**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA SPÓŁDZIELNIA” W STRONIU ŚL.**

**I PODSTAWY NORMATYWNE**

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia „ w Stroniu Śl.

- Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 54 , poz. 288) z późniejszymi zmianami.

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733).

**II.ZAKRES STOSOWANIA**

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży znajdujących się w budynkach stanowiących własności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia „ w Stroniu Śl.

2. Niniejszy Regulamin określa podział remontów, napraw i konserwacji na :

- należące do obowiązków Spółdzielni i wykonanie w ramach funduszu remontowego,

- należące do obowiązków członka spółdzielni (użytkownika) użytkującego lokal mieszkalny i użytkowy

**III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA**

1. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

3. Naprawami w rozumieniu niniejszych zasad są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu.

**IV. ZASADY OGÓLNE**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością wszystkich Członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny być utrzymane w właściwym stanie technicznym i estetycznym, otoczone należytą opieką administracji osiedla, organów samorządowych oraz ogółu mieszkańców.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal i pomieszczenia do niego przynależne (komórki) we właściwym stanie technicznym.

3. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak : klatki schodowe, korytarze, suszarnie , strychy i inne.

4. Powyższa dbałość wyraża się również tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy jakiegoś elementu użytkownik zgłasza ten fakt do administracji Spółdzielni.

5. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące stale, czasowo, a nawet w nim czasowo przebywające.

**V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓLDZIELNI.**

1. W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

a) należyty stan techniczny i estetyczny budynku, porządek i czystość w otoczeniu budynków oraz stan infrastruktury zewnętrznej (place zabaw, ciągi komunikacji pieszej, parkingi )

b) dokonywać napraw budynków, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie do poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym , że użytkownika obciąża obowiązek szkód powstałych z jego winy.

c) sprawną obsługę administracyjną.

d) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym

e) możliwość stałego korzystania z zimnej i ciepłej wody, gazu ( w przypadku zbiorowych gazomierzy ) energii elektrycznej (powierzchni wspólnego użytkownika)

f) oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejść do budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych .

g) oznakowanie budynków, pomieszczeń technicznych .

2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowanych z pobranych opłat należy :

a) naprawa i wymiany pionów wody zimnej i ciepłej łącznie z zaworem głównym w lokalu,

b) naprawa i wymiany pionów kanalizacyjnych,

c) naprawa i wymiany instalacji c.o. bez zaworów termostatycznych, grzejników i podzielników kosztów,

d) naprawa i wymiany instalacji gazowej do kurków gazowych przy odbiornikach gazu łącznie z kurkami,

e) naprawa i wymiany instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej łącznie ze skrzynką ,

f) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

g) naprawa instalacji domofonowej (bez wymiany unifonów),

Naprawy w/w finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni przeznaczonego na remonty i konserwacje.

**VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKA LOKALI:**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. W szczególności naprawa i konserwacja :

a) podłóg, posadzek i podłoży cementowych, wykładzin podłogowych – łącznie z ich wymianą,

b) okładzin ściennych mineralnych (tynki), ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach.

c) drzwi łącznie z ich wymianą,

d) kuchenek gazowych, elektrycznych, wanien, brodzików, muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal, łącznie z ich wymianą,

e) osprzętu i zabezpieczeń oraz wymiana przewodów instalacji elektrycznej za zabezpieczeniem głównym w lokalu,

f) naprawa lub wymiana rur wodnych za zaworem głównym w lokalu,

g) legalizacja lub wymiana wodomierzy,

h) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono wykonane na koszt Spółdzielni, także jego wymiana,

i) wymiana zaworów termostatycznych, grzejników, podzielników kosztów w instalacji centralnego ogrzewania,

j) rur odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usunięcie ich niedrożności, łącznie z ich wymianą,

k) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien, podokienników, urządzeń kuchennych , sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

**VII.POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest uiszczać systematycznie wymagane opłaty czynszowe do końca każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Z należnego czynszu użytkownikowi nie wolno samowolnie dokonywać jakichkolwiek potrąceń.

3. Zaleganie z opłatami czynszowymi uprawnia Spółdzielnię do naliczania odsetek oraz uprawnia Zarząd do wystąpienia do właściwego sądu celem ściągnięcia należności, do występowania do Rady Nadzorczej Spółdzielni z wnioskiem o wykluczenia Członka ze Spółdzielni i przeprowadzenia eksmisji z zajmowanego lokalu.

4. W przypadku zgłoszenia niewłaściwego działania wentylacji zgłoszenie to będzie przyjęte jako zasadne, jeżeli w wyniku badania zostanie ustalone, że przy zachowaniu temperatury normowej mieszkania i rozszczelnieniu okien nie występuje wymagana normą krotność wymiany powietrza w mieszkaniu, lub gdy w wyniku oględzin kominiarskich zostanie ustalone, że przewody są niedrożne lub niewłaściwie podłączone.

5. Zgłoszenia dotyczące występowania pleśni będą przyjmowane w przypadkach, gdy występuje ona w wyniku złego wykonania elementów budowlanych (niedocieplenie, nadproża, nieszczelne dylatacje) lub gdy wentylacja nie działa prawidłowo .

6. W przypadku zgłoszeń dotyczących działania wentylacji, występowania pleśni i temperatury w lokalach gdzie na wniosek użytkownika zmniejszono liczbę żeberek nie będą one przyjmowane.

7. Zasady wymiany stolarki okiennej zawarte są w odrębnym regulaminie.

8. Użytkownik lokalu może dokonać wymiany grzejników za zgodą Spółdzielni pod warunkiem uzgodnienia ich parametrów. Prace te mogą być dokonywane tylko poza sezonem grzewczym. Koszty związane ze spuszczeniem wody z instalacji ponosi użytkownik.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia” dnia 11.09.2007 r. Uchwała nr 37/2007 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.