

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI
AKADEMICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ I CZŁONKÓW
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI
Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKAL

I. PODSTAWA OPRACOWANIA - PRZEPISY PRAWNE

§ 1.

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) Statut Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku
- 2) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
- 3) Ustawa z 16.09.1982r. *Prawo spółdzielcze* z późniejszymi zmianami (tekst jednolity – Dz.U. nr 1888 z 2003 r. poz.1848),
- 4) Ustawa z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* z późniejszymi zmianami.
- 5) Ustawa z dn. 24.06.1994 r. o *własności lokali* (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903, z późn. zmianami),
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836),
- 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – *Kodeks cywilny* (Dz. U. Z dnia 18 maja 1964,

II. DEFINICJE

§ 2.

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Użytkownika lokalu** - należy przez to rozumieć:

- 1) członka Spółdzielni, posiadającego prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

2.1. **Lokalu** – należy przez to rozumieć mogący stanowić odrębną nieruchomość:

- samodzielny lokal mieszkalny,
- samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi (jak: piwnica, strych, komórka),
- lokal o innym przeznaczeniu jak np. garaż, garaż wielostanowiskowy, lokal użytkowy.

Do lokalu zalicza się także zewnętrzną stronę jego drzwi wejściowych i stolarki okiennej wraz z wewnętrzną powierzchnią logii, balkonu i balustrad schodowych wewnątrz lokali, balustrad balkonowych, tarasy i ich ogrodzenie, wewnętrzną stronę werand, itp. elementy służące wyłącznie Użytkownikowi lokalu.

2.2. **Samodzielnym lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć:

- wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- budynek mieszkalny, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny, jeżeli taki dom lub lokal posiada odrębne wejście z zewnątrz budynku lub z klatki schodowej,

które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokajaniu potrzeb ich właścicieli lub Użytkowników lokalu.

2.3. **Pomieszczeniach przynależnych** - należy przez to rozumieć pomieszczenia przynależne do lokalu jako jego części składowe, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal (takie jak piwnica, strych, komórka, itp.).

2.4. **Pomieszczeniach wspólnych** - należy przez to rozumieć pomieszczenia nieprzeznaczone do wyłącznego użytku Użytkownika lokalu (takie jak: wiatrołap, klatka schodowa, korytarze piwnic, pralnia, suszarnia, wózkarnia).

2.5. **Nieruchomości gruntowej** - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

2.6. **Nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku, lokale i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lub Użytkownika lokalu.

3.1. **Naprawach** – należy przez to rozumieć:

- konserwacje,
- remonty,
- wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrz lokali, i instalacji wewnątrz lokali,
- prace pomiarowe oraz przeglądy instalacji (m. in. elektrycznej, gazowej, spalinowej i wentylacyjnej) wynikające z wymogów *Prawa budowlanego* (art. 62).

W ramach napraw rozróżnia się: naprawy główne oraz naprawy bieżące.

3.2. **Naprawie głównej** – należy przez to rozumieć remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku.

3.3. **Naprawie bieżącej** – należy przez to rozumieć okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.

3.4. **Remoncie** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

3.5. **Konserwacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, towarzyszącej im infrastruktury oraz ich otoczenia.
2. Regulamin niniejszy określa podział obowiązków i zadań pomiędzy Spółdzielnię a jej członków lub pozostałych Użytkowników lokali w zakresie utrzymania zasobów lokalowych i napraw wewnątrz lokali a także określa zasady obciążeń z tytułu wykonywanych napraw oraz rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia.
3. Utrzymanie całych zasobów lokalowych wraz z terenem należącym do Spółdzielni mające na celu zapobieganie skutkom zużycia oraz zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku, jego elementów i wyposażenia lokali, pomieszczeń przynależnych oraz terenu jest obowiązkiem Spółdzielni i Użytkowników lokali.
4. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach Spółdzielni winny być chronione przed zniszczeniem, dewastacją i utrzymywane w należyłym stanie technicznym, estetycznym oraz sanitarno-higienicznym – działania w tym zakresie należą do obowiązków Spółdzielni i wszystkich Użytkowników lokali.
5. W zakresie użytkowania budynków, lokali, pomieszczeń przynależnych i instalacji wewnętrznych Użytkownika lokalu obowiązują przepisy określające warunki techniczne użytkowania budynków wydane na podstawie ustawy *Prawo budowlane*.
6. Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych oddanych w najem na zasadach umów cywilnoprawnych. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych i mieszkalnych w zasobach Spółdzielni obowiązki Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa najmu.
7. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, za zaproszonych gości oraz inne osoby, którym udostępnił lokal do przebywania.

§ 4.

1. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni w zależności od ich zakresu finansowane są z funduszu remontowego lub obciążają koszty eksploatacji nieruchomości i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych zgromadzonych na te cele.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z opłat wnoszonych przez Użytkowników lokali. Stawkę odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych oraz wymagalnych wpłat na fundusz remontowy. Z postanowienia tego wyłącza się prace, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali lub użytkowników.

§ 5.

1. Naprawy oraz konserwacje wewnątrz lokali należące do obowiązków Użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową opłatą, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu, pokrywającą całość poniesionych kosztów naprawy lub konserwacji.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z winy Użytkownika lokalu lub osób, o których mowa w § 3 ust. 7 obciążają Użytkownika lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają Użytkownika lokalu zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.
4. Spółdzielnia na wniosek Użytkownika lokalu, w miarę posiadanych środków może dokonać naprawy, a kosztami obciążyć wnioskującego Użytkownika lokalu.
5. W przypadku zaniedbań w wykonywaniu przez Użytkownika lokalu ciężących na nim istotnych obowiązków z zakresu napraw lokalu, i konieczności zastępczego wykonania przez Spółdzielnię robót należących do obowiązków Użytkownika lokalu, jest on zobowiązany pokryć wartość robót do wysokości kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z uwzględnieniem kosztów organizacji i odbioru robót. Stan techniczny i zakres robót, o ile to możliwe, określa się komisyjnie z udziałem zainteresowanego przed przystąpieniem do wykonania robót.

IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

IV.A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI.

§ 6.

a) Do obowiązków Spółdzielni w zakresie nadzoru i kontroli stanu technicznego należy:

1. Przeprowadzanie:

- 1.1. okresowych kontroli, co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego: budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych), spalinowych i wentylacyjnych;
- 1.2. okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

2. Egzekwowanie od Użytkowników lokali ich obowiązków w zakresie usuwania wszelkich awarii wewnątrz mieszkań dotyczących:

- 2.1. instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2.2. instalacji elektrycznej;
- 2.3. instalacji gazowej;
- 2.4. kanałów wentylacyjnych i spalinowych.

3. Egzekwowanie od Użytkowników lokali zaleceń pokontrolnych, dotyczących znajdujących się w mieszkaniach:

- 3.1. instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej tj. likwidacja wszelkich przecieków;
- 3.2. instalacji elektrycznej tj. naprawy zabezpieczeń przeciwporażeniowych, dokonania ponownych pomiarów na własny koszt i dostarczenia do administracji stosownych protokołów sporządzonych przez uprawnione osoby;
- 3.3. instalacji gazowej tj. likwidacji nieszczelności; od zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym wraz z urządzeniem odbiorczym;
- 3.4. kanałów wentylacyjnych i spalinowych tj. montażu nawiewników okiennych lub zastosowanie stolarki okiennej z funkcją rozszczelnienia, demontażu wentylatorów kanałowych itp. urządzeń zakłócających wentylację grawitacyjną, kratki wentylacyjnych;

4. Egzekwowanie od wykonawców usunięcia wad budowlanych w okresie gwarancyjnym lub usterek wynikłych z wadliwego wykonania prac remontowo-budowlanych.

b) Do obowiązków Spółdzielni niezależnie od stanu funduszu remontowego nieruchomości należy:

1. Utrzymywanie w sprawności poprzez usuwanie awarii i naprawy bieżące instalacji i urządzeń takich jak:

- 1.1. poziomy gazowe w piwnicach od zaworu głównego przed budynkiem oraz pionowy gazowe do zaworu odcinającego z zaworem odcinającym włącznie, przed urządzeniami odbiorczymi;
- 1.2. poziomy wodno-kanalizacyjny w piwnicach od zaworu głównego, oraz pionowy wodny do trójnika zasilającego mieszkanie, pion kanalizacyjny do trójnika odpływowego na pionie głównym, za wyjątkiem elementów instalacji i przeróbek dokonanych przez Użytkownika lokalu we własnym zakresie. (Naprawy nie dotyczą podejść wodociągowych i kanalizacyjnych do urządzeń zamontowanych w lokalach. Granicą podziału napraw jest trójnik wodociągowy i kanalizacyjny zamontowany na pionach tej instalacji przed wejściem do lokalu.);
- 1.3. instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej głównej z licznikiem poboru energii zasilającej części wspólne nieruchomości, bezpieczniki przedlicznikowe oraz wewnętrzna linia zasilająca (tzw. WLZ);
- 1.4. instalacje centralnego ogrzewania (o ile są zgodne z dokumentacją techniczną), z wyjątkiem:
 - uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez Użytkownika lokalu,
 - uszkodzeń spowodowanych niewłaściwą eksploatacją w lokalu,
 - indywidualnych wymian grzejników oraz zaworów grzejnikowych,
 - indywidualnych instalacji grzewczych w lokalach;

które obciążają użytkowników lokali;

1.5. kanały wentylacyjne i spalinowe;

1.6. instalacja domofonowa (z wyłączeniem instalacji znajdującej się w lokalu wraz z aparatem);

1.7. innych uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowej pracy budynku (np. jego osiadania) i naprawę zabezpieczeń przedlicznikowych, których awaria wynika z normalnego zużycia podczas eksploatacji.

2. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania sieci zasilających budynek poprzez ich naprawy i konserwacje siłami własnymi Spółdzielni, lub poprzez zlecenie prac wykonawcom, oraz egzekwowanie napraw w przypadku obowiązku ciążącego na poszczególnych przedsiębiorstwach komunalnych - dostawcach mediów.

3. Konserwacja:
 - 3.1. pokrycia dachowego;
 - 3.2. przewodów kominowych i wentylacyjnych;
 - 3.3. rynien i rur spustowych;
 - 3.4. elewacji budynków;
 - 3.5. klatek schodowych, korytarzy piwnic i wiatrołapów.
4. Konserwacja i naprawa wewnątrzsiedlowych dróg i ciągów pieszych wchodzących w skład administrowanych zasobów.
5. Zapewnienie właściwego ogrzewania w okresie grzewczym zgodnie z obowiązującymi parametrami lokali zasilanych z kotłowni osiedlowych administrowanych przez Spółdzielnię lub miejskiej sieci ciepłowniczej.
6. Utrzymywanie porządku w administrowanych zasobach, dróg i ciągów pieszych, odśnieżanie, utrzymanie zieleni w standardzie obowiązującym na danym osiedlu, za wyjątkiem ogródków przydomowych wykonanych lub użytkowanych przez poszczególnych Użytkowników lokali.
7. Zapewnienie wyposażenia administrowanych zasobów w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości oraz ich regularne opróżnianie, z wyłączeniem wywozu zużytego wyposażenia mieszkań tj. mebli, wanien, wykładzin, zlewozmywaków, pralek i itp. (dokonywanych okresowo) jak również z wyłączeniem wywozu gruzu po indywidualnych remontach lokali (wywożonych na koszt użytkownika lokalu).
8. Naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu (np. usunięcie śladów zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu) z powodu zaniedbania przez Spółdzielnię jej obowiązków, z wyłączeniem szkody, za którą Użytkownik lokalu otrzymał odszkodowanie z zakładu ubezpieczeniowego. Pod pojęciem zaniedbania należy rozumieć niedokonanie naprawy pomimo jej wcześniejszego pisemnego zgłoszenia. W przypadku usunięcia przez Użytkownika lokalu uszkodzeń powstałych na skutek zaniedbań Spółdzielni, przysługuje mu odszkodowanie w wysokości naliczonej przez ubezpieczyciela Spółdzielni, o ile nie zostało mu przyznane z tytułu ubezpieczenia lokalu.
9. Konserwacja instalacji osiedlowej telewizji kablowej do gniazda antenowego.

c) Do obowiązków Spółdzielni, zależnych od zapewnionych środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości, przy pisemnej akceptacji lub wniosku większości Użytkowników lokali (przy czym na każdy lokal przypada 1 głos), należy:

1. Naprawa i konserwacja elewacji budynków.
2. Termomodernizacja budynku (np. wykonanie warstwy izolacyjnej i malowania elewacji).
3. Remont płyty balkonowej z wykonaniem warstwy izolacji przeciwwilgociowej, opierzeń dekarских – krawędzi płyty, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty balkonowej.
4. Remont połaci dachowej z wykonaniem nowych obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych, jeżeli ich konieczność wynika z opinii inspektora nadzoru budowlanego.
5. Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej klatek schodowych, a w przypadku osiedla Kolonia Jordana także malowanie lub wymiana wrót garażowych oraz malowanie wjazdów do garaży.
6. Wymiana na nową instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, urządzeń pomiarowych (wodomierzy), instalacji c.o. (ciepłomierzy), elektrycznej, domofonowej do miejsca wejścia do lokalu, itp.
7. Utrzymywanie estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, oraz innych pomieszczeń wspólnych, polegające na kompletnym malowaniu oraz dokonywaniu napraw i konserwacji ślusarki i stolarki pomieszczeń wspólnych.
8. Wykonanie i utrzymanie w należytym stanie ogrodzenia nieruchomości.
9. Remont lub wymiana nawierzchni wewnątrzsiedlowych dróg i ciągów pieszych, parkingów wchodzących w skład administrowanych zasobów.

IV. B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU W ZAKRESIE NAPRAW

§ 7

1. Do obowiązków Użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego prawa do tego lokalu należy w szczególności:

- 1.1. obowiązek odnawiania lokalu polegający np. na:
 - malowaniu sufitów i ścian,
 - naprawie tynków ścian i sufitów
 - malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń pokrytych powłokami malarskimi dla zabezpieczenia przed korozją
 - impregnowanie, szpachlowanie i malowanie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej ją przed zniszczeniem – jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,
- 1.2. naprawa i regulacja stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa i wymiana okuć i zamków, wymiana i uzupełnienia oszklenia w oknach i drzwiach, wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu,
- 1.3. wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i użytkowych przy zachowaniu dotychczasowej kolorystyki i podziału okien oraz montaż parapetów zewnętrznych i wewnętrznych stosownie do zasad prawidłowego montażu w przypadku wymiany stolarki okiennej,

- 1.4. wymiana, naprawa, konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 1.5. naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii, zaworów czepalnych oraz rur łączących je z pionami głównymi)
 - 1.6. niezwłoczne przeczyszczanie dopływów z urządzeń do pionów kanalizacyjnych,
 - 1.7. usunięcie zabudowy stałej wnęk instalacyjnych wewnątrz lokalu, w celu umożliwienia usunięcia awarii,
 - 1.8. usunięcie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o., wod-kan. i innych wewnątrz lokalu lub pomieszczeniu przynależnym, które spowodowały uszkodzenia lub nieprawidłowe funkcjonowanie tych instalacji w innych lokalach lub częściach wspólnych budynku ,
 - 1.9. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego, wraz z tablicą mieszkaniową (licznikową) i ewentualnymi kosztami plombowań,
 - 1.10. naprawa, konserwacja i wymiana elementów centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu w przypadku gdy zostało ono zainstalowane na koszt użytkownika, po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią pod względem ewentualnego zagrożenia zakłócenia funkcjonowania instalacji w danym pionie,
 - 1.11. naprawa, konserwacja urządzeń gazowych i elektrycznych (kuchenek gazowych lub elektrycznych oraz piecyków gazowych i podgrzewaczy ciepłej wody), w które poszczególne lokale zostały wyposażone,
 - 1.12. naprawa okładzin zewnętrznych (terakota, gres), powłok malarskich ścian stropu balkonu oraz barierek ochronnych, przy odnawianiu powłok malarskich ścian i stropu płyty balkonowej przez właściciela mieszkania wymagane jest zachowanie kolorystyki powłoki malarskiej zgodnie z założoną kolorystyką elewacji przez autora projektu budowlanego budynku, kolorystykę należy uzgodnić ze Spółdzielnią,
 - 1.13. natychmiastowe odcięcie, w przypadku niesprawności lub uszkodzenia przyborów gazowych (kuchenki gazowej), przyborów elektrycznych oraz przecieków instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, c.o. i przeprowadzanie ich konserwacji bądź napraw przez osoby do tego uprawnione oraz zgłoszenie powyższego do Spółdzielni.
- 2. Użytkownik lokalu niezależnie od posiadanego prawa do zajmowanego lokalu zobowiązany jest:**
- 2.1. utrzymywać zajmowany lokal (wraz z pomieszczeniami, do używania których jest uprawniony) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego,
 - 2.2. dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, piwnice, urządzenia techniczne, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków,
 - 2.3. dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją instalacje i urządzenia dostarczające energię elektryczną, ciepłą, ciepłą i zimną wodę, gaz i urządzenia dla odbioru sygnału ze zbiorczej anteny radiowo-tęlewizyjnej, itp.,
 - 2.4. do likwidacji skutków zniszczeń i naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność (w tym w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków), pokrycia kosztów napraw lub przywrócenia stanu pierwotnego i odszkodowań w stosunku do osób trzecich, lub zapłaty odszkodowania za usunięcie szkody przez Spółdzielnię,
 - 2.5. uzyskać pisemną zgodę Zarządu w przypadku zamiaru dokonania trwałych zmian układu funkcjonalnego lokalu, w tym zmian konstrukcyjnych i instalacyjnych zaliczanych do robót budowlanych przed ich wykonaniem, (zmiany konstrukcyjne i instalacyjne mogą być wykonywane przez Użytkownika lokalu na koszt własny, po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu, na warunkach podanych przez Spółdzielnię oraz zgodnie z prawem budowlanym pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane),
 - 2.6. przestrzegać przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej i sanitarno-porządkowej,
 - 2.7. udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowych kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również do doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2.8. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii lub wykonania prac zabezpieczających. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika lokalu i z czynności tych sporządzić protokół,
 - 2.9. do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zauważonych istotnych usterek w lokalu, budynkach i innych obiektach Spółdzielni.
 - 2.10. do zapewnienia właściwej wymiany powietrza w lokalu (poprzez używanie mikrowentylacji stolarki okiennej i zapewnienia drożności otworu wentylacyjnego, itp.),
 - 2.11. do poinformowania administracji Spółdzielni o dłuższej nieobecności i wskazania osoby pod opieką, której pozostawia użytkowany lokal.

3. Do obowiązków Użytkownika lokalu w zakresie utrzymania czystości należy w szczególności:

- 3.1. utrzymywanie porządku i czystości we własnym lokalu w celu niedopuszczenia do rozprzestrzeniania się insektów, itp.,
- 3.2. o ile Spółdzielnia nie przyjęła zlecenia na sprzątanie części wspólnych budynku lub nie podpisano umów na sprzątanie z firmą zewnętrzną. Użytkownicy lokali z budynków zobowiązani są kolejno sprzątać klatki schodowe poprzez zamiatanie wg potrzeb oraz mycie raz w tygodniu; korytarze piwnic i pomieszczenia wspólnego użytku należy sprzątać, co najmniej raz na dwa tygodnie,
- 3.3. w przypadkach braku porozumienia między Użytkownikami lokali, sprzątanie należy wykonać wg harmonogramu ustalonego przez administrację Spółdzielni. Użytkownicy lokali z budynków mogą wynająć lub zgłosić do Spółdzielni chęć wynajęcia firmy sprzątajacej celem utrzymania porządku na klatce schodowej i piwnicy w danym budynku,
- 3.4. w przypadku niewykonania powyższych obowiązków przez Użytkownika lokalu lub w zastępstwie przez inne osoby, Spółdzielnia zobowiązana jest do doliczania w opłatach kosztów sprzątania zastępczego w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

4. Bez zgody Spółdzielni Użytkownikom lokali nie wolno:

- 4.1. dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, z naruszeniem elementów konstrukcji nośnej budynku, elewacji lub zmieniających walory estetyczno-użytkowe budynku albo elementów budowli, oraz z naruszeniem praw osób trzecich (innych użytkowników nieruchomości),
- 4.2. przerabiać lub zabudowywać instalacji wod.-kan., gazowej, ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innych będących na wyposażeniu lokalu i budynku, których utrzymanie w sprawności należy do obowiązków Spółdzielni. (Przebudowa lub zabudowa instalacji wykonana przez Użytkownika lokalu we własnym zakresie, musi umożliwiać dostęp do tych instalacji w przypadku awarii lub modernizacji. W przypadku napraw poawaryjnych, remontu, modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię, koszty związane z usunięciem stałej zabudowy lub obudowy i ewentualnych ich zniszczeń pokrywa Użytkownik lokalu niezależnie od przysługującego mu prawa do lokalu.),
- 4.3. instalować na dachu anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych, itp.,
- 4.4. instalować krat i innych konstrukcji na elewacji budynku,
- 4.5. zajmować części wspólnych budynku,
- 4.6. umieszczać na budynku tablic informacyjnych, reklamowych, szyldów, itp.,
- 4.7. instalować w obrębie klatek schodowych, wiatrołapów oraz korytarzy piwnic niezależnego (indywidualnego) okablowania telefonicznego, telewizji kablowej, Internetu, itp.

IV. C. CZĘŚCI WSPÓLNE NIERUCHOMOŚCI

§ 8.

1. Wydatki związane z naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu jako roboty remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów części wspólnych nieruchomości i na utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym oraz konserwacja polegająca na wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetyki elementów części wspólnych oraz sprawności technicznej ich wyposażenia pokrywane są z gromadzonych funduszy remontowych.
2. Gdy zaistnieje konieczność wykonania naprawy części wspólnych budynku w przypadku braku pokrycia kosztów tej naprawy w funduszu remontowym, Spółdzielnia za zgodą właścicieli i Użytkowników lokali znajdujących się w tym budynku, przystąpi do procedur związanych z naprawą, a kosztami obciąży Użytkowników proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości.

IV. D. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI

§ 9.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez Użytkowników lokali z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Zmiany odbiegające od rozwiązań standardowych lokali wymagają zgody Zarządu Spółdzielni, gdy połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu, pionu instalacji wewnętrznych lub budynku, zmianami konstrukcyjnymi, zabudową i rozbudową instalacji. Wydanie zgody następuje łącznie z określeniem warunków technicznych ich wykonania i odbioru.
3. Przy wykonywaniu robót określonych w ust 1 i 2 należy przewidzieć możliwość wykonania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w lokalach osób trzecich lub częściach wspólnych budynku.
4. W przypadku zmian dokonywanych w lokalu, określonych w ust 1 i 2, w sytuacji wystąpienia awarii zagrażającej interesom osób trzecich i konieczności usunięcia dodatkowego wyposażenia, Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie do wykonania określonych prac.
5. Wartość nakładów poniesionych na prace określone w ust 1 i 2 nie jest zaliczana do wartości wkładów i nie jest ewidencjonowana w Spółdzielni.

IV.E. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 10.

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziałów i wkładu budowlanego, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Zwrot należnego Członkowi wkładu może nastąpić wyłącznie po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu albo po wygaśnięciu zobowiązania do ustanowienia prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu. Postanowienia te nie dotyczą zwrotu kwot wpłaconych na wkład ponad wymaganą jego wysokość.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i pozostawienie lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany poniżej nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i nabywcą prawa do lokalu. Wyplacona członkowi wartość rynkowa spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe.
5. Wyплаты kwot należnych byłemu członkowi z tytułu wkładu następują po zaistnieniu okoliczności umożliwiających zwrot, na podstawie pismennego wniosku złożonego przez osobę uprawnioną do otrzymania zwrotu, w którym zawrze wymagane przez przepisy prawa informacje i oświadczenia oraz opróżnieniu lokalu przez byłego członka i inne osoby z nim zamieszkujące.
6. Dokonując zwrotu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca z jej zobowiązań nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego i dokonuje potrącenia innych długów byłego członka wobec Spółdzielni. Obowiązek zwrotu wkładu powstaje w terminie 14 dni od chwili uzyskania środków od następcy obejmującego dany lokal lub prawo do tego lokalu w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, do wysokości tych środków po potrąceniu wszystkich przysługujących Spółdzielni należności związanych z wygasłym prawem i poniesionymi przez nią kosztami przeprowadzenia przetargu.
7. Warunkiem wypłaty wartości wkładu budowlanego jest opróżnienie lokalu.
8. Opróżnienie lokalu, do którego wygasł tytuł prawny, winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do tego lokalu przez wszystkie osoby zamieszkujące w tym lokalu.
9. Postanowienia dotyczące rozliczeń z tytułu własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio do prawa do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, których własność ma być przeniesiona na członków.
10. Członek zwalnający lokal lub jego spadkobierca zobowiązany jest do przekazania lokalu Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia lokalu (w standardzie obowiązującym w momencie otrzymania przydziału).
11. Członek obejmujący lokal z odzysku (po odbytych przetargu) zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie napraw oraz wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych.
12. Przepisy niniejszego rozdziału nie mają zastosowania, w przypadku zbycia lokalu własnościowego przez członka Spółdzielni we własnym zakresie, w takim przypadku wszystkie zobowiązania dotyczące wykonania remontu i zużycia urządzeń w stosunku do osoby nabywającej lokal, ponosi członek Spółdzielni.

V. USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy Regulaminu został przyjęty Uchwałą nr 02/09 Rady Nadzorczej Akademickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 2009-02-03 i wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2009 r.