

## REGULAMIN

**podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.**

### DZIAŁ I. LOKALE MIESZKALNE

Rozdział 1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkami i użytkownikami w zakresie napraw wewnątrz lokali.

#### § 1

Naprawami lokali są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia.

#### § 2

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a w szczególności :

- 1) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za wyjątkiem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników,
  - 2) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami poza uszkodzeniami mechanicznymi głowic zaworów termostatycznych
  - 3) naprawa lub wymiana instalacji gazowej za wyjątkiem odbiorników gazu, tj. kuchni i piecyków
  - 4) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody, kanalizacyjnej i wodomierzy bez urządzeń odbiorczych
  - 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prawidłowo eksploatowanej i konserwowanej. Zasady wymiany stolarki okiennej w zasobach SSM określa Zał. nr 2 do regulaminu.
  - 6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni lub tych, których przyczyną są wady technologiczne budynków.
2. Koszty napraw wyszczególnionych w ust. 1 finansowane są środkami funduszu remontowego.

#### § 3

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie wymienione w § 2 Regulaminu obciążają członków, użytkowników zamieszkałych w lokalach spółdzielczych.
2. Do szczegółowych obowiązków członków, użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :
  - 1) naprawa z konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych łącznie z ich wymiana
  - 2) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej po wewnętrznej i zewnętrznej stronie, w tym zamknięć i okuć
  - 3) naprawa i konserwacja kuchni i grzejników wody przepływowej, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk z syfonami i elastycznymi przyłączami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 4) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
  - 5) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
  - 6) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów pokryciowych

7) malowanie farbą olejną od strony wewnętrznej i zewnętrznej drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, części zlewów, zlewozmywaków, spluczek, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem

8) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, użytkownika i jego rodziny lub innych osób przebywających w lokalu.

#### **§ 4**

/uchylony/

Rozdział 2. Rozliczenia finansowe pomiędzy Spółdzielnią a członkiem, użytkownikiem zwalnającym lokal do Spółdzielni.

#### **§ 5**

1. Rozliczenia z tytułu wkładów z członkami, użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne dokonywane są wg zasad określonych w § 57 – 59 oraz 67 Statutu.

2. Rozliczenia z tytułu udziałów z członkami, użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne dokonywane są wg zasad określonych w § 20 oraz § 11 ust. 5 Statutu.

3. Rozliczenia z tytułu opłat czynszowych członkami, użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne są zgodne z § 119 Statutu.

#### **§ 6**

Członek, użytkownik zwalnający lokal mieszkalny jest zobowiązany do:

1. odnowienia lokalu lub pokrycia kosztu odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na :

1) malowaniu ścian i sufitów mlekiem wapiennym po uprzednim odpowiednim ich przygotowaniu

2) malowaniu ścian i lamperii farbą olejną (jeżeli takie rozwiązanie istniało w chwili przyjęcia lokalu)

3) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej

4) malowaniu przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, instalacji i grzejników centralnego ogrzewania

2. usunięcia lub pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka, użytkownika lub innych osób z nim przebywających

3. pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu

4. pokrycia kosztów zużycia lub wymiany podłóg.

#### **§ 7**

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 6 ust. 1 i 2 zasad rozliczeń w sytuacji, gdy członkowie, użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu rozliczeń z tytułu zwolnienia lokalu i przejęcia lokalu między sobą bez udziału Spółdzielni.

#### **§ 8**

1. Członek, użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany do pokrycia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.

2. Koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustalone są przez Spółdzielnię proporcjonalnie do stopnia zużycia tych urządzeń.

3. Ocenę stopnia zużycia ustala pracownik Spółdzielni w trakcie oględzin w lokalu w obecności zainteresowanego członka na podstawie faktycznego stanu tych urządzeń. Pomocniczym kryterium oceny są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, których wykaz stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen rynkowych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu powiększona o koszty instalacji tych urządzeń.

5. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego pod względem techniczno – użytkowym i estetycznym.

6. Zasady oceny stopnia zużycia materiałów podłogowych są analogiczne jak w ust. 3 – 5.

## **§ 9**

Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować na piśmie członka, użytkownika zwalnającego lokal o wysokości naliczonych kosztów z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, jak również z tytułu zwrotu kosztów odnowienia lokalu, jeżeli odnowienie dokonała Spółdzielnia.

## **§ 10**

1. Wpłaconą przez członka, użytkownika zwalnającego lokal kwotę z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i materiałów podłogowych może otrzymać członek, użytkownik przejmujący lokal.

O powyższym Spółdzielnia jest zobowiązana poinformować członka, użytkownika na piśmie.

2. Wpłata członkowi, użytkownikowi obejmującemu zwalniany lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych dokonywana jest w ciągu 14 dni od daty otrzymania przydziału lokalu pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia o przejęciu zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań.

## **§ 11**

1. Nakłady poniesione przez członków, użytkowników z własnych środków i własnym staraniem na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe, stanowią ponadnormatywne wyposażenie mieszkań.

2. Realizacja ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań przez członka, użytkownika wymaga zgody Spółdzielni.

## **§ 12**

1. Wartość nakładów, o których mowa w § 11 nie jest zaliczana na zwiększenie wkładów mieszkaniowego lub budowlanego (nie dotyczy podłóg drewnianych).

2. Członkowi, użytkownikowi nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości wykonanych dodatkowych robót w przypadku zwalniania lokalu, w którym roboty te wykonał (nie dotyczy podłóg drewnianych).

## **DZIAŁ II. LOKALE UŻYTKOWE**

Rozdział 1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikiem w zakresie napraw wewnątrz lokali.

## **§ 13**

Naprawami lokali są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia.

## **§ 14**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a w szczególności :

1) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej za wyjątkiem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników będącej w standardowym wyposażeniu lokalu. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej nie należy do obowiązków Spółdzielni w przypadku określonym w § 20 ust. 3

2) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami poza uszkodzeniami mechanicznymi głowic zaworów termostatycznych

3) naprawa lub wymiana instalacji gazowej za wyjątkiem odbiorników gazu, tj. kuchni i piecyków

4) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody, kanalizacyjnej i wodomierzy bez urządzeń odbiorczych oraz dopływów i odpływów od tych urządzeń aż do pionów zbiorczych

5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prawidłowo eksploatowanej i konserwowanej po komisyjnym stwierdzeniu jej nie przydatności do dalszej eksploatacji

6) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni lub tych, których przyczyną są wady technologiczne budynków.

2. Koszty napraw wyszczególnionych w ust. 1 finansowane są środkami funduszu remontowego.

## § 15

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie wymienione w § 14 Regulaminu obciążają użytkowników lokali użytkowych.

2. Do szczegółowych obowiązków użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :

1) naprawa z konserwacją podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych łącznie z ich wymianą

2) naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej po wewnętrznej i zewnętrznej stronie, w tym wymiana oszklenia, zamknięć i okuć oraz wymiana drzwi wewnętrznych w lokalu

3) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych, w które jest wyposażony lokal, łącznie z ich wymianą

4) naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów

5) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności

6) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z własności techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów pokryciowych

7) malowanie farbą olejną od strony wewnętrznej i zewnętrznej drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, części zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem

8) wymiana wodomierzy, termozaworów i podzielników kosztów uszkodzonych przez użytkownika oraz ponowne założenie zerwanych plomb na urządzeniach pomiarowych obciąża użytkownika.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika.

Rozdział 2. Rozliczenia finansowe pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikiem zwalniającym lokal do Spółdzielni.

## § 16

Użytkownik zwalniający lokal użytkowy zobowiązany jest :

1. przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na :

1) malowaniu ścian i sufitów mlekiem wapiennym po odpowiednim ich przygotowaniu

2) malowaniu ścian i lamperii farbą olejną (jeżeli takie rozwiązanie istniało w chwili przyjęcia lokalu)

- 3) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej
- 4) malowaniu przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, instalacji i grzejników centralnego ogrzewania
2. pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika
3. pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno -sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach budowy lokalu i stanowiących wyposażenie lokalu
4. pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.

#### **§ 17**

1. Podstawą do rozliczeń finansowych pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem jest sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 16 zasad rozliczeń w sytuacji, gdy użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenia o uregulowaniu rozliczeń z tytułu zwolnienia lokalu i przejęcia lokalu między sobą bez udziału Spółdzielni.

#### **§ 18**

1. Użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany do pokrycia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.
2. Koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych ustalone są przez Spółdzielnię proporcjonalnie do stopnia zużycia tych urządzeń.
3. Ocenę stopnia zużycia ustala komisja Spółdzielni z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie wizji lokalnej na podstawie faktycznego stanu tych urządzeń. Pomocniczym kryterium oceny są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, których wykaz stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen "Sekocenbud" z kwartału poprzedzającego datę sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego, powiększona o koszty instalacji tych urządzeń.
5. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego pod względem techniczno – użytkowym i estetycznym.
6. Zasady oceny stopnia zużycia materiałów podłogowych są analogiczne jak w ust. 3 – 5.

#### **§ 19**

Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować na piśmie użytkownika zwalnającego lokal o wysokości naliczonych kosztów z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych, jak również z tytułu zwrotu kosztów odnowienia lokalu, jeżeli odnowienie dokonała Spółdzielnia.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

#### **§ 20**

1. Realizacja wszelkich prac adaptacyjnych lokalu przez użytkownika wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i prowadzone są one wyłącznym staraniem i na koszt użytkownika.
2. O fakcie zakończenia adaptacji użytkownik jest zobowiązany powiadomić pisemnie Spółdzielnię. Jednocześnie przy powiadomieniu o zakończonej adaptacji użytkownik zobowiązany jest dostarczyć inwentaryzacje zmian wykonanych w zakresie architektury (np. zmiana usytuowania ścian) i wszelkich instalacji związanych z lokalem. Inwentaryzacje te powinny być wykonane w czytelnej formie graficznej i zawierać stosowny opis wprowadzonych zmian. Dla instalacji wymagane jest dostarczenie badań i pomiarów określonych aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami.
3. W przypadku nie dostarczenia dokumentów określonych w ust. 2 wykonywanie corocznych, wymaganych

obowiązującymi przepisami i normami badań oraz wszelkie naprawy i wymiany instalacji wykonywane będą przez użytkownika lokalu własnym staraniem i na własny koszt, bez prawa dochodzenia od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów.

4. Każdorazowo po adaptacji wykonywany jest pomiar faktycznej powierzchni lokalu użytkowego.

### **DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 21**

Regulamin został opracowany na podstawie delegacji zawartej w § 122 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

#### **§ 22**

Regulamin dotyczy podziału obowiązków pomiędzy użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych a Spółdzielnią.

#### **§ 23**

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.