

REGULAMIN
używania lokali i obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali
w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu.

I. PODSTAWA PRAWNA.

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).
4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z póź. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z póź. zm.).
6. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady używania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i ich użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca:
 - prawo odrębnej własności lokalu,
 - spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe),
 - ekspektatywę własności,
 - inna osoba zamieszkująca w lokalu posiadająca tytuł prawny do lokalu.
3. Przez lokal rozumie się mieszkanie, lokal użytkowy lub garaż.

§ 3

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio do najemców lokali, o ile umowa najmu lub obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej.

III. ZASADY UŻYWANIA LOKALI.

§ 4

1. Użytkownik lokalu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni:
 - 1) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe (jak np. zakładanie krat w oknach oraz rolet zewnętrznych, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub wykonanie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych),
 - 2) przerabiać lub demontować instalacji: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, centralnego ogrzewania i innych, w tym zainstalowanych na nich urządzeń pomiarowych,
 - 3) montować instalacji klimatyzacyjnej i paneli fotowoltaicznych,
 - 4) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (stropodachów, pralni, suszarni, klatek schodowych, korytarzy, rowerowni, wózkowni, itp.),
 - 5) instalować sieci komputerowych, anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków, dachach, ścianach i balkonach,
 - 6) zabudować odkrytych loggii i instalować zadaszeń nad balkonami,
 - 7) umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldu oraz informacji reklamowej,
 - 8) wykonać punktu świetlnego w przynależnym pomieszczeniu piwnicznym.

2. Użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu.
3. Nie wolno podłączać wentylatorów wyciągowych oraz elektrycznych okapów nadkuchennych do przewodów (kominowych) spalinowych i wentylacyjnych (nie dotyczy budynków z wentylacją hybrydową i mechaniczną, w których podłączenie należy uzgadniać z Administracją Osiedla).
4. Spółdzielnia nie wydaje zgody na likwidację grzejnika, montaż dodatkowego grzejnika lub montaż ogrzewania podłogowego.

§ 5

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz w jego otoczeniu powstałe z winy użytkownika lub osób trzecich przebywających w lokalu, obciążają użytkowników lokalu.

§ 6

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający przy gazomierzu i urządzeniu gazowym, otworzyć okna oraz niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Osiedla.

§ 7

1. Pracownicy Spółdzielni i podmioty z nią współpracujące uprawnione są do kontrolowania podłączeń urządzeń i instalacji w lokalach.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić osobom, o których mowa w ust. 1 lub osobie upoważnionej przez Spółdzielnię wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i instalacji, a w uzasadnionych przypadkach także ogólnego stanu lokalu oraz wykonania niezbędnych prac zabezpieczających.
3. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w Spółdzielni dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek awarii w lokalu.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu i wszystkich pomieszczeń będących w użytkowaniu (np. piwnice, boksy itp.) w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 9

Na okres zimowy lokal, pomieszczenie piwniczne, komórka, itp. powinny być zabezpieczone przed stratami ciepła.

§ 10

Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie poinformować Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 11

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia lokali.

§ 12

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynku.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) naprawa przewodów instalacji wodociągowej wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego (głównego) zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem,
- 2) wymiana i naprawa wodomierzy, ciepłomierzy, mieszkaniowych stacji wymiennikowych, podzielników kosztów ciepła z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu; w przypadku uszkodzenia ww. urządzeń z winy użytkownika koszty pokrywa w całości użytkownik lokalu,
- 3) naprawa pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia budynku (bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych),
- 4) naprawa przewodów kanalizacji podstropowej bez udrażniania tych odcinków,
- 5) naprawa przewodów instalacji gazowej wraz z zaworem gazowym przed urządzeniem,
- 6) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (z wyjątkiem zmian dokonanych przez użytkowników we własnym zakresie) łącznie z zaworami termoregulacyjnymi oraz podzielnikami kosztów ogrzewania z wyłączeniem wymiany grzejników oraz uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,
- 7) naprawa instalacji elektrycznej od urządzenia pomiarowego do tablicy mieszkaniowej bezpiecznikowej wraz z wymianą stałych elementów tablicy mieszkaniowej (zabezpieczenie typu S, Bi, wyłącznik różnicowo-prądowy),
- 8) remont loggii i balkonów,
- 9) wymiana lub naprawa drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku (suszarni, pralni, wejść do piwnic, budynków, wózkowni, rowerowni itp.),
- 10) konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał TV kablowej MSM,
- 11) naprawa i konserwacja instalacji domofonowej, z wyłączeniem urządzenia odbiorowego w lokalu,
- 12) naprawa i konserwacja instalacji zasilającej dzwonki elektryczne z wyjątkiem urządzeń dzwoniących,
- 13) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki powstałe z powodu nieszczelności dachu). Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

§ 13

Zasady wymiany stolarki okiennej uregulowane są w „Regulaminie zasad rozliczania kosztów udziału finansowego w robotach remontowych osób posiadających tytuł prawny do lokalu i Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu”.

§ 14

1. Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów – kontroli instalacji wewnątrz lokalu (np. gazowych) oraz przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych z częstotliwością określoną przez prawo budowlane oraz inne przepisy.
2. Przeprowadzanie przeglądów wentylacyjnych i gazowych odbywa się raz w roku i dokonywane jest przez przedstawicieli firm na zlecenie Spółdzielni.
3. Terminy przeglądu podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku lub w gablotach na klatkach schodowych.
4. W przypadku braku możliwości dokonania przeglądu, z powodu nieudostępnienia przez użytkownika lokalu w ustalonym terminie, przegląd nastąpi w dodatkowo wyznaczonym ostatecznym terminie.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mimo pisemnego wezwania doręczonego przez Spółdzielnię nie udostępni lokalu celem przeprowadzenia okresowego przeglądu instalacji

wentylacyjnej i gazowej, Spółdzielnia może wystąpić do Sądu o nakazanie udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądu tych instalacji.

6. W przypadkach określonych w ust. 4 Spółdzielnia uprawniona jest do obciążenia użytkownika lokalu wszystkimi kosztami związanymi z przeprowadzeniem dodatkowego przeglądu w wysokości wynikającej z zapłaconych przez Spółdzielnię faktur/ rachunków.

§ 15

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.

2. Do obowiązków użytkowników lokali użytkowych należy zabezpieczenie lokalu w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków użytkownika:

- 1) odnawianie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 2) malowanie grzejników, rur c.o., wod - kan. i innych elementów dla zabezpieczenia ich przed korozją,
- 3) malowanie, konserwacja, naprawa oraz wymiana podłóg różnego rodzaju (płytki PCV, wykładziny, parkiet, deski itp.) wraz z oblistwowaniem,
- 4) malowanie loggii i balkonów łącznie z elementami metalowymi (w tym balustrad) uwzględniając kolorystykę budynku,
- 5) naprawa i bieżąca konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej (w tym wymiana zużytych lub uszkodzonych uszczelek, malowanie z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki okien od strony zewnętrznej) oraz parapetów,
- 6) naprawa, konserwacja lub wymiana w lokalach, komórkach lokatorskich, pomieszczeniach piwnicznych uszkodzonych zamków, zamknięć oraz okuć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach (w tym smarowanie i oliwienie),
- 7) wymiana i naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu, piwnicy, komórce lokatorskiej,
- 8) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego oraz instalacji kanalizacyjnej od pionu kanalizacyjnego,
- 9) informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów ciepła wraz z podaniem aktualnego stanu i numerów urządzenia,
- 10) czyszczenie kratak ściekowych, syfonów, zapchanych przewodów kanalizacyjnych do pionu kanalizacyjnego,
- 11) naprawa, konserwacja i wymiana grzejników, elektrycznych podgrzewaczy wody, term gazowych, wanien, brodzików, mis ustępowych z sedesem i spłuczką, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
- 12) naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego oraz wymiana wstawek bezpiecznikowych,
- 13) wymiana zużytych/uszkodzonych kratak wentylacyjnych,
- 14) wymiana rury spalinowej odprowadzającej spaliny z gazowego piecyka służącego do podgrzewania wody lub kotła gazowego,
- 15) naprawa, konserwacja i utrzymanie właściwego stanu technicznego indywidualnych dwufunkcyjnych kotłów gazowych oraz innych urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu.

§ 16

W przypadku niewykonania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu Spółdzielnia może wykonać remont, a kosztami obciąży użytkownika.

§ 17

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku – zobowiązany jest o terminie ich wykonywania uprzedzić sąsiadów oraz pisemnie Spółdzielnię.
2. Gruz i inne pozostałości po remontach użytkownik zobowiązany jest usunąć z zasobów Spółdzielni we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Prace remontowe należy wykonać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac z zachowaniem zasad określonych w niniejszym regulaminie oraz w „Regulaminie porządku domowego i zasad współżycia społecznego mieszkańców w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu”.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika.

§18

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do hali parkingowej ze stanowiskami postojowymi.

VI. LOKALE BĘDĄCE W DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI.

§ 19

1. Użytkownik zwalnający lokal wyposażony w urządzenia stanowiące podstawę rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, gazu oraz energii elektrycznej (ciepłomierz, podzielnik, wodomierz, licznik gazu, licznik i podlicznik energii elektrycznej) jest zobowiązany do udziału w czynnościach przekazania lokalu w formie protokołu. W protokole powinna być podana informacja na temat aktualnych wskazań ww. urządzeń ustalona na dzień zwolnienia lokalu. Protokół powinien być podpisany przez zwalnającego lokal oraz pracownika Spółdzielni i stanowi dokument umożliwiający rozliczenie kosztów z użytkownikiem zwalnającym lokal.
2. Użytkownik zasiedlający (przejmujący) lokal wyposażony w urządzenia stanowiące podstawę rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, gazu oraz energii elektrycznej (ciepłomierz, podzielnik, wodomierz, licznik gazu, licznik i podlicznik energii elektrycznej) jest zobowiązany do udziału w czynnościach przekazania lokalu w formie protokołu. W protokole powinna być podana informacja na temat aktualnych wskazań ww. urządzeń ustalona na dzień zasiedlenia lokalu. Protokół powinien być podpisany przez zasiedlającego (przejmującego) lokal oraz pracownika Spółdzielni i stanowi dokument umożliwiający rozliczenie kosztów.

§ 20

Zasady ustalania zaliczek i rozliczeń unormowane są w „Regulaminie w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za użytkowanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu”.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu na posiedzeniu w dniu 19.09.2022 roku (protokół nr 6/2022) i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin używania lokali, obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” z dnia 31.07.2006 r. (protokół nr 8/2006) z póź. zm.