

REGULAMIN

Określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali oraz najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” z użytkownikami zwalnającymi lokale.

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy **użytkownicy lokali** będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie bez względu na ich tytuł prawny do posiadanych lokali.
2. Zasady określone Regulaminem dotyczą lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie przez które rozumie się budynki mieszkalne wraz z znajdującymi się w nich lokalami użytkowymi, lokale użytkowe wolnostojące i garaże, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, pozostające w zarządzie Spółdzielni.
3. Regulamin obowiązuje członków SM”SELFA” i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 i 5.
4. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom, lub właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni, prawa odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
5. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią lub bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego bądź ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami nie stanowią inaczej.

§ 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) użytkownika lokalu - należy rozumieć właścicieli lokali, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby posiadające lokatorskie prawo do lokalu oraz najemców, dzierżawców , a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) immisjach - należy rozumieć każde działanie osoby korzystającej z lokalu takie jak np.. hałas, zapach, ograniczenie dostępu do światła, porzucanie śmieci i nieczystości, które zakłóca korzystanie z nieruchomości, w tym z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,
- 3) Spółdzielni – należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Selfa” w Szczecinie, a także odpowiednio jej pracownika , a także osobę upoważnioną przez Zarząd do dokonywania określonych czynności.

Rozdział II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 3

1. Użytkownik lokalu – na swój pisemny wniosek- po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni na warunkach w niej określonych może:
 - a/ dokonywać przeróbek zmieniających układ lokalu, względnie jego walory estetyczno użytkowe (zakładanie krat i rolet zewnętrznych w oknach , przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub stawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych, itp.), jak również dodatkowo wyposażać lokal.
 - b/ wymieniać okna i drzwi balkonowe, wymieniać drzwi wejściowe do lokalu
 - c/ dokonywać remontu, wymiany lub przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych ,
 - d/ korzystać wyłącznie dla własnych potrzeb z części wspólnych budynku (poddasza, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze, wnęki itp.) ,
 - e/ instalować urządzenia techniczne w tym klimatyzacyjne, anteny satelitarne i telewizyjne, radiowe i inne w przestrzeni logii, tarasu lub balkonu.
2. Użytkownikowi nie wolno:
 - a/ instalować urządzeń technicznych, w tym klimatyzacyjnych, anten telewizyjnych, satelitarnych i innych na zewnątrz budynku, poza przestrzenią balkonu lub loggii,
 - b/ zmieniać miejsca odprowadzania spalin i miejsca usytuowania kratki wentylacyjnych
 - c/ zasłaniać i zatykać kratki wentylacyjnych w lokalu,
 - d/ montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem z podłączeniem przewodu tłoczonego do przewodu kominowo-wentylacyjnego,
 - e/ zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych,
 - f/ zamurowywać i zabudowywać na stałe szachtów. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu na stałe szachtu, koszty doprowadzenia ściany z szachtem do stanu prawidłowego umożliwiającego wymianę lub naprawę pionów instalacyjnych obciążają w całości użytkownika lokalu.
3. Użytkownicy lokali korzystający z zabudowanych części korytarzy wyłącznie dla własnych potrzeb są obowiązani do dostosowania zabudowy zgodnie z warunkami przeciwpożarowymi dotyczącymi ewakuacji. Koszt dostosowania zabudowy, o której mowa w zdaniu poprzednim, ponosi w całości użytkownik lokalu.

§ 4

Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z jego winy lub osób przebywających w zajmowanym przez niego lokalu.

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest bez zbędnej zwłoki informować Spółdzielnię o wszelkich zauważonych uszkodzeniach budowli, urządzeń lub instalacji.
2. W przypadku awarii elektrycznej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej należy niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółdzielnię lub Pogotowie Lokatorskie.

3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu (nieszczelności instalacji) użytkownik lokalu powinien natychmiast zamknąć zawór odcinający przy gazomierzu, otworzyć okna i wywietrzyć lokal, wyłączyć źródła ognia, oświetlenia i urządzenia elektryczne i zawiadomić Pogotowie Gazownicze, Spółdzielnię lub Pogotowie Lokatorskie.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1, 2 i 3 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za powstałe z tego powodu szkody.

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany każdorazowo udostępnić lokal:
 - a/ w celu usunięcia awarii na częściach wspólnych lub dokonania zabezpieczeń mających zapobiec powstawaniu szkody,
 - b/w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, elektrycznych, przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych oraz innych instalacji i urządzeń
 - c/ w celu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu technicznego lokalu i jego wyposażenia technicznego oraz ustalania zakresu niezbędnych prac remontowych i ich wykonania,
 - d/ w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - e/ w celu wykonania przebudowy, modernizacji lub remontu obciążającego Spółdzielnię
 - f/ w celu umożliwienia dokonania sprawdzenia lub wymiany, bądź odczytu wodomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
 - g/ w przypadku stwierdzenia emisji zakłócających korzystanie z lokali i części wspólnych nieruchomości lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia występowania zagrożeń innego rodzaju,
2. W razie nie udostępnienia lokalu w celu, o którym mowa w ust. 1 lit. b., c. oraz f. w dwóch kolejnych terminach podanych do wiadomości poprzez zamieszczenie stosownych zawiadomień na tablicy ogłoszeń w budynku co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem przeglądu obowiązującym wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, użytkownik lokalu obowiązany jest pokryć dodatkowe koszty dokonania tych czynności w dodatkowym terminie w wysokości określonej przez Zarząd lub wynikającej z cennika usług firmy rozliczeniowej, a także pokryć szkody jakie swoim postępowaniem spowodował. Spółdzielnia dokonuje zawiadomienia użytkownika na adres korespondencyjny inny od adresu lokalu wyłącznie na uprzedni pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu w przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane ponosi pełną odpowiedzialność za szkody z tego tytułu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z protokołu z kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane bezpośrednio go obciążającego. W przypadku niewykonania zaleceń w wyznaczonym terminie Spółdzielnia w zależności od rodzaju zalecenia pokontrolnego kierując się względem bezpieczeństwa mieszkańców, wykona zalecenia pokontrolne na koszt użytkownika lokalu.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, jeśli użytkownik lokalu jest nieobecny albo 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. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności wejścia do lokalu i czynności zabezpieczających lokal sporządza się pisemny protokół.
3. W przypadku gdy z wejściem do lokalu, usunięciem awarii lub dokonaniem koniecznych zabezpieczeń wiąże się ryzyko uszkodzenia mienia Spółdzielni, użytkownika lokalu względnie wyposażenia lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana spisać protokół zawierający wszystkie istotne okoliczności sprawy oraz wykonać dokumentację fotograficzną stwierdzonych uszkodzeń oraz opis ich powstania. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika lokalu oraz ewentualnych świadków. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowy złożenia przez niego podpisu, Spółdzielnia sporządzając protokół umieszcza w nim informację o nieobecności użytkownika lub odmowie podpisania przez niego protokołu. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje czynności w obecności świadków, protokół powinien zawierać również dane tych świadków i ich podpisy.

§ 8

1. Wejście do lokalu w celach określonych w § 6 lit c., d., e., f, i g wymaga wcześniejszego uzgodnienia terminu z użytkownikiem lokalu .
2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownik lokalu obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Użytkownik lokalu powinien poinformować Spółdzielnię o sposobie udostępnienia lokalu w przypadku jego czasowej nieobecności na wypadek awarii lub zagrożenia szkodą poprzez wskazanie kontaktu telefonicznego lub osoby upoważnionej do udostępnienia jego lokalu w takiej sytuacji.

§ 9

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych w przynależnych komórkach piwnicznych na okres zimowy. Użytkownik lokalu może zabezpieczyć lokal przed stratami ciepła przez dodatkowe indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej w sposób nie powodujący jej uszkodzenia. Powinien przy tym uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu oraz prawidłowego spalania gazu w urządzeniach gazowych znajdujących się w lokalu.

§ 10

W sytuacjach nieokreślonych w Regulaminie Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu podejmuje decyzje w sprawach indywidualnych.

§ 11

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

ROZDZIAŁ III. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym , w tym do zapewnienia sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych stanowiących części wspólne budynku, przede wszystkim umożliwiającym użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać kontroli stanu technicznego budynku, instalacji lokalu oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez Prawo Budowlane oraz inne przepisy. jak również do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych .
3. Do obowiązków Spółdzielni należy naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku, a także:
 - a/ naprawa przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego – głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja i wymiana wodomierzy,
 - b/naprawa lub wymiana i czyszczenie pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu, bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,(bez podejścia do przyborów kanalizacyjnych typu wanna, zlewozmywak , umywalka muszla itp.) z wyjątkiem wymiany w ramach modernizowania systemu odprowadzania ścieków w budynku polegającego na zamianie przewodów odpływowych przechodzących przez stropy i podłączonych do pionów kanalizacyjnych poniżej na przewody odpływowe usytuowane nad stropem, naprawy lub wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej,
 - c/ konserwacja i naprawa lub wymiany pionów instalacji gazowej wraz z rozproszaniem do pierwszego zaworu gazowego licząc od pionu wraz z tym zaworem, a także, na koszt użytkownika lokalu, przeglądy gazowych urządzeń odbiorczych takich jak np. kuchnie gazowe, - koszty okresowych przeglądów gazowych i urządzeń odbiorczych ustala się jako składnik miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokal. Niesprawne w trakcie przeglądu gazowe urządzenia odbiorcze Spółdzielnia ma obowiązek wyłączyć z użytkowania
 - d/ naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz wymiana podzielników kosztów, jak też zaworów termostatycznych bez głowic na zaworach, których wymiana należy do użytkownika.
Punkt ten nie dotyczy grzejników i instalacji c.o. wymienianych przez lokatora we własnym zakresie. Wówczas odpowiedzialność za stan urządzeń , ich działanie oraz komfort cieplny pomieszczeń w których wymieniono instalację ponosi użytkownik
 - e/ naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej na trasie od licznika elektrycznego do zabezpieczenia wewnątrz mieszkania z wyłączeniem tablic (bez wymiany zabezpieczenia bezpiecznikowego gniazd bezpiecznikowych), bezpieczników oraz osprzętu elektrycznego,

- f/ naprawa konstrukcji balkonów , loggii i tarasów oraz ścian i stropów,
- g/ remont konstrukcji loggii, balkonów i tarasów,
- h/ remont, a w razie konieczności jednorazowa w danym lokalu mieszkalnym lub usługowym wymiana stolarki okiennej , o ile jej uszkodzenie powstało z winy Spółdzielni. O konieczności wymiany stolarki okiennej przez Spółdzielnię w takim szczególnym przypadku decyzję podejmuje Zarząd po zasięgnięciu opinii inspektora do spraw budowlanych.
- i/ wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach ogólnego użytku, koszty tej wymiany Spółdzielnia pokrywa z funduszu remontowego. W lokalach, dla których Spółdzielnia jest wynajmującym 100% kosztów wymiany stolarki okiennej i montażu nawiewników pokrywa Spółdzielnia.
- j/ konserwacja i naprawa pionów instalacji domofonowej bez urządzeń przyzywowych wewnątrz mieszkania,
- k/ naprawa instalacji elektrycznej dzwonek bez dzwonek oraz z wyłączeniem innych urządzeń dzwoniących i sygnalizujących,
- l/ naprawa polegająca na usunięciu szkód powstałych wewnątrz lokalu z przyczyn za które odpowiedzialna jest Spółdzielnia,
- ł/ montaż zestawu oddawczych skrzynek pocztowych w liczbie odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu , jeżeli posiadają osobny adres,
- m/naprawa lub wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, drzwi do piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytku i zapewnienie dostarczenia jednego klucza,

4. Spółdzielnia zobowiązana jest również:

1. Zapewnić utrzymanie odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego w budynkach
2. Zapewnić miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków komunalnych i segregowanych oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych
3. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek lub napisów informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
4. Wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
 - adres Spółdzielni wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów
 - kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, ciepłowniczego, energetycznego , gazowego i dźwigowego, oraz innych zakładów świadczących usługi dla mieszkańców,
 - instrukcję p.poż,
5. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
6. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych , korytarzy, numerów policyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
7. Natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych oraz awarii instalacji gazowych, c.o., ciepłej i zimnej wody itp.
8. Wytyczyć miejsca parkowania pojazdów mechanicznych.

ROZDZIAŁ IV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW NALEŻĄCYCH DO UŻYTKOWNIKA

§ 13

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarno-porządkowy lokalu, w tym pomieszczeń pomocniczych (balkonu, loggi, tarasu) i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, a także w pomieszczeniach przynależnych do tego lokalu. Użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a także przez uprawnione i posiadające niezbędne kompetencje osoby.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy wykonywanie napraw i wymiany urządzeń zainstalowanych wewnątrz lokalu w zakresie nie zaliczonym w niniejszym Regulaminie do obowiązków Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest tak zabudowywać piony instalacji wodno-kanalizacyjnej, aby w przypadku konieczności dokonania oględzin, odczytów, wymiany wodomierzy, awarii lub konieczności naprawy zapewnić swobodny dostęp do zaworów odcinających, a w przypadku awarii do całego pionu. W przypadku trwałego zabudowania przez użytkownika instalacji wodno-kanalizacyjnej kosztami demontażu obudowy, płytek, glazurą itp. zostaje obciążony w całości użytkownik lokalu.
4. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a/ Odnawiania lokalu, polegającego na:
 - malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów
 - dbania o stan drzwi wejściowych do lokalu, drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi, podłóg oraz grzejników, rur i innych elementów oraz urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenie przed korozją (malowanie ślusarki drzwiowej i okiennej, malowanie krat) – w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem. Malowanie użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt.
 - b/ konserwacji, naprawy lub wymiany okien i drzwi zewnętrznych w lokalu,
 - c/ uzupełniania oszklenia okien, drzwi i naświetli lokali,
 - d/ naprawy instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych instalacji i urządzeń dot. kuchenek gazowych, misek ustępowych z urządzeniami do spłukiwania, wanien, brodzików, umywalek, zlewozmywaków, osprzętu instalacji elektrycznej (włączniki, bezpieczniki, gniazda) i domofonowej,
 - e/ naprawy lub wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych,
 - f/ malowania (odnawiania) bram garażowych od strony zewnętrznej i wewnętrznej oraz ich wymiany na nowe przy zachowaniu warunków technicznych wskazanych przez Spółdzielnię,
 - g/ utrzymywania kratki wentylacyjnych w stałej należytej czystości, w razie potrzeby ich wymianie na nowe.
 - h/ wymiany i konserwacji pieców gazowych oraz dokonywania ich przeglądów. Przeglądy należy dokonywać raz na rok.
6. Do obowiązków użytkownika lokalu należy bieżąca naprawa i konserwacja indywidualnej pocztowej skrzynki oddawczej oraz utrzymanie jej w stanie zapewniającym poufność korespondencji.

§ 14

1. Po bezskutecznym wezwaniu użytkownika lokalu do wykonania obciążających go prac wpływających na stan bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynku lub powstania szkód, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek uzgodnić ze Spółdzielnią zakres planowanych prac remontowo-budowlanych i przedłożyć Spółdzielni pełną dokumentację projektową oraz wymagane prawem decyzje administracyjne, a na żądanie Spółdzielni również opinię osób uprawnionych o specjalizacjach odpowiednich do zakresu projektowanych prac, w tym konstruktora w wypadku planowanych wyburzeń lub budowy ścian.
3. Spółdzielnia ma prawo odmówić zgody na prace remontowo-budowlane ingerujące w nieruchomość wspólną bądź nieruchomość oddaną do wyłącznego korzystania, gdy:
 - a/wykonanie prac zagrażałoby bezpiecznej eksploatacji budynku,
 - b/wykonanie prac naruszałoby uprawnienia pozostałych użytkowników lokali do korzystania z nieruchomości wspólnych
 - c/zakłócałoby ład architektoniczny, lub uniemożliwiało łatwy dostęp do części wspólnych.

§ 15

1. Użytkownik lokalu zamierzający wykonywać prace remontowe lub modernizacyjne, powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji w budynku obowiązany jest o terminie ich wykonania uprzedzić sąsiadów ustnie lub pisemnie poprzez ogłoszenie wywieszane na tablicy ogłoszeń, najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem prac.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest uprzednio uzgodnić ze Spółdzielnią miejsce posadowienia worków lub kontenerów na gruz i inne odpady poremontowe.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest na własny koszt wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych lub modernizacyjnych.
4. Wykonywanie głośnych prac w budynku dopuszczalne jest tylko w czasie określonym w Regulaminie Porządku domowego.
5. Użytkownik lokalu w czasie wykonywania prac remontowych lub modernizacyjnych jest zobowiązany do bieżącego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych wykonywanymi robotami. W przypadku zaniechania przez użytkownika lokalu obowiązku usunięcia zanieczyszczeń związanych z wykonywanymi pracami remontowymi, Spółdzielnia po stwierdzeniu tego faktu i wezwaniu użytkownika do usunięcia zanieczyszczeń, będzie uprawniona do ich usunięcia na koszt użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przeprowadzić remont w najkrótszym możliwym terminie uzależnionym od zakresu planowanych prac.

ROZDZIAŁ V. ZASADY PRZEJMOWANIA I ZWALNIANIA LOKALI

§ 16

1. Przyszły użytkownik lokalu obowiązany jest objąć lokal w posiadanie w trybie i w terminie określonym w zawartej umowie.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego powiadomiania Spółdzielni o osobach faktycznie zamieszkałych w lokalu i wszelkich zmianach w tym zakresie.

§ 17

W czynnościach związanych z przeglądem lokalu, przekazaniem lub przejęciem lokalu, Spółdzielnię reprezentuje pracownik Spółdzielni lub inna upoważniona osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 18

Członek Spółdzielni lub najemca zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1/przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć niezbędne koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię. Zakres odnowienia lokalu obejmuje: pomalowanie lokalu oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń ww. lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 2/pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i robót budowlanych oraz innych elementów wykończenia mieszkań w ramach wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wynikających z szacunku biegłego.

§ 19

1. W dniu przekazania lokalu Spółdzielnia dokonuje kontroli lokalu w celu ustalenia jego stanu i sporządza protokół zdawczo-odbiorczy. Kontrolą objęte są również pomieszczenia przynależne do lokalu.
2. W trakcie kontroli lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa się:
 - a/ stan techniczny i estetyczny malowania względnie tapetowania oraz wszelkich elementów pierwotnego wyposażenia lokalu
 - b/ stan sanitarny lokalu i ewentualną konieczność zakwalifikowania go do dezynfekcji lub dezynsekcji do przeprowadzenia na koszt zwalniającego lokal,
 - c/ czy w zwalnianym lokalu nie dokonano zmian budowlanych lub funkcjonalnych, w szczególności przeróbek instalacji c.o., wod-kan, elektrycznej, gazowej, podłączeń do przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz czy ewentualne zmiany dokonane zostały w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
 - d/ czy ze zwalnianego lokalu nie usunięto elementów jego podstawowego wyposażenia.

§ 20

1. Przekazanie lokalu użytkownikowi następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika przejmującego lokal.
2. Przejęcie lokalu poprzez Spółdzielnię od dotychczasowego użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika zwalniającego lokal. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do sporządzenia wyceny o której mowa w § 22 pkt. 2
3. Protokół zdawczo-odbiorczy sporządza się w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje użytkownik lokalu, a drugi Spółdzielnia.

§ 21

1. Postanowienia § 20 stosuje się odpowiednio w przypadku jednostronnego przyjęcia lokalu przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia nie uczestniczy w procedurze przekazywania lokali w obrocie cywilnoprawnym dokonywanym bez jej udziału.

ROZDZIAŁ VI. ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 22

1. Użytkownik zwalnający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest:
 - a/ przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszty odnowienia lokalu przez Spółdzielnię. Przez odnowienie rozumie się naprawę tynków i co najmniej pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym,
 - b/ pokryć koszty zużycia lokalu będącego następstwem nieprawidłowego jego użytkowania
 - c/ pokryć koszty zużycia, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu,
 - d/ pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg,
 - e/ w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię przeróbek instalacji gazowej, podłączeń kominowych (wentylacyjnych lub spalinowych) zagrażających bezpieczeństwu użytkowników lokali, użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest doprowadzić instalację i podłączenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami lub pokryć koszty wykonania tych czynności przez Spółdzielnię,
2. Podstawą wyceny zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, a także kosztów związanych z odnowieniem lokalu są średnie ceny robót i materiałów zawarte w katalogu Sekocebud z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym lokal oddawany jest do dyspozycji Spółdzielni
3. Jeśli w cenniku brak jest ceny urządzeń lub materiałów dla ustalenia w stanie nowym, przyjmuje się ceny urządzeń i materiałów o podobnych walorach użytkowych i estetycznych.
4. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku zwalniania lokali innych niż lokale spółdzielcze, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy lub umowa stanowią inaczej.

§ 23

W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu ulepszeń i wprowadzenia dodatkowego wyposażenia podlegającego zwrotowi Spółdzielni, dotychczasowy użytkownik lokalu obowiązany jest według wyboru Spółdzielni, pozostawić dodatkowe wyposażenie lub ulepszenia bez możliwości zwrotu ich równowartości bądź przywrócić lokal do stanu poprzedniego i wówczas Spółdzielnia uprawniona jest do zastępczego wykonania prac z tym związanych na koszt byłego użytkownika

§ 24

Użytkownik lokalu użytkowego jest zobowiązany do zabezpieczenia i wyposażenia lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bhp oraz sanitarnej przewidzianej dla rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 25

Niniejszy Regulamin używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 71/02/2021 na posiedzeniu w dniu 22 lutego 2021r. i obowiązuje od 1 dnia miesiąca następującego po dacie uchwalenia.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

.....

Artur Pocięcha

.....

Wiktor Czuba