

**Zasady
zasiedlania, użytkowania
i zdawania lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Młodych
w Łodzi**

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. u. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni.

§ 1

Niniejszy dokument ustala zasady zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni.

I. Zasiedlanie lokali

§ 2

1. Ustanowienia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego dokonuje Zarząd Spółdzielni zawierając umowę o:
 - a. ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b. ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - c. ustanowienia ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalupowyższe umowy powinny być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Z najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu, która określa między innymi prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i sposób jego regulowania, zasady używania lokalu zasady ponoszenia i rozliczania nakładów na modernizacje i ulepszenia oraz tryb i warunki rozwiązania umowy.

§ 3

1. Lokal powinien być zasiedlony przez członka lub właściciela, który nabył prawo do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię lub najemcę w terminie trzydziestu dni od daty postawienia go do dyspozycji członka lub najemcy. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd Spółdzielni.
2. W powiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lub najemcy przyznanego mu lokalu powinna być podana data oraz konsekwencje niezasiedlenia lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Opłaty z tytułu używania lokalu wnoszone są od dnia postawienia go do dyspozycji członka lub najemcy.

§ 4

Zasiedlenia - przekazania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń dokonuje administracja osiedla na podstawie:

1. umowy o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - przyjęcia lokalu może dokonać osoba, na którą wystawiony został tytuł prawny do jego zajmowania lub jej prawny pełnomocnik. Jeżeli tytuł prawny obejmuje małżonków wówczas odbioru lokalu dokonuje małżeństwo lub jedno z małżonków, jeżeli drugie złoży pisemne oświadczenie upoważniające małżonka do odbioru lokalu w jego imieniu. Jeżeli tytuł prawny wydany jest na osobę prawną, przekazanie lokalu może być dokonane pełnomocnikowi osoby prawnej po przedstawieniu przez niego pełnomocnictwa.
2. umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego - po przedstawieniu przez członka lub najemcę:
 - a. dokumentu stwierdzającego nabycie prawa do użytkowania lokalu,
 - b. dowodu wpłaty pierwszego czynszu najmu ustalonego w umowie najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c. dowodu wpłaty równowartości ustalonej w umowie najmu lokalu użytkowego kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Decyzję o zastosowaniu kaucji podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
 - d. dokumentu stwierdzającego swoją tożsamość z osobą wskazaną w dokumencie wymienionym w pkt. „a” lub uwierzytelnionym pełnomocnictwem upoważniającym do dokonania przyjęcia (odbioru) lokalu,

- e. dowodów uregulowania dotychczasowych swoich zobowiązań wobec Spółdzielni wynikających z umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub umowy najmu,

§ 5

Dokumentem stwierdzającym zasiedlenie lokalu jest protokół zdawczo-odbiorczy, powyższy protokół stanowi dokument do rozliczeń przy zdawaniu (zwrocie) lokalu.

§ 6

1. Postawiony do dyspozycji członka lokal mieszkalny z nowego budownictwa powinien posiadać pełne standardowe wyposażenie przyjęte w umowie.
2. Postawiony do dyspozycji członka lokal mieszkalny – używany – (uzyskany w drodze przetargu odrębnej własności lokalu - powinien posiadać standard opisany w wycenie rzeczoznawcy majątkowego.
3. Postawiony do dyspozycji najemcy lokal mieszkalny powinien mieć sprawne instalacje stanowiące normatywne wyposażenie lokalu. Stan w jakim użytkownik przejmuje pozostałe urządzenia techniczne, podłogi, wyprawy ścian, stolarka okienna i drzwiowa itp. powinien być określony w umowie najmu lub porozumieniu stron.

§ 7

Ustalenia § 6 nie dotyczą wzajemnej zamiany lokali lub zawarcia umowy kupna- sprzedaży prawa do lokalu.

Rozliczenie między stronami a dotyczące stanu technicznego i estetycznego lokalu, odbywa się bez uczestnictwa Spółdzielni.

§ 8

Lokale użytkowe - postawione do dyspozycji członka lub najemcy powinny posiadać sprawne instalacje stanowiące normatywne wyposażenie lokalu

Stan w jakim użytkownik przejmuje pozostałe urządzenia techniczne, podłogi, wyprawy ścian, stolarka okienna i drzwiowa itp. powinien być określony w umowie najmu lub porozumieniu stron.

§ 9

Urządzenia pomiarowe (liczniki energii elektrycznej, gazu, wodomierze, itp.) stanowią własność użytkownika lokalu lub dostawcy mediów. Jeżeli lokal nie jest wyposażony w urządzenia pomiarowe to umowa winna określać obowiązek ich zamontowania przez przyszłego użytkownika.

II Obowiązki stron w czasie użytkowania lokalu

§ 10

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa wyżej są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali oraz innymi przychodami. Kalkulowany poziom opłat powinien zapewnić możliwość utrzymania w sprawności eksploatacyjnej i technicznej nieruchomości, której dotyczy oraz majątku wspólnego Spółdzielni.

§ 11

W ramach wnoszonych opłat lub czynszu najmu za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji:

- a) obsługę członków Spółdzielni, osoby niebędących członkami Spółdzielni posiadającymi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu najemców oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - b) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania oraz otoczenia budynków i znajdujących się tam budowli, urządzeń i obiektów małej architektury,
 - c) utrzymanie w sprawności technicznej urządzeń p. poż. (suche piony, klapy dymowe, drzwi p. poż.),
 - d) przeprowadzanie okresowych kontroli budynku i jego otoczenia, elementów budynku oraz instalacji (gazowych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalacji elektrycznej i piorunochronnej) zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
2. W zakresie remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych:
- a) realizowanie napraw, konserwacji i remontów budynków mieszkalnych, pomieszczeń technicznych z urządzeniami, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania oraz budowli i urządzeń związanych z nieruchomością i jej otoczeniem.
Nie wchodzi w zakres obowiązków Spółdzielni naprawy, konserwacje i remonty obciążające użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz instalacji i urządzeń znajdujących się na majątku lub pod zarządem innych gestorów, takich jak: Komitety Społeczne Mieszkańców, Stowarzyszenia, operatorzy kablowej sieci telewizyjnej itp.,
 - b) sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach,
 - c) utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym infrastruktury związanej z nieruchomością oraz infrastruktury osiedlowej,
 - d) centralnego ogrzewania - utrzymanie w okresie sezonu grzewczego temperatury - minimum 18°C (przy pełnym otwarciu zaworów termostatycznych) – nie dotyczy budynków wyposażonych w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne i inne indywidualne źródła ogrzewania i ciepłej wody oraz lokali wyposażonych w mierniki (podzielniki) ciepła,
 - e) dostawę ciepłej wody o temperaturach normatywnych (minimum 55°C) - nie dotyczy budynków wyposażonych w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne i inne indywidualne źródła ogrzewania i ciepłej wody,
 - f) sprawne funkcjonowanie dźwigów osobowych
 - g) funkcjonowanie domofonów, szlabanów, bram, systemów monitoringu wizyjnego instalacji AZART i oddawczych skrzynek pocztowych będących na majątku lub pod zarządem Spółdzielni;
 - h) utrzymanie w należytym stanie technicznym i sanitarnym miejsc przeznaczonych do gromadzenia śmieci (zsypy, pergole itp.) oraz selektywnej zbiórki odpadów,

W przypadku niewywiązania się Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w § 11 ust. 2 lit. „d” i „e” użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych przysługują okolicznościowe bonifikaty określone w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej.

§ 12

W ramach wnoszonych opłat lub czynszu najmu za używanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić następujący zakres robót wewnątrz lokalu:

1. remont, naprawę i konserwację całej instalacji centralnego ogrzewania - nie dotyczy budynków wyposażonych w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne i inne indywidualne źródła centralnego ogrzewania.

Zebranie Mieszkańców Nieruchomości, w której budynki wyposażone są w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne lub inne indywidualne źródła ogrzewania, może podjąć uchwałę o przekazaniu instalacji centralnego ogrzewania do remontu, napraw i konserwacji przez Spółdzielnię. W takim przypadku koszty remontów instalacji centralnego ogrzewania (odpisy na fundusz remontowy) dla danej nieruchomości kalkulowane są indywidualnie przy zachowaniu kwot na pokrywanie ewentualnych kosztów naprawy lub odtworzenia podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

2. remont, naprawę i konserwację pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji, oraz odcinków ww. instalacji znajdujących się poza lokalem, który obsługują,
3. remont, naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem włącznie, z wyłączeniem licznika gazowego,
4. remont i naprawę instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych lokalu, wraz z tymi zabezpieczeniami,
5. naprawę płyt balkonowych,

§ 13

Spółdzielnia jako zarządzający zasobami mieszkaniowymi zobowiązana jest do wykonywania okresowych kontroli obiektów budowlanych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych w terminach i na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

§ 14

W ramach środków uchwalonych na remonty i konserwacje w roku obrachunkowym w pierwszej kolejności wykonywane być powinny:

- a. roboty w stanach awaryjnych lub zagrażających awarią,
- b. roboty wynikające z decyzji organów państwowego nadzoru budowlanego,
- c. roboty wynikające z planów rzeczowych przyjętych i uchwalonych przez uprawnione organa

§ 15

Posiadacze tytułów prawnych do lokali mieszkalnych oraz najemcy są zobowiązani do:

1. poinformowania Spółdzielni o tym, ile osób przebywa w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz bezzwłocznego zgłoszenia w administracji osiedla zmian w tym zakresie.
2. wnoszenia terminowo i w pełnej wysokości opłaty związanej z użytkowaniem lokalu,
3. przestrzegania wraz z pozostałymi użytkownikami lokalu regulaminu porządku domowego oraz chronienia przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (klatki schodowe, korytarze, dźwigi osobowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia zsyków itp.) oraz otoczenia budynku i majątku wspólnego Spółdzielni.
4. utrzymania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami w należytym stanie technicznym i sanitarnym wykonując pełen zakres remontów, napraw i konserwacji a w szczególności:
 - a) malowania lub tapetowania ścian i sufitów,
 - b) naprawy tynków i okładzin ściennych,
 - c) konserwowania, naprawy i wymiany - w razie potrzeby – podłóży, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - d) malowania, naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz oszklenia – dotyczy to również powierzchni do wyłącznego użytku np. komórek. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może podjąć uchwałę w sprawie współfinansowania wymiany stolarki okiennej. Podjęta uchwała powinna wskazywać sposób ustalania (wyliczenia) kosztów oraz określać % udział finansowania ze środków wspólnych wymiany stolarki dokonywanej przez posiadacza tytułu prawnego do lokalu oraz wskazywać środki na dofinansowanie kosztów wymiany. Podjęcie uchwały nie wyklucza zobowiązań wynikających z zapisów § 85 Statutu Spółdzielni uchwalonego 30 maja 2019 r.
 - e) naprawiania i wymiany instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych w kierunku lokalu oraz całego osprzętu instalacji w lokalu,
 - f) naprawiania i wymiany armatury oraz wszystkich urządzeń sanitarnych (wannы, umywalki, miski ustępowe, zlewozmywaki, zlewy, spłuczki, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe itp.) i kuchennych (piece, podgrzewacze wody) oraz kotłów gazowych jedno – lub dwufunkcyjnych i innych indywidualnych źródeł ciepłej wody i centralnego ogrzewania wraz z instalacyjnymi podłączeniami do pionów za wyjątkiem podłączeń instalacji gazowej (do zaworu odcinającego przed odbiornikiem),

- g) konserwacji, naprawy i wymiany wbudowanych mebli oraz innych elementów trwałego wyposażenia lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych,
 - h) malowania i ochrony przed korozją przewodów i grzejników centralnego ogrzewania, prowadzonych nawierzchniowo pozostałych przewodów instalacyjnych oraz balustrad balkonowych,
 - i) ochrony przed korozją płyt balkonowych łącznie z balustradami i wymianą szyb balkonowych,
 - j) prowadzenia selektywnej zbiórki śmieci w miejscach do tego wyznaczonych.
5. niezwłocznego zgłaszania w administracji osiedla wszelkich awarii występujących w użytkowanym lokalu lub pomieszczeniach ogólnego użytku, których nie może usunąć we własnym zakresie,
- a. w przypadku wystąpienia awarii poza godzinami pracy administracji i która:
 - zagraża bezpieczeństwu użytkowników,
 - wywołuje szkodę lub zagraża bezpośrednio jej powstaniem,
 należy ją zgłosić w celu usunięcia lub zapobieżenia dalszym szkodom do pogotowia mieszkaniowego z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę,
 - b. w przypadku nieuzasadnionego wezwania pogotowia mieszkaniowego zgłaszający zostanie obciążony kosztami tego zgłoszenia,
 - c. Jako nieuzasadnione wezwania traktowane będą:
 - awarie elektryczne wewnątrz lokalu /instalacji od zabezpieczeń przedlicznikowych oraz osprzętu/,
 - awarie instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz armatury i osprzętu w lokalu wraz z podłączeniami do pionów,
 - awarie grzejników c.o. wymienionych indywidualnie przez użytkownika lokalu,
 - awarie w części wspólnej budynku niestanowiące bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców oraz zagrożenia wystąpienia szkód,
 - inne zdarzenia występujące w lokalu użytkownika między innymi spowodowane niewłaściwym wykonywaniem lub zaniechaniem remontu, naprawy lub konserwacji, do wykonywania których zobowiązany jest użytkownik lokalu, zgodnie z §15 ust.4 niniejszych zasad.

W uzasadnionych przypadkach, na wniosek mieszkańca, administracja osiedla może odstąpić od obciążenia kosztami nieuzasadnionego wezwania.

- 6. naprawiania szkód, które powstały w zajmowanym lokalu lub pokrywania kosztów szkód, które powstały w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni z jego winy lub osób wywodzących od niego prawo do przebywania w lokalu i zasobach Spółdzielni,
- 7. zgłaszania administracji osiedla potrzeb mających wpływ na zakres świadczonych przez Spółdzielnię usług, w tym potrzebę odbioru odpadów stałych w ilościach lub o gabarytach nietypowych (zużyty sprzęt, meble, odpady z działalności gospodarczej) i wniesienia opłaty na pokrycie związanych z tym kosztów”
- 8. uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania lokalu lub zmianę przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 9. wyposażenia lokalu w urządzenia do indywidualnego pomiaru zużycia wody i ciepła na ogrzewanie lokalu – według zatwierdzonych technicznych rozwiązań dla danego budynku, o ile koszty te nie zostaną pokryte z funduszu remontowego nieruchomości,
- 10. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół,
- 11. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- a. dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
12. jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
13. jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 16

Członek Spółdzielni, właściciel lub najemca może w zajmowanym lokalu na własny koszt wprowadzać ulepszenia pod warunkiem zabezpieczenia praw osób trzecich i wykonania robót zgodnie z wymaganiami przepisów i norm budowlanych - ponosząc ryzyko za skutki prowadzonych robót.

§ 17

1. Ulepszenia, zmiany budowlane i doposażenie lokalu, na które wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni:
 - a. zmiana sposobu użytkowania lokalu,
 - b. zmiana systemu zasilania urządzeń,
 - c. zabudowanie pionów instalacji ciepłej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej,
 - d. likwidacja lub przebudowa ścianek działowych, łączenie lub wydzielenie pomieszczeń łazienek i w.c., zmiana miejsc usytuowania otworów drzwiowych,
 - e. montaż mierników poboru zimnej i ciepłej wody,
 - f. założenie talerza telewizji satelitarnej oraz innych anten,
 - g. montaż reklam,
 - h. montaż jednostki zewnętrznej klimatyzacji
2. Na ulepszenia, zmiany budowlane i doposażenie lokalu wyszczególnione w ust. 1 Zarząd Spółdzielni wydaje zgodę na piśmie. Zmiany konstrukcyjne wymagają ponadto uzyskania przez członka Spółdzielni pozwolenia na budowę od właściwego organu państwowej administracji budowlanej.
3. Bez uzasadnionej przyczyny Zarząd Spółdzielni nie może odmówić wydania wyżej wymienionej zgody.

§ 18

W stosunku do ulepszeń wprowadzonych bez zachowania powyższego trybu i jeśli zagrażają one bezpieczeństwu technicznemu lub naruszają interesy osób trzecich - na żądanie Zarządu Spółdzielni członek-użytkownik lokalu zobowiązany jest je usunąć;

§ 19

Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale użytkowe na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zobowiązani są do przestrzegania i wykonywania obowiązków wyszczególnionych w § 15 ust. od 2 do 13 i ponadto muszą uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania zajmowanego lokalu.

§ 20

Zarząd Spółdzielni zawierając umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego może poszerzyć lub uszczegółwić zakres obowiązków stron.

III. Zdawanie lokalu do Spółdzielni.

§ 21

Spółdzielnia przejmuje lokale mieszkalne do których wygasło prawo do lokalu.

§ 22

1. Przejęcia lokalu w imieniu Spółdzielni dokonuje administracja osiedla sporządzając protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli dotychczasowy użytkownik lub osoby wywodzące swoje prawa od niego są nieobecni lub odmawiają udziału w akcie przekazania lokalu, przejęcia lokalu i spisania protokołu można dokonać po przeprowadzeniu przez administrację osiedla postępowania wyjaśniającego. Postępowanie wyjaśniające polega na:
 - a. ustaleniu stanu faktycznego tj. kto miał prawo zamieszkiwać w lokalu, kto jest zameldowany, ewentualny obecny adres przebywania, zamieszkiwania osób uprawnionych lub bliskich itp., w nieprzekraczalnym terminie 14 dni,
 - b. z przeprowadzonego rozpoznania administracja osiedla sporządza notatkę służbową i przekazuje ją do Działu Członkowsko- Mieszkaniowego i Wkładów, Dział Członkowsko- Mieszkaniowy i Wkładów powiadamia osoby uprawnione o wygaśnięciu prawa do lokalu oraz uprawnieniach spadkobierców i osób bliskich wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyznaczając termin złożenia w Spółdzielni dokumentów potwierdzających uprawnienia - listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem doręczenia. Po upływie ustalonego terminu i braku reakcji ze strony osób uprawnionych Spółdzielnia ma prawo podjąć działania zmierzające do ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz innych osób w drodze przetargu.
3. W odniesieniu do lokali, do których wygasło prawo do lokalu na skutek śmierci oraz gdy w związku z tym wszczęto postępowanie prokuratorskie lub trwa ustalanie spadkobierców osoby użytkującej lokal, Spółdzielnia może go komisyjnie przejąć. Komisję w sprawie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w składzie 3 osobowym powołuje Kierownik administracji osiedla:
 - a. komisja sporządza protokół odbiorczy lokalu opisując stan techniczny pomieszczeń i urządzeń oraz sporządza opis robót koniecznych do wykonania celem przystosowania lokalu do ponownego zamieszkania.
 - b. po spisaniu protokołu administracja osiedla zabezpiecza lokal, sporządza kosztorys na roboty remontowe i inne niezbędne i występuje do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na dokonanie prac,
 - c. decyzję o przeprowadzeniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni,
 - d. po przeprowadzeniu remontu i ostatecznym rozliczeniu kosztów administracja osiedla przekazuje dokumentację Działowi Księgowo-Finansowemu i zawiadamia Dział Członkowsko- Mieszkaniowy i Wkładów o możliwości ponownego zasiedlenia lokalu,
 - e. Dział Członkowsko- Mieszkaniowy i Wkładów występuje do Zarządu Spółdzielni o przeprowadzenie przetargu na tytuł do lokalu,
 - f. z kwoty wkładu mieszkaniowego uzyskanej w wyniku przetargu potrącane są należności Spółdzielni w tym koszty remontu lokalu,

4. Z kwoty wkładu uzyskanego w wyniku przetargu Spółdzielnia potrąca swoje należności a różnica podlega rozliczeniu z byłym członkiem lub osobami wywodzącymi od niego prawa. W przypadku braku możliwości ustalenia osób uprawnionych - nadwyżka zostaje zabezpieczona przez Spółdzielnię poprzez złożenie wniosku o zgodę na złożenie do depozytu sądowego, a niedobór obciąża działalność Spółdzielni, decyzję w tej kwestii podejmuje Zarząd Spółdzielni.

IV. Pozostałe zagadnienia związane z użytkowaniem lokali

§ 23

1. Wyposażenie obiektów i lokali w urządzenia służące do pomiaru lub podziału zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz eksploatacja tych urządzeń spoczywa na Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali, w których rozmieszczone zostały tzw. podzielniki zużycia ciepła obowiązani są:
 - a. przestrzegać wskazań administracji co do sposobu obchodzenia się z tymi urządzeniami.
 - b. udostępniania administracji znajdujących się w ich lokalach urządzeń służących do pomiaru i określania rozdziału zużycia energii cieplnej do ich obsługi i kontroli.

§ 24

Koszty instalacji urządzeń do pomiaru zużycia lub podziału energii cieplnej ujmowane są w planach gospodarczych nieruchomości i pokrywane są zgodnie z ustaleniami tych planów.

§ 25

Efekty rozliczeń kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania po wprowadzeniu opomiarowania jego zużycia, zaliczane są osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu zajmującej opomiarowany lokal.

§ 26

Niewypełnianie przez użytkownika lokalu (członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego) obowiązku utrzymywania zajmowanego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, które prowadzi do degradacji substancji mieszkaniowej, upoważnia i zobowiązuje Spółdzielnię do wystąpienia o bezzwłoczne usunięcie wskazanych uchybień eksploatacyjnych przez tę osobę, a w przypadku braku właściwej i skutecznej reakcji z jej strony do podjęcia i przeprowadzenia koniecznych robót na jej koszt, Uporczywe uchylanie się od obowiązku należytej dbałości o zajmowany lokal oraz utrudnianie przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezbędnych robót w zajmowanym lokalu, obliguje Spółdzielnię do podjęcia działań w postępowaniu sądowym.

§ 27

Korzystanie z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku oparte jest na zasadzie powszechnej dostępności dla mieszkańców obsługiwanej nieruchomości, którzy winni użytkować je zgodnie z przeznaczeniem wykazując należyłą troskę o ich stan techniczny i sanitarny.

V. Postanowienia końcowe

§ 28

Wszelkie sprawy nie ujęte w tym dokumencie a dotyczące zasad zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi regulowane są na

podstawie odrębnych przepisów prawnych oraz podlegają interpretacji Statutowych Organów Spółdzielni

§ 29

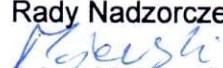
Dokument niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 5/2020 w dniu 25.02.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

§ 30

Traci moc „Regulamin zasad zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31 stycznia 2017 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Czestawa Teodorczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Adam Majewski