

# Regulamin

obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm. Z 2005 r.) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony 28 czerwca 2011r. i wpisany do KRS w dniu 26 sierpnia 2011 r.

## Rozdział I Postanowienia ogólne.

### §1

Celem niniejszego regulaminu jest określenie obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określenie zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

### §2

Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali, a także konserwacja i naprawa balkonu lub logii oraz konserwacja, naprawa lub wymiana stolarki.

### §3

Do wnętrza lokalu nie zalicza się zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

### §4

Administracja zobowiązana jest do:

- przekazywania członkom lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego numery identyfikacyjne i aktualne wskazania urządzeń pomiarowych oraz stan techniczny i wyposażenie lokali,

## Rozdział II Podział obowiązków w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali.

### §5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należą następujące elementy instalacji ( § 77 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28.06.2011 r.):

1. elektrycznej – wewnętrzna linia zasilająca (WLZ) wraz z przewodem zasilającym mieszkanie, włącznie z tablicą licznikową z wyłączeniem osprzętu zabezpieczającego.
2. wodociągowej – wymiana pionu instalacji ciepłej i zimnej wody do urządzeń pomiarowych z zaworami odcinającymi (lokal mieszkalny).
3. kanalizacyjnej – wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (poziomy piwniczne, piony) do pierwszego odgałęzienia pionu zbiorczego do lokalu mieszkalnego.
4. centralnego ogrzewania – wymiana całości instalacji z uwzględnieniem normatywnego wyposażenia wraz z urządzeniami do podziału kosztów centralnego ogrzewania z wyjątkiem głowic termostatycznych (bez dewastacji zawinionej przez lokatora).
5. domofonowej – wymiana całej sieci domofonowej z wyłączeniem aparatów w lokalach mieszkalnych.

6. gazowej – wymiana całej instalacji (nie dotyczy dewastacji zawinionej przez lokatorów) z wyłączeniem kuchenek gazowych i połączeń giętkich (przewodem giętkim),
7. wentylacyjnej – naprawa całości wspólnej instalacji wentylacyjnej (kominów) bez osprzętu; nie obejmuje instalacji przerobionych przez lokatora we własnym zakresie, a także uszkodzeń zawinionych przez użytkownika.
8. Naprawa ścian i sufitów w wypadku pęknięć elementów konstrukcyjnych.

#### §6

Koszty napraw, o których mowa w § 5 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni (§ 79 pkt 4.6 oraz § 151 pkt 1d Statutu Spółdzielni), lub z bieżących wpłat.

#### §7

Do obowiązków członka Spółdzielni (§ 78 pkt 2 ust. 2-6 Statutu Spółdzielni) w zakresie napraw wewnątrz lokalu należy:

1. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawa uszkodzonych tynków (ścian i sufitów) ( w częstotliwości wg oceny użytkowników),
2. malowanie loggi, balkonów ( z zachowaniem istniejącej kolorystyki drzwi wejściowych (od strony wewnętrznej), okien drewnianych, grzejników, rur (wodnych, CO, gazowych) znajdujących się w lokalu mieszkalnym nie rzadziej niż co 5 lat,
3. naprawa i wymiana wszelkich urządzeń sanitarno-technicznych znajdujących się w lokalu mieszkalnym włącznie z udrażnianiem odpływu kanalizacji sanitarnej. Naprawę oraz wymianę kuchenek gazowych wykonywać mogą wyłącznie osoby posiadające wymagane uprawnienia w tym zakresie, obowiązkiem lokatora jest żądanie wystawienia protokołu przez montera wykonującego usługę i przekazanie go do administracji Spółdzielni; w przypadku dokonywania zmian w instalacji gazowej wymagane jest uzyskanie zgody Administracji Spółdzielni na podstawie przedłożonego projektu technicznego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami.
4. naprawa, wymiana podłóg (wykładzin podłogowych wszelkiego rodzaju), ściennych okładzin ceramicznych,
5. naprawa, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej oraz okuć drzwiowych i okiennych, a także ich regulacja,
6. naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalu, z bezpiecznikami włącznie, z wyłączeniem tablicy licznikowej.
7. Za sprawność techniczną wszelkich urządzeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym odpowiedzialność ponosi członek spółdzielni (właściciel lokalu).

#### §8

Wszelkie uszkodzenia w lokalu powstałe z winy użytkującego obciążają członka Spółdzielni.

#### §9

Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi, uiszczanymi za użytkowanie lokalu (§ 78 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej).

### **Rozdział III. Zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.**

#### §10

Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale dokonuje się na zasadach

określonych Statutem Spółdzielni Rozdział XI §83 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej oraz art. 11 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. Nr 125 poz. 873 z 14.06.2007 r.).

#### §11

Z przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni sporządzany jest protokół.

#### §12

Wartość rynkową przejmowanego przez Spółdzielnię lokalu, ustala rzeczoznawca majątkowy na dzień przekazania lokalu do Spółdzielni.

#### §13

Przejęty przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym - Zarząd może zadysponować na rzecz członków Spółdzielni na zasadach określonych w § 43 ust.6 Statutu Spółdzielni lub ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### §14

W przypadku braku chętnych na lokal, o którym mowa w §13, Zarząd Spółdzielni może obniżyć wartość wkładu budowlanego w stosunku do operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego i tym samym ustalić odpowiednio wysokość tego wkładu do rozliczenia z członkiem zwalnającym lokal, na podstawie wylicytowanej kwoty w drodze zorganizowanego przetargu.

#### §15

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania go do Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić byłemu członkowi, albo innej osobie uprawnionej wartość rynkową tego mieszkania, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w drodze przeprowadzonego przetargu. Od wylicytowanej w ten sposób kwoty - Spółdzielnia kompensuje wszelkie wierzytelności przysługujące jej od byłego członka w/g zasad określonych w § 52 ust. 3, § 55 ust.2 Statutu.

#### §16

Traci moc regulamin obowiązujący do tej pory wraz z aneksem z dnia 14.11.2008 r.

#### §17

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2012 r. uchwałą nr 9/2012 z dnia 26.03.2012 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Jan Bonkowski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Władysław Wojtulewicz