

REGULAMIN

Rozliczania finansowego Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnającymi lokale oraz obowiązków Spółdzielni i członków z tytułu użytkowania lokali w Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Rabce Zdroju.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Rozliczeń Spółdzielni z członkami, właścicielami, najemcami i osobami użytkującymi mieszkania bez tytułu prawnego zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 2

Oceny stopnia zużycia lokalu i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

§ 3

1. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ewentualnie z kaucji, a w przypadki przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych i za dostawę mediów zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających członkom Spółdzielni i innym użytkownikom lokali wymienionym w § 1 korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.
3. Dokonywania okresowych kontroli nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności :

- 1) utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz sprawną obsługę administracyjną,
- 2) dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzania mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami .

§ 6

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) napraw i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 2) naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
- 3) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej (bez osprzętu),
- 4) naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej (zw, ccw) wraz z zaworem odcinającym w lokalu,
- 5) naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej,
- 6) naprawy lub wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi do urządzeń,
- 7) wymiany (bez zakupu) urządzeń pomiarowych przepływu wody (wodomierzy) oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 8) wymiany uszczelek, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu,
- 9) naprawy i wymiany posadzek i podłóg a także tynków do 10 lat eksploatacji od daty odbioru.

§ 7

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zabezpieczyć odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
- 2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
 - adres administracji osiedla wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów,
 - spis mieszkańców (za ich pisemną zgodą),
 - kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa, elektrowni, gazownictwa,
 - regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 4) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domu i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 5) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do

- wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 6) natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o., c.w., itd.

III. Zakres obowiązków członków

§ 8

1. Członek Spółdzielni i inny użytkownik lokalu wymieniony w § 1 jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.
2. Członek lub inny użytkownik lokalu wymieniony w § 1 winien udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.
3. Członek obowiązany jest udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

§ 9

Członek Spółdzielni lub inny użytkownik lokalu wymieniony w § 1 obowiązany jest do:

1. Odnowienia lokalu, malowania drzwi wejściowych, malowania drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron (zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki), mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją, malowania ślusarki drzwiowej i okiennej, malowania krat. Malowanie powinno być wykonywane na własny koszt i w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz na 4 lata..
2. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych w lokalu:
 - 1) wymiany posadzek, podłóg i tynków w budynkach powyżej 10 lat eksploatacji,
 - 2) drzwi i mebli wbudowanych,
 - 3) okien i drzwi zewnętrznych, w budynkach po okresie 10 lat eksploatacji,
 - 4) uzupełnienia oszklenia okien, drzwi i naświetlenia lokali,
 - 5) urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie (lub krany czerpalne), miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa, itp.,
 - 6) wymiany wężyków łączących zbiornik płuczący oraz pod baterie,
 - 7) naprawy lub wymiana urządzeń grzejnych gazowych i elektrycznych,
 - 8) naprawy lub wymiana kuchni elektrycznych lub gazowych,
 - 9) naprawy lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.,
 - 9) udrożnienie zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a ponadto przepychanie przewodów także poza lokalem, o ile użytkownik spowodował ich zatkanie,
 - 10) wymiany uszczeltek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczeltek w spłuczkach ciśnieniowych.

§ 10

Członek lub inny użytkownik lokalu wymieniony w § 1 obowiązany jest do:

- 1) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz

- sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza,
- 2) utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
 - 3) zgłaszania Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
 - 4) natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu,
 - 5) natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji lub pogotowia energetycznego,
 - 6) zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych na okres zimowy mając jednak na uwadze zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej.

§ 11

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na jego koszt.

IV. Postanowienia końcowe

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rabce Zdroju nr 33/R z dnia 13 grudnia 2004 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2005 r.

**Sekretarz Rady
Nadzorczej**

mgr  Elżbieta Rzonca

**Przewodniczący Rady
Nadzorczej**

mgr  Marek Szarawarski