

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY PRZEJMOWANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ LOKALI MIESZKALNYCH ZWRACANYCH PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH UŻYTKOWNIKÓW ORAZ ZASADY PRZYGOTOWANIA LOKALI DO PONOWNEGO ZASIEDLENIA.

Regulamin opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, wraz z późniejszymi zmianami
2. Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane, wraz z późniejszymi zmianami
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z późniejszymi zmianami
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”
6. Regulaminu użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego
7. Regulaminu zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale mieszkalne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

§ 1.

Przez użytkownika lokalu rozumie się osoby fizyczne lub prawne, które zajmowały lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego.

§ 2.

Podstawą ustalenia kwoty podlegającej rozliczeniu z użytkownikiem przekazującym lokal do Spółdzielni jest wartość rynkowa zwalnianego lokalu ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Wycenę lokalu na koszt zdającego sporządza się po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni uwzględniając jego stan techniczny.

§ 3.

1. Zakres wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego winien uwzględniać nakłady poczynione przez użytkownika lokalu na dodatkowe jego wyposażenie i wykończenie, które mają charakter trwałe i podnoszą jego wartość rynkową.

2. Do trwałego wyposażenia i wykończenia lokalu podnoszącego jego wartość rynkową zalicza się wymianę okien, drzwi, wewnętrznych instalacji technicznych i podłogi.

§ 4.

1. W przypadku zmian w układzie konstrukcyjnym, funkcjonalnym i eksploatacyjnym lokalu bez zgody Spółdzielni użytkownik zdający lokal obowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego w zakresie jego funkcji i wyposażenia– zgodnie z projektem technicznym budynku.

W przypadku naruszenia konstrukcji użytkownik zostanie obciążony kosztami ekspertyzy technicznej lub projektu technicznego naprawy konstrukcji

2. Postanowienia ust. 1 nie będą miały zastosowania, jeżeli użytkownik lokalu za zgodą Spółdzielni wykona dokumentację techniczną uwzględniającą przeprowadzone zmiany w lokalu i uzyska pozytywny protokół odbioru robót podpisany przez służby techniczne Spółdzielni.
3. Jeżeli użytkownik nie wykona obowiązku określonego w ust. 1 i 2, to Spółdzielnia wykona przedmiotowe prace na koszt użytkownika zdającego lokal.

§ 5.

W przypadku korzystania przez użytkownika lokalu mieszkalnego z przysługującej do użytkowania piwnicy lub z dodatkowych pomieszczeń, dla których nie zostało ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu (wnęki, pomieszczenia pomocnicze dla potrzeb mieszkania, itp), przekazanie tych pomieszczeń powinno nastąpić jednocześnie z lokalem mieszkalnym.

§ 6.

Przed przekazaniem lokalu użytkownik zobowiązany jest do:

1. wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu.
2. opróżnienia lokalu z umeblowania i wszystkich rzeczy osobistych.
3. zdemontowania elementów nie zaliczanych do trwałego wyposażenia lokalu (np. boazerii, glazury w kuchni, łazience itp.) oraz naprawienia uszkodzeń powstałych po wykonanym demontażu. Dopuszcza się pozostawienie dodatkowego wyposażenia, po uprzedniej protokolarnej ocenie jego stanu technicznego przez służby techniczne Spółdzielni.
4. wykonania niezbędnych prac porządkowych w lokalu mających na celu jego przekazanie w stanie „czystym”.

§ 7.

Lokal przekazywany do dyspozycji Spółdzielni musi posiadać sprawne urządzenia techniczne (w tym instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągowo-kanalizacyjną i gazową), które służą eksploatacji lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z wyłączeniem urządzeń sanitarnych.

§ 8.

Podstawę przekazania lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez użytkownika lokalu i przedstawiciela właściwej administracji.

§ 9.

W przypadku niewykonania obowiązków określonych w §§ 6-7 Spółdzielnia wykona konieczny zakres prac na koszt użytkownika. W takim przypadku użytkownik lokalu ma obowiązek uiszczania opłat za mieszkanie za czas wykonania odnowienia, jednak nie dłużej niż 30 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

§ 10.

Lokale mieszkalne przejęte po dotychczasowych użytkownikach Spółdzielnia zasiedla ponownie, po uprzednim wykonaniu remontu. Zakres remontu uzależniony jest od przeznaczenia lokalu do zasiedlenia;

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu w drodze przetargu.
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu (w drodze zamiany),
- na warunkach najmu,

§ 11.

1. Lokal mieszkalny przeznaczony do zasiedlenia na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu oraz najmu należy wyremontować w zakresie:
 - a. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, po uprzedniej ocenie jej stanu technicznego,
 - b. usunięciu wad technologicznych podłóży i tynków oraz przygotowania ich do wykończenia przez przyszłego użytkownika,
2. W przypadku zasiedlenia lokalu na warunkach najmu w drodze egzekucji komorniczej – lokal należy dodatkowo wyposażyć w sprawne urządzenia sanitarno-techniczne.

§ 12.

Zakres remontu lokalu przeznaczonego do zasiedlenia na warunkach własnościowego prawa do lokalu w drodze przetargu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 13.

W przypadku stwierdzenia przez służby techniczne innych wad mających wpływ na prawidłową eksploatację przejętego lokalu należy przeprowadzić prace remontowe w celu ich usunięcia.

§ 14.

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin określający zasady przejmowania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych zwracanych przez dotychczasowych użytkowników uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25/2004 z dnia 30.03.2004r.