



MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GDYNI

Regulamin

obowiązków Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.



I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI

§ 1

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie remontów i konserwacji poszczególnych nieruchomości obejmuje remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia poszczególnych nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym lokali użytkowych i garaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Spółdzielnię obciążają remonty i konserwacje wykonywane w lokalach lub poza nimi następujących elementów poszczególnych nieruchomości:
 - 1) całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem,
 - 2) instalacji gazowej z wyjątkiem przyborów gazowych do niej podłączonych do zaworów odcinających przybory gazowe (wraz z tym zaworem),
 - 3) instalacji wodnej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną lokalu (wraz z tym zaworem i wodomierzem).
 - 4) instalacji elektrycznej do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznik energii) danego lokalu,
 - 5) poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych),
 - 6) wszystkich przewodów wentylacyjnych i spalinowych
3. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych.
4. Remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych, w tym garaży (z zastrzeżeniem ust 2 i 3) stanowiące ich elementy lub wyposażenie, obciążają użytkowników tych lokali.
5. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię obowiązków określonych w ust 1, 2 i 3 pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
6. Zakres obowiązków Spółdzielni określonych w ust. 1 i 2 odnośnie remontów wewnątrz lokali może zostać rozszerzony o ile Walne Zgromadzenie podejmie taką decyzję zmieniając Statut MSM i uchwalając dodatkowy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

§ 2

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie budynku i jego wyposażenia wymagające napraw, powstałe z winy użytkownika lokalu w wyniku jego działania lub zaniechania działania obciążają bezpośrednio tego użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo obciążyć użytkownika lokalu kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzić ich na drodze sądowej.
3. Spółdzielnia nie może pośredniczyć w zawieraniu zleceń przez użytkowników lokali z firmami zewnętrznymi.
4. Odpowiedzialność wobec Spółdzielni za wykonanie robót zleconych przez użytkowników lokali firmom zewnętrznym spoczywa na użytkownikach lokali udzielających zlecenia.

§ 3

1. Samowolne dokonanie przez użytkownika lokalu zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach



MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W GDYNI

jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć użytkownika lokalu wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 2 ust 2.

2. Dokonanie przez użytkownika lokalu zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza jest zabronione. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu.

3. Wszelkie zmiany i modyfikacje instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz modernizacje, i przebudowy ścian, drzwi zewnętrznych na klatkę schodową, okien oraz remonty balkonów i logii wymagają pisemnej zgody Spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Nie dotyczy to takich prac jak czyszczenie, malowanie i konserwacja elementów tarasów, balkonów i logii o ile prace te nie zmieniają projektowej elewacji budynku. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni należy zgłosić je Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego, a w przypadku robót (zanikających) ulegających zakryciu należy przed zakryciem zgłosić je do odbioru częściowego. Dokonujący odbioru zobowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną wykonanych zmian lub modyfikacji i dołączyć ją do dokumentacji odbioru technicznego.

4. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 3, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do Spółdzielni celem dokonania odbioru.

5. Użytkownik lokalu może ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek tylko w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że są one wykonane:

- zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,
- nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
- nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,
- nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku.

Decyzja w tej sprawie leży w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

6. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.

§ 4

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.



§ 5

Ponadto do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wyegzekwowanie od usługodawców (firm zewnętrznych) usunięcia usterek wykonawstwa ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi,
2. Przeprowadzanie raz w roku – wiosną, wspólnie z przedstawicielami Komisji Technicznej Rady Nadzorczej przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu ustalenia planu potrzeb remontowo – konserwacyjnych i sporządzenie z tego przeglądu protokołu.
3. Rozwijanie wspólnie z Radą Nadzorczą działalności informacyjnej w zakresie zasad racjonalnego zużycia energii, wody i gazu.

II. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 6

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 7

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni w dniu 24 listopada 2014 r. Uchwałą nr 33 /2014.
2. Postanowienia regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia w/w uchwały.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin obowiązków Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni i jej członków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale”.
4. Zmiany do Regulaminu uchwalone zostały przez Rady Nadzorczej w dniu 21 grudnia 2015r Uchwałą nr 37/2015.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bolesław Bodlak

Waldemar Pasturczak