

Uchwała nr 21 / 4 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie : **Uchwalenia Regulaminu obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali, osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej.**

Na podstawie § 40 ust.1 pkt.31 Statutu Spółdzielni z dnia 27 lipca 2018 r. i § 7 ust.1 pkt. 31 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 23 czerwca 2018 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego
w Łęcznej
P O S T A N A W I A

§ 1

Uchwalić Regulamin obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali, osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali, osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 9/2/2019 z dnia 26 marca 2019 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Kaminię.....

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

K. p. m......

Za Uchwałą: - **8** członków
Przeciw Uchwale : - **0** członków
Wstrzymujących: - **0** członków

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali, osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej

Podstawa prawna:

- ◆ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 611),
- ◆ Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r,
- ◆ Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2018 r.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy określa obowiązki Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali oraz osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalniającymi lokale.

§ 2

Ilekroć w dalszej treści jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. Stefana Batorego w Łęcznej,
- 2) Lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 3) Właścicielu – należy przez to rozumieć osoby posiadające lokale na zasadzie prawa własności,
- 4) Osobie posiadającej mieszkanie- należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
- 5) Naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

ROZDZIAŁ II
PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI W PRZEDMIOCIE
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 3

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiające właścicielom oraz osobom posiadającym mieszkania korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 2) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości w pomieszczeniach i urządzeniach budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - 3) naprawa i wymiana do zaworów odcinających włącznie wewnętrznych instalacji, a w szczególności:
 - 1) instalacji ciepłej i zimnej wody – od głównych wodomierzy budynku lub segmentu budynku do zaworów odcinających wewnątrz instalację (lokalówkę) włącznie,
 - 2) instalacja kanalizacji sanitarnej – od studni przyłącza do rozgałęźników pionów głównych włącznie,
 - 3) instalacja c.o. - całość z wyłączeniem głowic termostatycznych,
 - 4) instalacja gazowa – od głównego kurka odcinającego budynek lub segment budynku do kurka odcinającego odbiornik gazowy,
 - 5) instalacja elektryczna – od głównej szafy rozdzielczej przyłącza elektrycznego do pierwszego zabezpieczenia za licznikiem elektrycznym w lokalu włącznie.
- UWAGA!** W przypadku przerobienia instalacji wymienionych w pkt.1, 2, 3, 4, 5 we własnym zakresie bez zgody Spółdzielni konserwacja i odpowiedzialność przechodzi na właścicieli oraz osoby posiadające lokale.
- 4) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt.1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że właściciele wyodrębnionych lokali oraz osoby posiadające lokale obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 5) wymiana stolarki otworowej/ zewnętrznej/ zgodnie z obowiązującym Regulaminem w tym zakresie,
 - 6) dokonywanie napraw polegających na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW WŁAŚCICIELI LOKALI ORAZ OSÓB POSIADAJĄCYCH LOKALE W PRZEDMIOCIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 4

1. Do podstawowych obowiązków właścicieli lokali oraz osób posiadających lokale należy w szczególności:
 - 1) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, jak : klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, pomieszczenia gospodarcze, dźwigi osobowe, itp oraz o otoczenie budynku,
 - 2) utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń do użytkowania , których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzeganie porządku domowego,
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg , wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - 4) dokonywanie wszelkich napraw drzwi, zamków oraz okuć okiennych,
 - 5) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni, grzejników wody przepływowej (gazowych , elektrycznych), muszli, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i rurami odpływowymi do trójnika pionu kanalizacyjnego (bez trójnika) oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - 6) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wymianą przewodów za licznikiem energii elektrycznej,
 - 7) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
2. Właściciele lokali oraz osoby posiadające lokale poza naprawami wymienionymi w ust.1 są obowiązani do naprawienia szkód powstałych z ich winy.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków właścicieli lokali oraz osób posiadających lokale mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanej osoby poza opłatami za zajmowany lokal.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

§ 5

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków na wyposażenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.
2. Zwolnione mieszkania, w których wykonano dodatkowe wyposażenie są przejmowane przez następnych użytkowników, którzy wyrażają zgodę na przejęcie po poprzednim użytkowniku pozostawionego wyposażenia.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu powinno odbywać się bez pośrednictwa Spółdzielni.

2. Rozliczenie kosztów remontu, zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalach o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 6

Rzeczoznawca majątkowy w operacji szacunkowym określającym wartość rynkową lokalu do celów ustalenia wysokości wkładu uwzględnia koszty remontu, zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno- sanitarnych w lokalu.

ROZDZIAŁ V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali osób posiadających lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej uchwalony przez Radę Nadzorczą *Uchwałą nr 9/2/2019 z dnia 26 marca 2019 r.*
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą – **Uchwałą Nr 21 / 4 /2021 w dniu 25 sierpnia 2021 r.**

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Kamień.....

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

[Signature].....