornikiem płuczącym,
 - d) wężyków łączących zawór czerpialny ze zbiornikiem płuczącym lub bateriami,
 - e) term gazowych lub elektrycznych, elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody,
 - f) kuchenek elektrycznych lub gazowych,
 - g) elementów instalacji elektrycznych:
 - przewodów instalacji elektrycznej w lokalu,
 - przewodów instalacji elektrycznej poza lokalem, do zabezpieczenia przedlicznikowego,
 - osprzętu elektrycznego (wyłączniki, gniazda, bezpieczniki itp.).
 - 4) naprawy bądź wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (bez tablicy licznikowej i zabezpieczenia przedlicznikowego). Zmiana tablicy lub zabezpieczenia przedlicznikowego na wniosek użytkownika lokalu na większe, obciąża użytkownika. Powyższa zmiana może być dokonana jedynie w formie odpłatnej usługi przez Spółdzielnię.
 - 5) naprawy bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu (wanny, brodziki, krany, baterie, muszle ustępowe, zlewy, zlewozmywaki, umywalki, piece węglowe, gazowe, elektryczne, syfony umywalkowe i zlewozmywakowe oraz wannowe, unifony,
 - 6) naprawy bądź wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Użytkownikowi, który dokonał wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych przysługuje ryczałtowy zwrot kosztów zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
 - 7) udrażniania zatkanych przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu do pionu kanalizacyjnego.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
4. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do wykonania napraw, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika danego lokalu.
5. W odniesieniu do użytkowników garaży, spoczywa na nich obowiązek napraw i remontów wraz z konserwacją całych obiektów, łącznie z drogami dojazdowymi do garaży oraz utrzymanie czystości i porządku wokół obiektów.
6. Wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokali oraz osprzętu elektrycznego i gazowego winna być dokonywana wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje.

§ 9

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Administracji Osiedla:
 - a) wszelkich zauważonych awarii, uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku i jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów), bez względu na przyczynę ich powstania,
 - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji.

2. Wszelkie przeróbki w lokalach, w szczególności, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii, wykonywanie zabudowy instalacji w lokalu, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych lub elektrycznych – mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.

§ 10

1. Naprawa i wymiana we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu (na kłatkach schodowych, w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania) jest zabronione. Z tytułu start wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu, który je spowodował.
2. Wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która ustala warunki podłączenia i eksploatacji.
3. Usuwanie lub wymiana kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania jest zabronione.
4. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu może być wykonana wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni wraz z zawartymi tam warunkami koniecznymi do spełnienia przy realizacji prac.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię mechanicznego uszkodzenia zaworów termostatycznych na grzejnikach w lokalu, kosztami ich wymiany obciąża się użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wykonanych przez użytkownika lokalu samodzielnych przeróbek wewnętrznych instalacji gazowych, Spółdzielnia wyda zlecenie zdjęcia gazomierza, a użytkownik lokalu zobowiązany będzie przywrócić prawidłowy stan instalacji i urządzeń na własny koszt, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
7. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię (za pośrednictwem firmy rozliczającej) uszkodzeń wodomierza, zerwania plomby, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzenie pobieranej wody, użytkownik lokalu pokrywa koszty:
 - a. demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z kosztami jego zakupu,
 - b. koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń i instalacji,
 - c. zaplombowania wodomierza.

§ 11

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal:
 - a. w sytuacjach awaryjnych,
 - b. w celu dokonania przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego,
 - c. w przypadkach, kiedy jest to konieczne dla wykonania niezbędnych napraw,
 - d. dla przeprowadzenia corocznych przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych itp.,
 - e. w sytuacjach gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje istniejącą,
 - f. w celu dokonania odczytu wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła,
 - g. w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.
2. Użytkownicy lokali w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować Administrację Osiedla, z kim należy się kontaktować w sprawie udostępnienia lokalu w celu usunięcia ewentualnych awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, w koniecznych przypadkach Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

III. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 12

1. Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalniającymi lokal z tytułu: udziału, wkładu oraz opłat za lokal, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Rozliczenie finansowe z użytkownikami lokali zwalniającymi lokal następuje po jego opróżnieniu i zdaniu do dyspozycji Spółdzielni. W wyjątkowych przypadkach opróżnienia lokalu ze sprzętów może dokonać Spółdzielnia na uzasadniony wniosek użytkownika i na jego koszt.
3. Wysokość wkładu wyliczana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego Rzecznawcę majątkowego.
4. Z wkładu, przed jego wypłatą, Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia – wierzytelności powstałe w związku z eksploatacją zwalnianego lokalu.

§ 13

Użytkownik lokalu zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni,
- 2) pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim współużytkujących lokal,
- 3) pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§ 14

1. Stopień zużycia urządzeń sanitarno-technicznych, podłóg, ścian, standard wykończenia lokalu oraz kwalifikację lokalu do prac remontowych i ich zakres ustala Rzecznawca majątkowy w trakcie wizji w lokalu, biorąc w szczególności pod uwagę faktyczny stan urządzeń, podłóg, ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej.
2. Koszt zużycia urządzeń sanitarno-technicznych i podłóg oraz innych elementów wyposażenia lokalu określa operat szacunkowy sporządzany przez Rzecznawcę majątkowego na koszt użytkownika zwalnającego lokal.

§ 15

1. Zwalniany przez użytkownika lokal powinien być przyjęty przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Administrację Osiedla, podpisanego przez użytkownika zdawanego lokalu i przedstawiciela Spółdzielni.
2. Dla zwolnionego lokalu Spółdzielnia zleca Rzecznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla określenia jego stanu technicznego oraz celem dokonania wyceny jego wartości rynkowej stanowiącej podstawę dla rozliczeń z tytułu wkładu.

§ 16

Wzajemne rozliczenia wynajmującego i najemcy, dotyczące lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, są dokonywane w oparciu o zawarte umowy.

IV. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI

§ 17

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez użytkownika lokalu z własnych środków na tzw. ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszący jego wartość użytkową, wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i zwiększające komfort tego lokalu.

Podstawowy zakres tego wyposażenia obejmuje w szczególności:

- a. licowanie ścian np. płytkami glazurowanymi, położenie posadzek z płytek ceramicznych podłogowych i in.,
- b. wykonania typowych mebli wbudowanych,
- c. obudowę węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien itp.

Ponadto za dodatkowe wyposażenie uznaje się także:

- a. zmianę źródła ogrzewania lokalu z piecowego na centralne,
 - b. instalowanie osobnej armatury wodno-kanalizacyjnej,
 - c. dodatkowe wykonanie balkonów i loggii.
2. Ponadnormatywne wyposażenie lokalu związane z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu może być dokonane przez użytkownika lokalu wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
 3. Wyceny dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu, dla celów ewentualnego rozliczenia wkładu przy zwalnianiu lokalu, dokonuje Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym sporządzanym na koszt użytkownika lokalu.
 4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz na podstawie odrębnej własności dokonywane jest pomiędzy stronami transakcji dotyczącej zbycia lokalu – bez udziału Spółdzielni.
 5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego, wykonanego za zgodą Spółdzielni, w lokalu zajmowanym na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje poprzez ujęcie tego wyposażenia w operacie szacunkowym Rzeczoznawcy majątkowego i uwzględnieniu go w dokonanej wycenie wartości lokalu, stanowiącej podstawę do ustaleń i rozliczeń wkładu.
 6. Zasady analogiczne jak opisane w pkt. 4 obowiązują również w przypadku lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem.
 7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu dokonywane są w oparciu o postanowienia zawarte w umowie najmu. W sprawach spornych lub nie uregulowanych w umowie najmu decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

W zakresie nie uregulowanym niniejszym Regulaminem, stosuje się w szczególności odpowiednio przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 19

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 01/01/2024 Rady Nadzorczej OSM z dnia 30.01.2024 roku z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2024 roku.