

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI MIESZKALNYCH, LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU I GARAŻY W SBM WARDOM

Niniejszy Regulamin stosuje się do osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni używających lokale mieszkalne, lokale/pomieszczenia o innym przeznaczeniu i garaże/miejsca postojowe, pomieszczenia o innym przeznaczeniu (zwane dalej także: lokalami) na zasadach określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu Spółdzielni, Regulaminu Porządku Domowego i niniejszego Regulaminu.

O ile w niniejszym Regulaminie jest mowa o „Użytkowniku” rozumie się przez to osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, garażu/miejsca postojowego, jak też innych pomieszczeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

I. OBJĘCIE LOKALU

§ 1.

1. Warunkiem niezbędnym do objęcia lokalu, jest dopełnienie formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu lub zawarcie umowy najmu ze Spółdzielnią albo umowy o podobnym charakterze.
2. Podczas przekazywania lokalu Administracja Spółdzielni może zażądać okazania dokumentów tożsamości oraz potwierdzających prawo do używania lokalu, jak np. zaświadczenie o własności lokalu, umowę przydziału lokalu, umowę najmu, dowody wniesienia wymaganych wpłat itp.

§ 2.

1. W przypadku przejmowania lokalu od Spółdzielni sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez użytkownika lokalu i pracownika Spółdzielni. O terminie spisania tego protokołu użytkownik powinien być powiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem.
2. W protokole tym określa się powierzchnię użytkową i stan techniczny lokalu, uwzględniając przy tym istniejące urządzenia i instalacje oraz dane licznikowe, wyposażenie normatywne i ponadnormatywne, z określeniem stopnia zużycia w przypadku lokalu używanego. Protokół obejmuje również przejście pomieszczeń przynależnych i innych pomieszczeń gospodarczych.
3. Przy przekazywaniu lokali sporządza się również wykaz widocznych usterek i wad z określeniem terminu ich usunięcia lub sposobu rozliczenia w przypadku naprawy wykonywanej przez przyszłego użytkownika we własnym zakresie.
4. Występowanie usterek i wad ujętych w sporządzonym wykazie nie powoduje wstrzymania objęcia lokalu oraz nie zwalnia z terminowego regulowania bieżących opłat przypadających na lokal.
5. W przypadkach spornych, gdy treść protokołu zostaje podważona i brak wzajemnej zgody na jego formalne podpisanie, sprawę rozpatruje Zarząd Spółdzielni po otrzymaniu wniosku od użytkownika lokalu lub Administratora.
6. Klucze do lokalu przekazuje użytkownikowi Administracja Spółdzielni bezpośrednio po podpisaniu przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 3.

Lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu oraz garaże, powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nieograniczający praw innych użytkowników, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

§ 4.

1. Oddanie lokalu w najem lub użyczenie go osobie trzeciej nie zwalnia właściciela lokalu z odpowiedzialności za szkody wyrządzone w nieruchomości przez przebywające tam osoby na skutek nie zastosowania się do obowiązujących przepisów. Właściciel/uprawniony do lokalu jest zobowiązany dostarczyć do Spółdzielni dane kontaktowe do osoby wynajmującej lokal (numer telefonu).
2. Właściciel/uprawniony do lokalu ponosi solidarną odpowiedzialność ze sprawcą za wyrządzone i udowodnione szkody, spowodowane przez osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub przebywające w lokalu.

§ 5.

1. Administracji Spółdzielni przysługuje prawo do dokonywania okresowego i doraźnego przeglądu stanu technicznego lokali i ustalania zakresu/rodzaju prac niezbędnych do wykonania oraz odczytywania liczników wody i energii cieplnej po uprzednim powiadomieniu użytkowników lokali.
2. W przypadku stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub zniszczeniu, Spółdzielnia może zalecić lub nakazać niezwłoczne przeprowadzenie prac konserwacyjno-remontowych, doprowadzenie lokalu do porządku, a w przypadkach koniecznych wykonać dezynfekcję lub dezynsekcję.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody przedstawiciele służb administracyjnych i technicznych Spółdzielni mają prawo do działań określonych w art. 6¹ ust. od 1 do 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu dokonania niezbędnych czynności zapobiegających powstaniu szkód lub ich powiększeniu się z jednoczesnym zabezpieczeniem mienia przed zniszczeniem lub kradzieżą.

§ 6.

1. Spółdzielnia zapewnia obsługę administracyjno-eksploatacyjną, utrzymanie należytego stanu technicznego oraz porządku i czystości na nieruchomości oraz dba o estetykę nieruchomości.
2. Spółdzielnia dokonuje wewnątrz lokali następujących napraw:
 - a) przewodów zbiorczych instalacji elektrycznej, domofonowej, antenowej i wentylacyjnej w lokalu, które zostały wykonane w czasie procesu inwestycyjnego,
 - b) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych uszkodzonych mechanicznie i grzejników zainstalowanych we własnym zakresie przez użytkownika,
 - c) ścian, sufitów, podłóg i stolarki okiennej, gdy ich uszkodzenie nastąpiło z winy Spółdzielni,
 - d) niesprawnych lub uszkodzonych zaworów na pionach instalacyjnych,
 - e) instalacji gazowej do zaworu włącznie – bez gazomierza, kuchenki i ich połączeń,
 - f) rur kanalizacyjnych w pionach,
 - g) pionów instalacji wodnej do zaworu w lokalu włącznie,
 - h) liczników wody oraz podzielników i liczników energii cieplnej wraz z ich legalizacją
3. Spółdzielnia zapewnia konserwację konstrukcji balkonów i tarasów trwale połączonych z budynkiem.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić dostęp do pionów, zaworów i liczników instalacji sanitarnej i gazowej w lokalu celem umożliwienia dokonania napraw i remontów. W związku z tym ekrany osłaniające piony w/w instalacji nie mogą być zabudowane w sposób trwały tj. uniemożliwiający pełen do nich dostęp.

5. Obowiązek naprawy przez Spółdzielnię nie obejmuje ponadstandardowego wyposażenia wykonanego przez użytkownika lokalu oraz uszkodzeń spowodowanych wprowadzonymi przez niego zmianami budowlanymi lub instalacyjnymi wykonanymi bez zgody Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy istniejąca niesprawność uniemożliwia normalne korzystanie z lokalu, naprawa wykonywana przez Spółdzielnię powinna odbywać się niezwłocznie lub w trybie awaryjnym. W pozostałych przypadkach roboty przeprowadza się w ramach zaplanowanej obsługi budynków, w terminie uzgodnionym z użytkownikiem lokalu.
7. Naprawy i remonty są wykonywane ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości. Brak środków może spowodować wydłużenie terminu wykonania tych robót przez Spółdzielnię.
8. W budynkach objętych gwarancją i rękojmią wykonawców robót budowlanych i instalacyjnych, usuwanie awarii, wad i usterek odbywa się na podstawie pisemnego zgłoszenia reklamacyjnego składanego przez użytkowników w Spółdzielni w ramach udzielonej rękojmi/gwarancji.

§ 7.

1. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie jego używania zajdzie potrzeba wykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, użytkownik powinien zawiadomić o tym niezwłocznie Administrację, a w przypadku zwłoki w zawiadomieniu ponosi On odpowiedzialność za ewentualne szkody i pokrywa koszty wynikłe z zaniechania lub opóźnienia w przekazaniu informacji w tej sprawie.
2. W przypadku nie przystąpienia Spółdzielni do wykonywania koniecznych napraw w terminie 30 dni od pisemnego zgłoszenia przez użytkownika lub w uzgodnionym z nim innym terminie przystąpienia do naprawy jest on uprawniony do wykonania tych napraw we własnym zakresie na koszt Spółdzielni, przy czym uprzednio winien zawiadomić o tym Spółdzielnię wyznaczając co najmniej 14 dniowy termin do przystąpienia przez Spółdzielnię do rozpoczęcia wykonywania prac.
3. Do napraw koniecznych, które użytkownik uprawniony jest wykonać zastępczo na koszt Spółdzielni – w trybie określonym w ust.2 - należą te, bez wykonania których używanie lokalu jest niemożliwe, albo stanowi zagrożenie dla życia i mienia w poważnych rozmiarach. Przed przystąpieniem do zastępczego wykonania napraw, użytkownik lokalu powinien uprzedzić o tym Administrację Spółdzielni i uzgodnić na piśmie termin, rodzaj, zakres oraz przewidywane koszty robót.
4. Użytkownik zobowiązany jest na żądanie pracowników służb technicznych Spółdzielni każdorazowo udostępnić lokal w uzgodnionym terminie, a w przypadku awarii w trybie natychmiastowym, w celu wykonania w nim napraw i robót niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku.
5. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do demontażu i powtórnego montażu dodatkowego wyposażenia, zabudowy, glazury, boazerii, okładzin ściennych i wykładziny podłogowej oraz przestawiania mebli w trakcie wykonywania robót niezbędnych do utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym. Czynności te powinien wykonać użytkownik po otrzymaniu odpowiedniej informacji od pracownika Administracji nadzorującego roboty lub osoby upoważnionej do działania w jej imieniu.
6. W przypadkach uzasadnionych potrzebą przeprowadzania remontu kapitalnego budynku, użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni opróżnić lokal i przenieść się na okres prowadzenia robót do lokalu zamiennego, wskazanego przez Spółdzielnię.
7. Osoba uchylająca się od obowiązków, o których mowa w ust. 4 i 6 ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą nastąpić w związku z opóźnieniem wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw i remontów oraz pokrywa koszty z nich wynikające.
8. W przypadku przeniesienia się użytkownika na okres wykonania remontu kapitalnego do lokalu zamiennego koszty przeprowadzki pokrywa Spółdzielnia, a w okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym, w czasie remontu kapitalnego własnego lokalu, użytkownik wnosi opłatę tylko za lokal zamienny, która nie może być wyższa od opłaty jak za lokal własny.

§ 8.

1. Naprawę nawierzchni balkonów, loggii i tarasów oraz ich zabudowę (przeszklenia) jako część składową przynależną do danego lokalu i służącą do wyłącznego korzystania przez właściciela/uprawnionego do lokalu, wykonuje on we własnym zakresie i na własny koszt. Przed przystąpieniem do tych prac, należy uzgodnić ze Spółdzielnią zakres i sposób ich wykonania. Przy realizacji tych prac nie wolno zniszczyć izolacji, należy utrzymać spadki i drożność odpływów. W przypadku uszkodzenia elewacji budynku należy dokonać jej naprawy celem przywrócenia do stanu pierwotnego.
2. Każdorazowe dokonywanie zmian w lokalach polegające na stawianiu lub rozbieraniu ścian, przebijaniu w nich otworów, przebudowie i zakładaniu dodatkowych instalacji może być wykonywane jedynie po uzyskaniu na to pisemnej zgody Spółdzielni wydanej po złożeniu wniosku w tej sprawie oraz przedstawieniu projektu graficznego zmian.
3. Wymiana grzejników i instalacji centralnego ogrzewania w lokalu może nastąpić tylko na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni. Koszty spuszczenia wody z instalacji i powtórnego jej nawodnienia ponosi właściciel/użytkownik lokalu, w którym wymieniano grzejniki. Koszty te obejmują ilość spuszczonej i uzupełnionej wody pomnożoną przez cenę 1 m³ wody i ścieków zgodnie z aktualnymi cenami MPWIK oraz koszt jednej roboczogodziny osoby wykonującej te prace.
4. Przy wymianie grzejników, na których zamontowane są podzielniki ciepła, na wniosek właściciela lub użytkownika lokalu, koszty zamontowania podzielników na nowych grzejnikach ponosi właściciel/użytkownik lokalu.
5. Zakładanie zewnętrznych anten RTV, a także wykonywanie w pomieszczeniach piwnicznych, garażowych, gospodarczych i komórkach lokatorskich dodatkowych instalacji elektrycznych, sanitarnych i wentylacyjnych wymaga zgody Administracji Spółdzielni i może być wykonane tylko przez osoby do tego uprawnione.
6. Bez zgody Spółdzielni nie wolno demontować, likwidować i przebudowywać żadnych urządzeń i instalacji, ścian, drzwi i okien w pomieszczeniach piwnicznych, garażowych, gospodarczych i komórkach lokatorskich. Wniosek do Spółdzielni o wykonanie zmian powinien mieć poparcie wszystkich użytkowników nieruchomości, których sprawa ta dotyczy.
7. W przypadku naruszenia postanowień ust. 2-3 i 5-6 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu/pomieszczenia lub instalacji do stanu poprzedniego w terminie określonym w pisemnym wezwaniu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia dokonanych zmian w pomieszczeniu do stanu poprzedniego na koszt użytkownika.

§ 9.

1. W lokalach może być wykonywane ponadnormatywne wyposażenie. Przez ponadnormatywne wyposażenie rozumie się wykonanie przez właściciela/uprawnionego do lokalu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mającego charakter trwały.
2. Zmiany w lokalu wymagają każdorazowej zgody Spółdzielni, gdy związane są ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi, instalacyjnymi i elewacyjnymi budynku.
3. Wartość nakładów poczynionych przez użytkowników, na wykonanie przez nich ponadnormatywnego wyposażenia lokali, nie zwiększa ich wartości księgowej.

§ 10.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury zgodnej z obowiązującymi przepisami.
 - b) w zakresie dostawy ciepłej wody – temperaturę ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Niedogrzewanie lokalu i brak ciepłej wody w instalacji wewnętrznej, użytkownik powinien zgłosić niezwłocznie do Administracji Spółdzielni. Sprawdzenie niedogrzewania lub braku ciepłej wody powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu w uzgodnionym terminie, lecz nie później niż 48 godzin od daty zgłoszenia.

III. OPŁATY

§ 11.

1. Użytkownik, któremu przysługuje spółdzielcze prawo lub odrębna własność lokalu, zobowiązany jest do terminowego wnoszenia opłat za jego używanie w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię przypadających proporcjonalnie na dany lokal z tytułu:
 - a) kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych budynku obejmujących w szczególności dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, wywozu nieczystości, podatków, wynagrodzenia gospodarza/firmy sprzątającej i ekipy konserwacyjnej, zużycia materiałów i narzędzi, ubezpieczenia, utrzymania biura administracyjnego oraz odpisów na fundusz remontowy,
 - b) spłaty rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów wybudowania lokalu.
2. Zasady naliczania opłat określone są w Regulaminie rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 12.

1. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w § 11, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry w terminie do dnia 15-tego dnia bieżącego miesiąca.
2. Od nieuregulowanych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokali, Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę, w wysokości określonej obowiązującymi przepisami, począwszy od pierwszego dnia po upływie należnego terminu wpłaty.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
4. Najemca lub użytkownik nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, jeśli nie zostanie do tego upoważniony odpowiednim zawiadomieniem Spółdzielni.
5. Zmiany wysokości opłat za używanie lokali mogą być dokonane po pisemnym zawiadomieniu przez Spółdzielnię, z 3-miesięcznym wyprzedzeniem w przypadku zmian opłat zależnych od Spółdzielni -lub z 14-dniowym wyprzedzeniem w sytuacji zmian opłat niezależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Użytkownik korzystający z pakietu Antena dostarczanego za pośrednictwem Spółdzielni wypowiada tę usługę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 13.

1. W przypadku uchylenia się od terminowego wnoszenia należności wymienionych w § 11 i 12 stosowane są procedury i sankcje opisane w Regulaminie zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w SBM WARDOM oraz w Statucie Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach członkowie Spółdzielni mogą uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na przesunięcie terminu lub rozłożenie na raty spłaty należności, po złożeniu umotywowanego wniosku na piśmie, zgodnie z zapisami Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w SBM WARDOM.
- 3.

IV. ZWALNIANIE LOKALU NA PRAWACH LOKATORSKICH (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu)

§ 14.

1. O zamiarze zwolnienia lokalu na prawach lokatorskich użytkownik powinien powiadomić pisemnie Administrację Spółdzielni co najmniej z 30-dniowym wyprzedzeniem.
2. Przy zwalnianiu lokalu i oddawaniu go do dyspozycji Spółdzielni, sporządzany jest pisemny protokół, podpisany przez użytkownika i pracownika Administracji Spółdzielni.
3. W protokole, o którym mowa w ust. 2, określa się stan techniczny lokalu po opróżnieniu w dniu przekazania go do dyspozycji Spółdzielni, z uwzględnieniem stopnia zużycia normatywnego i ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

§ 15.

1. Użytkownik przekazujący lokal na prawach lokatorskich do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest:
 - a) przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z własnej winy,
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych
 - d) wnieść opłaty przypadające na lokal za okres do czasu jego przekazania.
2. Spółdzielnia może odstąpić od zasad rozliczenia określonych w ust.1 w przypadku gdy osoby zwalniające i obejmujące lokal podpiszą się pod oświadczeniem o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.

§ 16.

1. Po wygaśnięciu tytułu do lokalu na prawach lokatorskich członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, są zobowiązane do jego opróżnienia. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Termin na opróżnienie lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego wynosi 3 miesiące.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17.

Użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni i w budynkach objętych jej administracją obowiązują przepisy porządkowe, czystości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego określone w „Regulaminie porządku domowego”.

§ 18.

1. Jeżeli użytkownik lokalu, albo osoby z nim zamieszkałe, wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym zasadom używania lokali, uszkadzają urządzenia w budynkach i na osiedlu, Spółdzielnia może w stosunku do tych osób skierować roszczenie o zapłatę poniesionych kosztów za naprawę, niezależnie od sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.
2. W przypadkach wymienionych w ust.1 Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania spraw z odpowiednimi wnioskami do właściwych organów państwowych.

§ 19.

Regulamin używania lokali w SBM WARDOM udostępniany jest na stronie internetowej oraz w biurze Spółdzielni

§ 20.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy Statutu i Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 21.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **767/2023** z dnia **30.08.2023 r.** i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM WARDOM Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 569 /2013 z dnia 25.09.2013 r.