

REGULAMIN
używania lokali, obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali
w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu.

/ tekst jednolity według stanu na dzień 21.09.2020 r./

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Użytkownicy lokali spółdzielczych Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Przez użytkownika rozumie się członka Spółdzielni oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu spółdzielczym.
3. Przez lokal spółdzielczy rozumie się mieszkanie, lokal użytkowy lub garaż.

§ 2

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

II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 3

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
 - a/ dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe/jak np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwania lub zamurowywanie otworów okiennych/ jak również ponadnormatywnego wyposażania i wykończenia lokali,
 - b/ przerabiać lub demontować instalacje: wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, centralnego ogrzewania i inne, w tym zainstalowane na nich urządzenia pomiarowe,
 - c/ zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku /strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych, itp./,
 - d/ instalować sieci komputerowych, anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków, dachach oraz widocznych wieszaków do suszenia bielizny w loggiach i na balkonach,
 - e/ zabudować loggii odkrytych i instalować zadaszeń nad balkonami,
 - f/ umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldu reklamowego.
2. W żadnym przypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu oraz montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym, bowiem grozi to niebezpieczeństwem śmiertelnego zatrucia. Nie wolno także zamurowywać – likwidować drzwiczek wyczystnych przewodów kominowych.

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub jego domowników, obciążają użytkowników lokalu.

§ 5

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub gospodarza budynku, a także – w przypadku użytkownika lokalu wolnostojącego – odpowiedni dział Spółdzielni – w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w lokalach sąsiadujących.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu lub urządzeniu gazowym – po czym zawiadomić pogotowie gazowe, MSM i administrację osiedla.

§ 6

1. Pracownicy Spółdzielni i jednostek z nią współpracujących uprawnieni są do kontrolowania podłączeń urządzeń i instalacji w lokalach.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić osobom, o których mowa w ust. 1, lub osobie upoważnionej przez administrację osiedla – wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac konserwacyjno- remontowych.

3. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w administracji dotyczącej możliwości kontaktu w przypadku zaistnienia awarii w lokalu mogącej zagrozić innym lokalom /budynkowi/.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany 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, administracja osiedla ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, administracja osiedla jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8

Na okres zimowy każdy lokal powinien być zabezpieczony przed stratami ciepła przez uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej uwzględniając konieczność prawidłowej wentylacji. Dotyczy to także pomieszczeń piwnicznych i komórek.

§ 9

1. Osoby przebywające w lokalu mieszkalnym mają obowiązek zgłosić zameldowanie /wymeldowanie/ zgodnie z obowiązującymi przepisami o ewidencji ludności.

2. Użytkownik lokalu ma obowiązek powiadamiać w ciągu 3 dni administrację osiedla o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH I MIESZKALNYCH W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 10

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

§ 11

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

2. Do obowiązków Spółdzielni należą :

1/ naprawa przewodów instalacji wodociągowej wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego /głównego/ zaworu odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem. Wymiana, legalizacja i naprawa wodomierzy zaistniała z przyczyn niezależnych od użytkownika mieszkania należy do obowiązków Spółdzielni. Stwierdzone przypadki uszkodzenia wodomierzy z winy użytkownika powodują iż koszty legalizacji lub wymiany tego urządzenia pokrywa w całości użytkownik mieszkania.

2/ naprawa pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu / bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych/,

-poza pionami remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej może wykonać Spółdzielnia na koszt lokatora,

3/ naprawa przewodów instalacji gazowej wraz z kurkiem gazowym przed urządzeniem,

4/ naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (z wyjątkiem zmian dokonanych przez lokatorów we własnym zakresie) łącznie z zaworami termoregulacyjnymi oraz podzielnikami kosztów ogrzewania z wyłączeniem wymiany grzejników oraz uszkodzeń powstałych z winy użytkownika. Spółdzielnia nie wydaje zgody na likwidację grzejnika, montaż dodatkowego grzejnika lub montaż ogrzewania podłogowego.

5/naprawa, wymiana i legalizacja ciepłomierzy mieszkaniowych przeprowadzana jest na koszt użytkowników mieszkań w terminach uzgodnionych z Administracjami Osiedli.

6/ naprawa instalacji elektrycznej i tablicy mieszkaniowej bezpiecznikowej wraz z wymianą stałych elementów tablicy mieszkaniowej (zabezpieczenie typu S, Bi, wyłącznik różnicowo-prądowy,

7/ naprawa tynków ścian, sufitów oraz podłogi podłóg, których uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika,

8/ remont loggii i balkonów ujęty do planu remontowego MSM,

9/ remont, a w razie konieczności wymiana stolarki okiennej – zgodnie z „Zasadami udziału finansowego członków MSM w robotach remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych”. Wymiana szyb zespolonych realizowana jest przez Spółdzielnię na koszt lokatora,

10/ remont a w razie konieczności wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku (suszarnie, wejścia do piwnic, wózkowni itp.),

11/ konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał TV kablowej z wyłączeniem gniazda antenowego w mieszkaniu,

12/ naprawa i konserwacja instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów,

13/ naprawa i konserwacja instalacji zasilającej dzwonki elektryczne z wyjątkiem urządzeń dzwoniących,

14/ 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.

§ 12

Sprawy związane z wymianą stolarki okiennej zostały uregulowane w odrębnym regulaminie

§ 13

1/ Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów – kontroli instalacji wewnątrz lokalu /np. gazowych/ oraz przewodów kominowych / kanałów/ 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, którym MSM zleciła wykonanie tych prac.

3/ Data przeglądu dla każdego budynku ustalona jest w harmonogramie opracowanym przez te firmy z Administracjami MSM. Terminy przeglądu podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem siedmio (7) dniowym poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w gablotach na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.

4/ W przypadku braku możliwości dokonania przeglądu z powodu niedostępności przez użytkownika lokalu w terminie ustalonym w harmonogramie przegląd nastąpi w kolejnym terminie ustalonym z użytkownikiem.

5/ W przypadku, gdy użytkownik lokalu mimo pisemnego wezwania doręzonego przez gospodarza domu nie udostępni lokalu celem przeprowadzenia okresowego przeglądu instalacji wentylacyjnej i gazowej, Spółdzielnia wystąpi do Sądu o nakazanie udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądu instalacji gazowej i wentylacyjnej.

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

§ 14

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić miejsca naprawy, a Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzić miejsce naprawy do stanu przed awarią. Z zastosowaniem „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w MSM Toruń” rozdz. II § 4.

2. Udostępnienie lokalu następuje każdorazowo w dniach i godzinach uzgodnionych z pracownikami MSM i jednostkami (firmami) z nią współpracującymi.

§ 15

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany 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. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków użytkownika:

1/ odnawianie lokalu poprzez :

a/ malowanie sufitów i ścian w lokalu i innych przynależących pomieszczeniach /komórki, itp./ w miarę takiej potrzeby, tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet, usuwanie drobnych uszkodzeń tynku

b/ malowanie stolarki okiennej /od strony zewnętrznej uwzględniającej kolorystykę/ budynku

c/ malowanie drzwi wejściowych z umieszczeniem nr lokalu, piwnicy itp.

d/ malowanie grzejników, rur c.o., wod - kan. i innych elementów dla zabezpieczenia ich przed korozją oraz mebli wbudowanych przeznaczonych do malowania itp. – w miarę potrzeby,

e/ malowanie i konserwacja podłóg oraz naprawa i wymiana podłóg /płytki PCV, wykładziny różnego rodzaju, parkiet, deski itp. / wraz z oblistwowaniem,

f/ malowanie loggii i balkonów łącznie z elementami metalowymi uwzględniając kolorystykę budynku,

2/ drobne naprawy i bieżąca konserwacja okien i drzwi, podokienników i szaf wbudowanych, stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu jak np. smarowanie i oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnienie kitu w oknach itp,

3/ wymiana zużytych lub uszkodzonych uszczelek w stolarce okiennej i drzwiowej,

4/ naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć oraz okuć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,

5/ wymiana i naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokalu,

6/ naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego oraz instalacji kanalizacyjnej od pionu kanalizacyjnego,

7/ informowanie Administracji Osiedlowej o uszkodzeniach lub wymianie wodomierza wraz z podaniem aktualnego stanu licznika, oraz numerów wodomierza,

8/ czyszczenie kratak ściekowych, syfonów itp., zapchanych przewodów kanalizacyjnych do pionu kanalizacyjnego,

9/ przeglądy, naprawa i konserwacja grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych/ podgrzewaczy wody, 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, łącznie z ich wymianą,

10/ wymiana wstawek bezpiecznikowych Bi, naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego,

11/ wymiana zużytych /uszkodzonych/ kratak wentylacyjnych,

12/ wymiana rury spalinowej /odprowadzenie spalin z gazowego grzejnika wody/,

§ 16

W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w § 15 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo dokonać niezbędne prace na koszt użytkownika.

§ 17

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku – obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie oraz administrację osiedla.

2. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt na wysypisko śmieci.

3. Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac zgodnie z „Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców MSM”.

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii i urządzeń ponadnormatywnego wyposażenia lokalu wykonanego przez użytkownika.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH.

§ 18

1. Użytkownik lokalu użytkowego, który nie wnosi odpisu na remonty wszystkie prace remontowe i konserwacyjne wykonuje na własny koszt.

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

§ 19

W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego regulaminu.

1. Do obowiązków użytkowników j.w. należy:

1/ wyposażenie lokalu na własny koszt :

- a/ niezbędny sprzęt p.poż,
- b/ licznik energii elektrycznej,
- c/ wodomierze,
- d/ gazomierz,
- e/ podzielniki kosztów ciepła lub ciepłomierze,

2/ przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych (korytarze, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne itp.),

3/ usuwanie nieczystości z lokalu oraz utrzymanie porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu,

4/ prowadzenie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w lokalu,

5/ w okresie zimowym usuwanie śniegu i lodu z chodników oraz stosowanie środków usuwania gołoledzi,

6/ pełnego pokrycia szkód powstałych z winy użytkownika zarówno w lokalu jak i pomieszczeniach wspólnych.

2. Użytkownik lokalu użytkowego jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego lokalu, a w szczególności:

- naprawę i konserwację instalacji wod-kan;
- naprawę i konserwację podłóg, drzwi i okien;
- naprawę i konserwację urządzeń gazowniczych i elektrycznych;
- naprawę i konserwację elewacji, drzwi, dachu.

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

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

Użytkownik zwalnający lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe wskazujące ilość zużytego ciepła i wody /zużytych GJ na ogrzewanie lokalu na podstawie indywidualnego licznika zużycia ciepła oraz m³ centralnej ciepłej wody i zimnej wody na podstawie wskazań wodomierza lokalu/ jest zobowiązany do sporządzenia protokołu przy udziale pracownika Administracji Osiedla oraz użytkownika zasiedlającego lokal. W sporządzonym protokole powinna być podana informacja na temat ilości GJ, m³ ciepłej wody i m³ zimnej wody ustalona na dzień zwolnienia lokalu. Protokół powinien podpisany przez:

- a. zwalnającego lokal,
- b. zasiedlającego lokal,
- c. pracownika Administracji Osiedla

i stanowi dokument umożliwiający rozliczenie kosztów ciepła i wody z użytkownikiem zwalnającym lokal oraz ustalenia stanu wyjściowego do rozliczeń z użytkownikiem zasiedlającym.

§ 21

1. Użytkownik zwalniający lokal opomiarowany w podzielniki kosztów ciepła uiszcza opłatę za centralne ogrzewanie za okres użytkownika lokalu tj. do dnia przekazania lokalu, w kwocie ustalonej na podstawie dokonanego rozliczenia za okres poprzedni. Zasady rozliczeń unormowane są w „Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki oraz opłat za użytkowanie lokali w MSM”.

2. Użytkownik zasiedlający lokal opomiarowany w podzielniki kosztów ciepła wnosi opłaty za centralne ogrzewanie od dnia przejęcia lokalu w postaci opłaty miesięcznej na podstawie dokonanego rozliczenia za okres rozliczenia za 12 miesięcy z ewentualnością wystąpienia dopłat lub nadpłat.

§ 22

1. Użytkownik zwalniający lokal nieopomiarowany uiszcza opłaty za okres użytkowania lokalu. Po zwolnieniu lokalu nie ponosi dodatkowych kosztów wynikających z rozliczenia rocznego c.o., c.c.w., i zimnej wody.

2. Użytkownik zasiedlający lokal nieopomiarowany wnosi opłaty ryczałtowe od dnia przejęcia lokalu.

§ 23

1. Z dniem 31.07.2006r uchyła się regulamin używania lokali, obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, przekazywanie i zwalnianie lokali, rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale z dnia 22.09.2003r /prot. 12/2003/.

2. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 31.07.2006r /protokół nr 8/2006 / i obowiązuje z dniem uchwalenia.

3. Tekst jednolity zawiera zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w dniu 25.05.2015 r. (protokół nr 5/2015), 21.09.2020 r. (protokół nr 7/2020).