

REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI I ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA” W ŁOMŻY

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są dobrem społecznym, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

Mieszkańcy osiedli Spółdzielni mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją osiedli Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Członek Spółdzielni Mieszkaniowej lub właściciel, który otrzymał przydział lokalu mieszkalnego lub użytkowego korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy, postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.

§ 2.

1. Przydzielony lokal mieszkalny powinien być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. W przydzielonym lokalu członek, właściciel może wykonywać czynności zawodowe o ile nie są uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają stabilizacji lokalu.

§ 3.

1. Przydzielony lokal użytkowy powinien być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Członek, właściciel, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Spółdzielni.

§ 4.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do używania lokali przez mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przez osoby prawne, o ile w odrębnych umowach nie są określone inne warunki korzystania z lokalu.

II. OBJĘCIE LOKALU

§ 5.

1. Przy objęciu przydzielonego lokalu sporządzony jest protokół zdawczo – odbiorczy, podpisywany przez członka i przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. W protokole wymienionym w ust. 1 określa się w szczególności powierzchnię użytkową i mieszkalną oraz jego stan techniczny lokalu (spis istniejących urządzeń techniczno-sanitarnych i inne rodzaje wyposażenia, ustalenie ewentualnych braków i usterek).

III. UŻYWANIE LOKALU

§ 6.

1. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni z członkami, właścicielami w zakresie napraw wewnątrz lokali powinno być dokonywane przy uwzględnieniu:
 - a. wysokość odpisów na fundusz remontowy i eksploatację dokonywanych w ramach pobieranych od członków opłat czynszowych,
 - b. specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.

§ 7.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawę:

- Instalacji c.o. (bez zaworów termostatycznych i podzielników ciepła)
- Instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu zamontowanego przy pionie.
- Instalacji kanalizacyjnej (pion) bez podłączenia i trójnika.

- Instalacji elektrycznej do gniazda K0.
- Instalacji gazowej do kurka gazowego w mieszkaniu.
- Oraz usunięcie skutków szkód powstałych w wyniku nie wykonania napraw (należących do obowiązków Spółdzielni)

§ 8.

Naprawy o których mowa w § 7 finansowane są z funduszu remontowego i eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 9.

Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali, poza zakres określony w § 7 o ile zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy i eksploatację.

§ 10.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej, a określone w § 7 obciążają członków, właścicieli zajmujących te lokale.
2. Jako szczególne obowiązki członka, właściciela zajmującego lokal w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się :
 - a. obowiązek odnawiania lokali polegający na :
 - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian,
 - malowanie farbami olejnymi wewnętrznej strony drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej, chroniącej ją przed zniszczeniem,
 - wymianie i remoncie stolarki okiennej oraz drzwiowej.
 - b. naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu,
 - c. naprawa i wymiana podłóg.
3. Powyższe prace należy wykonywać w zależności od potrzeb.

§ 11.

Członek, właściciel odpowiada za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu.

§ 12.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka, właściciela oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię Mieszkaniową tylko za odpłatnością

§ 13.

1. Przedstawicielom Spółdzielni Mieszkaniowej przysługuje prawo bieżącego kontrolowania (w terminach uzgodnionych z użytkownikami) stanu technicznego i sanitarnego lokali jak również prawidłowości ich użytkowania.
2. Członek, właściciel jest zobowiązany udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do obowiązków Spółdzielni oraz niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji. W przypadkach uzasadnionych potrzebą przeprowadzenia remontu kapitalnego budynku, członek zobowiązany jest na wezwanie Zarządu Spółdzielni opróżnić lokal i przenieść się na okres prowadzenia robót do lokalu zamiennego, wskazanego przez Spółdzielnię. Konieczność opróżnienia lokalu i przeniesienia się do lokalu zamiennego występuje ze względu na :
 - bezpieczeństwo mieszkańców oraz rodzaj wykonywanych robót – stwierdza to Spółdzielnia Mieszkaniowa,
 - stan techniczny budynku albo znajdujących się w nim urządzeń techniczno – sanitarnych – określa Spółdzielnia,
3. Członek Spółdzielni, właściciel, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w § 10 pkt.2 ponosi odpowiedzialność za szkody jakie mogą wynikać z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową koniecznych napraw i remontów.

