

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie utrzymania lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

I. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz obciążające użytkownika lokalu

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali. Do wnętrza lokalu zalicza się także elementy wykończenia i wyposażenia jak: balustrady i loggie, ekrany osłonowe (betonowe).
2. Utrzymanie lokalu w należyłym stanie technicznym jest obowiązkiem Spółdzielni oraz użytkowników lokali zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy (koszty pokrywa NSM):

A/ w zakresie instalacji elektrycznej:

- naprawa instalacji elektrycznych znajdujących się w lokalu do zabezpieczeń obwodów włącznie;
- zapewnienie realizacji napraw i wymian instalacji od zabezpieczeń obwodów do odbiorników na koszt użytkownika lokalu – usługa.

B/ w zakresie instalacji grzewczej:

- zabezpieczenie awaryjnych przecieków, naprawa lub wymiana rur wewnętrznej instalacji co., zaworu termostaticznego, podzielnika kosztów;
- naprawa lub wymiana pieców kaflowych i etażowych c.o. naturalnie zużytych w wyniku normalnej eksploatacji. W przypadku wymiany pieca kaflowego lub etażowego na piec gazowy, olejowy lub elektryczny Spółdzielnia może jednorazowo partycypować w kosztach wymiany do wysokości aktualnej ceny pieca standardowego dotychczas eksploatowanego. Dofinansowanie nastąpi po spełnieniu warunków wynikających z wymogów Prawa Budowlanego i potwierdzeniu demontażu pieca kaflowego przez pracownika Spółdzielni.

C/ w zakresie instalacji wodnej:

- naprawa lub wymiana przewodów instalacji wodnej do zaworów głównych w lokalu wraz z wodomierzami;
- naprawa lub wymiana (wynikająca z bieżącej eksploatacji) oraz legalizacja wodomierzy;
- wykonanie ekspertyzy wodomierza na żądanie użytkownika lokalu. Koszty takiej ekspertyzy pokrywane są ze środków Spółdzielni tylko w przypadku potwierdzenia zasadności tej ekspertyzy. W przypadku kiedy roszczenia użytkownika lokalu okażą się niezasadne, koszty pokrywa użytkownik lokalu.

D/ w zakresie instalacji kanalizacji sanitarnej:

- naprawa, wymiana i czyszczenie pionu i poziomu piwnic instalacji sanitarnej;
- wymiana krętek ściekowych wraz z odpływem w przypadku ich naturalnego zużycia;
- wymiana odpływu w razie ich naturalnego zużycia w przypadku włączenia w pion poniżej stropu (instalacja żeliwna – stare zasoby);

E/ w zakresie instalacji gazowej:

- naprawa lub wymiana przewodów instalacji gazowej wraz z zaworem odcinającym przed odbiornikiem gazu. Nie dotyczy to instalacji samodzielnie przełożonej przez użytkownika lokalu, np. przy zmianie usytuowania odbiornika gazu.

F/ w zakresie instalacji telewizyjnych:

- naprawa instalacji Azart, jeżeli na konserwację instalacji mieszkańcy budynku nie zawarli indywidualnych umów z firmą serwisową.

G/ - skreślony**H/ w zakresie ścian i sufitów:**

- naprawy w zakresie ich konstrukcji z wyłączeniem napraw i wymian tynków.

I/ w zakresie balkonów i loggi:

- naprawa lub wymiana balustrad oraz płyt osłonowych betonowych (ekranów)

J/ w zakresie przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych:

- naprawa kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych w zakresie szczelności i drożności ciągu;
- dokonywanie okresowych przeglądów wynikających z art.62 ust.6 Ustawy „Prawo Budowlane”.

K/ instalacja domofonowa:

- naprawa całej instalacji z wyłączeniem aparatu (unifonu)
- usuwanie szkód powstałych w mieszkaniu w wyniku awarii instalacji oraz zniszczeń powstałych na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. przeciek z dachu, przeciek poprzez złącza płyt ściennych, itp.).

4. Użytkownik lokalu ma obowiązek:

- udostępnić lokal w celu dokonania przez Spółdzielnię naprawy wszelkiej instalacji znajdującej się w kanale instalacyjnym, przez co należy rozumieć takie przygotowanie kanału instalacyjnego, aby pozwalało to na wykonanie założonej czynności remontowej. Udostępnienie kanału instalacyjnego wykonuje użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
- udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli okresowych: instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wod-kan, przewodów kominowych. W przypadku nie udostępnienia lokalu do kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych spółdzielnia wystąpi z wnioskiem do zakładu gazowniczego o odłączenie dopływu gazu i obciąży użytkownika lokalu kosztami ponownego uruchomienia instalacji gazowej.

5. Wszelkie inne prace remontowo-konserwacyjne nie wyszczególnione w pkt. 3 należą do obowiązków użytkownika lokalu – bez względu na rodzaj prawa do mieszkania, a w szczególności:

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym wszelkich urządzeń i instalacji znajdujących się na wyposażeniu lokalu, łącznie z ich wymianą;
- wymiana istniejących w mieszkaniu grzejników, po uprzednim wyznaczeniu przez spółdzielnię parametrów technicznych nowego grzejnika na podstawie dokumentacji technicznej budynku;
- odnowienie lokalu polegające na malowaniu – tapetowaniu ścian, sufitów, drzwi i okien (łącznie ze stroną zewnętrzną) z częstotliwością zapobiegającą degradacji mieszkania;
- w lokalach użytkowych przydzielonych na zasadzie własnościowego prawa do lokalu wymianę stolarki dokonuje właściciel we własnym zakresie i na własny koszt;
- naprawa lub wymiana okien i drzwi, okuć (zawiasy, zamki, zamknięcia), szklenie;
- naprawa lub wymiana skrzynek balkonowych oraz płyt osłonowych polistyrenowych i z PCV balkonów i loggi;
- zapewnienie drożności przewodów przyłączeniowych do kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych;
- ponowna wymiana stolarki budowlanej (otworowej) zewnętrznej już raz wymienionej przy finansowym udziale Spółdzielni;
- odpowiedzialność i gwarancję za stan wymienionej we własnym zakresie stolarki budowlanej zewnętrznej w tym także z PCV;

- wymiana i naprawa drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego jak również do piwnic indywidualnych;
 - naprawa, wymiana i czyszczenie instalacji kanalizacji sanitarnej od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego, w przypadku inst. żeliwnej (stare zasoby) - czyszczenie;
 - naprawa lub wymiana przewodów, zaworów itd. instalacji wodnej od wylotu wodomierza do urządzeń włącznie.
 - naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych sufitów i ścian mieszkań oraz sufitów i ścian loggi;
 - naprawa lub wymiana posadzek mieszkań, loggi i balkonów;
 - konserwacja balustrad loggi i balkonów.
6. W przypadku stwierdzenia wykonania przez użytkownika w lokalu robót, które mogą spowodować zagrożenie dla zdrowia i życia oraz wpłyną na pogorszenie funkcjonowania instalacji i urządzeń, a w szczególności wystąpią zakłócenia w odprowadzeniu spalin i działaniu wentylacji, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznego usunięcia występującego zagrożenia.
Koszt wykonania robót przywracających prawidłowe działanie instalacji i urządzeń oraz bezpieczeństwo użytkownika lokalu ponosi użytkownik lokalu.
Roboty wynikające z zaleceń pokontrolnych użytkownik wykonuje we własnym zakresie; roboty wymagające nadzoru należy wykonać pod nadzorem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje (np. inspektorów nadzoru odpowiedniej specjalności lub mistrza kominiarskiego).
7. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy użytkowników lokali obciążają użytkownika lokalu .
8. W przypadku wystąpienia do Spółdzielni użytkowników lokali z deklaracją pokrycia 50% kosztów malowania klatki schodowej, wiatrołapu lub piwnicy, zakres prac malarskich wykonuje Spółdzielnia w trybie przyspieszonym, a pokrycie pozostałych 50% kosztów malowania następuje z pozycji rezerw funduszu remontowego na rok bieżący.
9. Wprowadzenie jakiegokolwiek zmiany architektury budynku lub lokalu, zmiany w instalacjach c.o., w urządzeniach oraz kanałach i przewodach dymowych i spalinowo-wentylacyjnych wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.
10. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych, obowiązki Spółdzielni i najemców inne niż wymienione w tym regulaminie, określa umowa najmu.
11. Na wniosek użytkownika lokalu demontaż ponadnormatywnych ilości żeberek odbywa się na jego koszt.
12. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu dokonania naprawy, do której Spółdzielnia jest zobowiązana, w stosunku do członka zastosowane zostaną sankcje przewidziane w Statucie Spółdzielni, natomiast w stosunku do użytkownika, nie członka, sankcje wynikające z Kodeksu Cywilnego.

II . Rozliczenia finansowe z użytkownikami lokali zwalnającymi lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal zobowiązany jest do:
 - przekazania Spółdzielni lokalu odnowionego lub pokrycia kosztów jego odnowienia;
 - usunięcia lub pokrycia kosztów uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
 - pokrycie kosztów wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz podłóg, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu w dniu przydziału.
2. Spółdzielnia na pisemne zlecenie użytkownika lokalu zwalnającego lokal winna, w ramach posiadanych możliwości, wykonać odpłatnie prace określone w rozdz.II, pkt.1, w ramach usług świadczonych przez Grupę Konserwatorów.
3. Zasady wymienione w rozdz.II, pkt.1 nie mają zastosowania w przypadku gdy użytkownicy lokalu zwalnający i obejmujący mieszkanie złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni i podpiszą stosowne dokumenty w obecności pracownika Spółdzielni.

4. W przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego w następstwie zgonu użytkownika lokalu, Spółdzielnia realizuje ustalenia zawarte w rozdz.II, pkt,1 i rozlicza poniesione koszty z wkładu zmarłego,
5. Przy zmianie użytkownika lokalu w następstwie kupna-sprzedaży lub wzajemnej zamiany mieszkań – użytkownik przejmujący mieszkanie składa pisemne oświadczenie o przejęciu na siebie zobowiązań poprzedniego użytkownika lokalu. Oświadczenie stanowi załącznik załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. Po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu wyposażonego w unifon (domofon) oraz wodomierz (do 12 m-cy od daty zamontowania), Spółdzielnia zwraca zdającemu użytkownikowi lokalu aktualną równowartość tych urządzeń pomniejszoną o zużycie wynikające z eksploatacji. Użytkownik obejmujący lokal wnosi stosowną opłatę na pokrycie kosztów tych urządzeń o standardowym wyposażeniu.
7. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań następuje między użytkownikiem zdającym i przyjmującym lokal.
Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z ponadnormatywnym wyposażeniem – rozliczenie dotyczy wyposażenia standardowego ujętego w protokole przejęcia mieszkania pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikiem lokalu.

III. Rozliczenie finansowe z tytułu zużycia mediów w lokalach posiadających prawo odrębnej własności lokali następuje pomiędzy właścicielami.

IV. Zasady korzystania z nieruchomości wspólnej przez jednego lub część użytkowników danej nieruchomości.

1. Zabudowa korytarza klatki schodowej przez część użytkowników lokali w danej nieruchomości wyłącznie do swoich potrzeb wymaga zgody wszystkich użytkowników z danej kondygnacji w klatce schodowej, której dotyczy zabudowa.
2. Zmiana sposobu użytkowania strychu, korytarza klatki schodowej, galerii na powiększenie zajmowanego lokalu mieszkalnego przez użytkownika wymaga zgody 100% użytkowników lokali w danej klatce schodowej plus zgodę ponad 50% współwłaścicieli w całej nieruchomości liczonych udziałami. Uzyskana w ten sposób dodatkowa powierzchnia użytkowa nie wpływa na wysokość i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Użytkowanie nieruchomości wspólnej w przypadkach określonych w ust.1 i ust.2 może odbywać się tylko na podstawie umowy najmu i nie może pogarszać warunków korzystania z niej innym użytkownikom.
4. Użytkownik dokonuje własnym staraniem i na własny koszt wszystkich wynikających z przepisów Prawa budowlanego niezbędnych zgłoszeń, wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i innych czynności związanych z zagospodarowaniem nieruchomości wspólnej wymienionej w ust.1 i ust.2.
5. Za korzystanie z nieruchomości wspólnej użytkownik zobowiązany jest wносить opłatę w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej plus opłaty na fundusz remontowy (cena netto) za 1 m² powierzchni użytkowej.
6. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej i stawki opłaty na fundusz remontowy powoduje zmianę opłaty za korzystanie z nieruchomości wspólnej bez potrzeby wprowadzania aneksu do umowy na korzystanie z nieruchomości wspólnej.

V. Postanowienia końcowe.

1. Traci moc dotychczasowy regulamin z dnia 11.12.2000r.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 20 września 2004r.

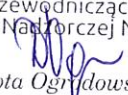
Naniesiono zmiany wprowadzone aneksami:

- nr 1/2006 z dnia 23.01.2006r.
- nr 2/2007 z dnia 22.01.2007r.
- nr 1/2009 z dnia 26.01.2009r.
- nr 1/2013 z dnia 28.01.2013r.
- nr 1/2014 z dnia 24.11.2014r.
- nr 2/2014 z dnia 29.12.2014r.
- nr 1/2021 z dnia 25.01.2021r.

Niniejszy tekst jednolity regulaminu zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3 /2021 z dnia 25.01.2021r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej NSM

Ewa Monkiewicz

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej NSM

Dorota Ogródowska


RADCA PRAWNY
Alina Milczyńska

O Ś W I A D C Z E N I E

dotyczące rozliczenia zwolnionego lokalu w miejscowości
 przy ul. nr lokalu
 zawarte pomiędzy użytkownikiem lokalu zwalnającym powyższy lokal
 Panem/Panią
 a obejmującym lokal Panem/Panią

My niżej podpisani oświadczamy, że dokonaliśmy pomiędzy sobą rozliczeń w zakresie: zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, podłóg, odnowienia lokalu, zużycia wody i centralnego ogrzewania, opłat za mieszkanie oraz dokonaliśmy przekazania piwnicy.

Ponadto oświadczamy, że zadłużenie z tytułu termomodernizacji budynku:

- zostało spłacone w całości przez zwalnającego lokal,
- przejmuje do spłaty obejmujący lokal w ratach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.*

W związku z powyższym obejmujący i zwalnający lokal nie wnoszą pretensji zarówno rzeczowych jak i finansowych w wyżej wymienionym zakresie do Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli.

W przypadku nie dokonania w/w rozliczeń wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni przejmuje obejmujący lokal.

.....
 data i czytelny podpis zwalnającego lokal

.....
 data i czytelny podpis obejmującego lokal

* niepotrzebne skreślić