

**REGULAMIN**

**PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ  
MIESZKANIOWĄ „RAZEM” A UŻYTKOWNIKAMI LOKALI W  
ZAKRESIE REMONTÓW I KONSERWACJI LOKALI.**

Na podstawie § 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” ustala się następujące wzajemne obowiązki Spółdzielni i mieszkańców lub użytkowników mieszkań w zakresie remontów i konserwacji lokali.

**Rozdział 1.**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

**1. Założenia wyjściowe :**

- a) Spółdzielnia wykonuje remonty, naprawy, konserwacje jedynie elementów nieruchomości wspólnej;
- b) *podział obowiązków jest niezależny od rodzaju lub statusu lokalu (posiadanego tytułu prawnego do lokalu) tj. postanowienia niniejszego Regulaminu znajdują zastosowanie również w stosunku do osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu lub osób nie będących członkami spółdzielni;*  
*(zmieniono brzmienie lit. b) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*
- c) remonty należące do obowiązków spółdzielni finansowane są ze środków z funduszu remontowego;
- d) spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów należących do obowiązków mieszkańców czy użytkowników, z zastrzeżeniem p. „e”;
- e) spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w p.”d” w oparciu o odrębne umowy przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego spółdzielni;
- f) wydziela się z funduszu remontowego pulę w wysokości do 10% jego wartości przeznaczoną na dofinansowanie wymiany okien (wg. odrębnego „Regulaminu konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej”).

## 2. Cel:

- a) celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości spółdzielni, a także podziału obowiązków pomiędzy spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami w zakresie konserwacji i remontów budynków i lokali, wchodzących w skład nieruchomości spółdzielni.
  - b) określenie trybu rozliczeń pomiędzy spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami z tytułu remontów oraz odnawiania lokali zdawanych przez byłych mieszkańców i użytkowników lokali.
3. Realizacja obowiązków Spółdzielni wobec członków uzależniona jest od zachowania właściwych relacji między stanem środków finansowych danej oznaczonej nieruchomości i potrzebami na cele związane z utrzymaniem oznaczonej nieruchomości w należyтым stanie technicznym wg. rocznych planów. Potrzeby remontowe i konserwacyjne przekraczające możliwości finansowe danej oznaczonej nieruchomości mogą być realizowane i sfinansowane w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie decyzji Zarządu w zależności od posiadanych przez Spółdzielnię środków i poziomu zadłużenia poszczególnych nieruchomości oznaczonych.

## § 2

Słowniczek podstawowych pojęć:

1. **remont** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
2. **czynności konserwacyjne** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości spółdzielni.
3. **budynek** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony.
4. **lokal** – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny lub użytkowy, wchodzących w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
5. **nieruchomości spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem.

6. **mieszkańcy** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
7. **naprawy** - w rozumieniu niniejszego regulaminu są to roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
8. **lokal mieszkalny**-jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale wraz z przynależnymi pomieszczeniami pomocniczymi stanowią przedmiot odrębnej własności na podstawie podjętych uchwał Zarządu Spółdzielni.
9. **nieruchomość wspólna**-jest to nieruchomość gruntowa przypisana danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do nieruchomości wspólnej (poza gruntem) zaliczane są:
  - klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku;
  - ganki piwniczne, strychy, schowki, wózkarnie, itp. pomieszczenia przynależne do lokali;
  - pralnie i suszarnie, kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, inne pomieszczenia ogólnodostępne;
  - odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w p. 1-3 po sprzedaży pierwszego lokalu, jeżeli nie dokonano przeniesienia własności i zmiany udziałów dotychczasowych właścicieli lokali w budynku;
  - garaże, jeżeli ich powierzchnia nie była uwzględniona w ogólnej powierzchni użytkowej budynku stanowiącej podstawę do obliczenia udziału we współwłasności i ceny lokalu;
  - komórki na narzędzia , składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości;
  - fundamenty i inne elementy posadowienia budynku;

- ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej;
- balkony, loggie, tarasy i balustrady w części konstrukcyjnej;
- ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali;
- dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie itp.;
- stropy między poszczególnymi kondygnacjami;
- przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych;
- instalacja centralnego ogrzewania (z wyjątkiem instalacji etażowych) wraz z grzejnikami;
- węzeł cieplny nie stanowiący własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nim urządzeniami;
- instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, a w przypadku jego braku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu (włącznie), a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych (np. w pralni);
- instalacja elektryczna od złącza do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych (p.p. 1-9) oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku;
- instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym do budynku do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem) uwaga: indywidualne wodomierze należą do części wspólnej, jeżeli były sfinansowane ze środków wspólnych;
- instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu lub (w przypadku braku wodomierza) do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem); własność wodomierzy – jak w uwadze do punktu powyżej;

- instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym pion, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami (patrz niżej), lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe;
  - inne instalacje finansowane ze środków wspólnych mieszkańców (np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, inst. domofonowa i.in.), bez urządzeń i osprzętu w lokalach;
  - w przypadku, gdy współwłasność obejmuje działkę gruntu poza obrysem budynku, również obiekty znajdujące się na tej działce, a mianowicie:
    - a) drogi, dojazdy, chodniki, schody, itp.;
    - b) obiekty małej architektury i urządzenia terenu w tym urządzenia placów zabaw, ławki, trzepaki i.in.;
    - c) altany śmietnikowe, komórki oraz inne budynki i budowle nie będące własnością odrębnego właściciela ;
    - d) instalacje i urządzenia oświetleniowe oraz inne instalacje służące użytkowaniu terenu ( nie dotyczy to sieci i przyłączy do budynku);
    - e) drzewa, krzewy, trawniki, kwietniki, itp.;
10. **zewnętrzna instalacja elektryczna**-układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającymi początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu;
11. **wewnętrzna instalacja elektryczna**-układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
12. **instalacja piorunochronna** - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
13. **zewnętrzna instalacja wodociągowa**-układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy

wodociągowym, a zakończeniu zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;

14. **wewnętrzna instalacja wodociągowa**-układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinający dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
15. **zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** - układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal;
16. **wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** - układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem dany lokal i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody;
17. **zewnętrzna instalacja kanalizacyjna** - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
18. **wewnętrzna instalacja kanalizacyjna** - układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
19. **zewnętrzna instalacja gazowa** - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale;
20. **wewnętrzna instalacja gazowa** - układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;
21. **instalacja centralnego ogrzewania** - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach;

22. **przewody spalinowe** - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych;
23. **kanały spalinowe** - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach;
24. **kanały wentylacyjne**-kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;
25. **przewody dymowe**-przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych;
26. **kanały dymowe**-kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.
27. **lokator** – osoba/osoby zamieszkujące w mieszkaniach spółdzielczych, niezależnie od tytułu prawnego lub osoby bez tytułu prawnego.
28. **Członek** – *osoba/osoby posiadająca/e tytuł prawny do lokalu.*  
*(w §2 dodaje się ust. 28 zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*

### § 3

1. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia czynności konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale 2 w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości spółdzielni w tym budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym.
2. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są przeprowadzać remonty, zgodnie ze sztuką budowlaną, zgodnie z przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do zasad porządku domowego. Prace specjalistyczne wykonywane winny być przez firmy posiadające stosowne uprawnienia.

### § 4

1. Wydanie mieszkańcom i użytkownikom oraz przejmowanie od nich przez spółdzielnię lokali następuje protokolarnie.

2. Protokoły sporządza się w taki sposób, aby można było określić rzeczowo i finansowo zakres wykonanych lub niezbędnych do wykonania prac remontowych oraz czynności konserwacyjnych.

## **Rozdział 2**

### **II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.**

#### **§ 5**

1. Do obowiązków spółdzielni należy wykonanie robót zaliczanych do remontu budynku, w tym:
  - 1) Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku będących własnością Spółdzielni obejmujące:
    - a) przyłącza kanalizacyjne
    - b) przyłącza sieci ciepłej niskich i wysokich parametrów
    - c) przyłącza do sieci elektrycznej
    - d) lub wykonanie nowych przyłączy:
      - przyłącza wodociągowe
      -
  - 2) Remont fundamentów łącznie z izolacjami, obejmujący:
    - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie
    - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe
    - c) osuszanie fundamentów
  - 3) Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
    - a) konstrukcji stropów
    - b) konstrukcji ścian nośnych zewnętrznych
    - c) konstrukcji i pokrycia dachu
    - d) ocieplenia stropów i stropodachów
    - e) kanałów spalinowych i wentylacyjnych
    - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
  - 4) Remont elewacji budynku, obejmuje:
    - a) tynki i okładziny zewnętrzne
    - b) malowanie elewacji
    - c) ocieplenie ścian budynku



- d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
- 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien i drzwi w pomieszczeniach nieruchomości wspólnej oraz drzwi zewnętrznych.
- 6) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca:
  - a) wydzielenie nowych lokali (wraz z niezbędnymi instalacjami)
  - b) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnianiem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych.
- 7) Remont lub wymiana instalacji budynku, obejmujące rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 i ustawy „o własności lokali” w tym:
  - a) instalacji sanitarnych, ciepłowniczych i wodociągowych
  - b) instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia
  - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych
  - d) przewodów wentylacyjnych i spalinowych
  - e) instalacji gazowych, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu.

7<sup>1)</sup> W przypadku nieszczelności przewodu kominowego istniejącej kotłowni lokatorskiej koszty jego uszczelnienia (szlamowania lub wkładu kominowego) pokrywa w 100% Spółdzielnia.

7<sup>2)</sup> W przypadku nieszczelności przewodu kominowego nowo powstającej (nowo adaptowanej) kotłowni lokatorskiej lub modernizacji starej kotłowni (np. m.in. poprzez wymianę pieca na nowy itp.) koszty jego uszczelnienia (szlamowania lub wkładu kominowego) pokrywa w 100% wnioskodawca.

7<sup>3)</sup> W przypadku nieszczelności przewodu kominowego wyposażonego już wcześniej we wkład kominowy koszty jego ponownej wymiany pokrywa w 50% Spółdzielnia (w miarę posiadanych środków finansowych na koncie funduszu remontowego danej nieruchomości) oraz w 50% wnioskodawca.

7<sup>4)</sup> W sprawach nieuregulowanych, spornych lub przypadkach losowych decyzję co do sposobu finansowania i wymiany podejmuje Zarząd Spółdzielni.

7<sup>5)</sup> Powyższe działania opierają się na podstawie opinii kominiarskiej.

(do §5 ust. 1 pkt. dodano punkt 7<sup>1-5)</sup> zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).

- 8) Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, magazynów, pralni, suszarni, portierni, pomieszczeń gospodarczych, itp.) w tym całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.
- 9) *Wymiana grzejników w lokalu:*
- 9<sup>1</sup>) *W przypadku pełnego technicznego zużycia grzejnika potwierdzonego opinią konserwatora koszty jego wymiany pokrywa w 100% Spółdzielnia.*
- 9<sup>2</sup>) *W przypadkach zużycia lub uszkodzenia grzejnika innych niż zawarte w podpunkcie 9<sup>1</sup>) koszty jego wymiany pokrywa w 100% wnioskodawca.*
- 9<sup>3</sup>) *W przypadku wymiany grzejników typu „Favir” jej koszty pokrywa w 50% Spółdzielnia (w miarę posiadanych środków finansowych na koncie funduszu remontowego danej nieruchomości) oraz w 50% wnioskodawca z zastrzeżeniem podpunktu 9<sup>1</sup>).*
- 9<sup>4</sup>) *W sprawach nieuregulowanych, spornych lub przypadkach losowych decyzję co do sposobu finansowania i wymiany podejmuje Zarząd Spółdzielni.*  
*(do §5 ust. 1 dodano punkt 9 wraz z podpunktami 9<sup>1-4</sup>) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).*
- 9<sup>5</sup>) *Zabrania się montażu zaworów odcinających na gałkach powrotnej grzejnika na instalacji c.o.;*
- 9<sup>6</sup>) *Zabrania się montażu grzejników aluminiowych;*
- 9<sup>7</sup>) *Wymianę zaworów termostatycznych należy uzgodnić z właściwym dla miejsca położenia nieruchomości instalatorem wykonującym konserwację instalacji c.o. na zlecenie Spółdzielni.*  
*(w §5 ust. 1 pkt. 9) dodaje się ppkt. 9<sup>5</sup> - 9<sup>7</sup> zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*
2. Do obowiązków spółdzielni należy wykonywanie czynności konserwacyjnych w nieruchomościach wspólnych oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.
3. Remont lokali mieszkalnych w przypadku powstałej szkody niezależnej od lokatora.

### III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

#### § 6

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali lub posiadających inne tytuły prawne do lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne, w tym :
  - 1) remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach, w zakresie:
    - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku;
    - b) konserwacja i naprawa podłóg i posadzek (oprócz przypadków wadliwego podłoża spowodowanych awariami konstrukcji);
    - c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich oszkleniem;
    - d) powłok malarskich i tapet;
    - e) elementów kowalsko – ślusarskich;
    - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych;
    - g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).
  - 2) remont lub wymiana instalacji w lokalu, obejmujące rozproszanie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia , armatury i urządzeń dotyczących:
    - a) instalacji gazowych, instalacji sanitarnych i wodociągowych,
    - b) instalacji elektrycznych,
    - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
    - d) *instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt. 9<sup>1-4</sup>),*  
*(zmiana brzmienia §6 ust. 1 pkt. 2) lit. d) nastąpiła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).*
    - e) *przewodów wentylacyjnych i spalinowych z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt. 7<sup>1-5</sup>),*  
*(zmiana brzmienia §6 ust. 1 pkt. 2) lit. e) nastąpiła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).*

- f) eksplozometrycznych;
- 3) do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie czynności konserwacyjnych w zakresie rzeczowym, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2 (konserwacji instalacji c.o. wraz z grzejnikami wymaga wcześniejszego uzgodnienia z odpowiednimi służbami technicznymi spółdzielni).
2. Pozwolenie na montaż klimatyzatora może być wydawane wyłącznie na pisemny wniosek (podanie) skierowany przez zainteresowanego lokatora do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” wg wzoru dostępnego w siedzibie Spółdzielni względnie na jej stronie internetowej.
3. Spółdzielnia może uzależnić wydanie zgody na montaż klimatyzacji od wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody lokatorów (współmieszkańców), których montaż wnioskowanego urządzenia bezpośrednio może dotyczyć np. lokali przyległych do miejsca montażu jednostki zewnętrznej, lokali mających okna od strony montażu jednostki zewnętrznej itp.
4. Warunki techniczne montażu klimatyzacji o której mowa w §6 ust. 1 pkt. 2 lit. c):
- 1) Montażu klimatyzatora dokonać może jedynie firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno – Rozruchową danego urządzenia,
  - 2) Jednostka zewnętrzna musi zostać zamontowana w taki sposób, aby nie została uszkodzona elewacja budynku. Sposób montażu powinien przewidywać uwzględnienie dystansu od ściany budynku wynoszącego 25 cm (nie dotyczy ścian docieplonych),
  - 3) Jeżeli urządzenie zamontowane zostanie na wysokości powyżej 3 metrów od poziomu gruntu to roboty związane z jego montażem należy zgłosić do Starostwa Powiatowego Wydziału Architektoniczno - Budowlanego w trybie „zgłoszenia”.  
Dalsze informacje dotyczące formalności administracyjnych związanych z planowanymi robotami należy uzyskać w Wydziale Administracji Architektoniczno-Budowlanej Starostwa Powiatowego w Mikołowie.  
Kopię zgłoszenia należy przedłożyć w Dziale Technicznym Spółdzielni;  
O podjętych decyzjach należy powiadomić Zarząd Spółdzielni pisemnie;
- 4) Urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia,

- 5) Przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (np. nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- 6) Odprowadzenie skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania do pojemnika na skropliny, który musiałby być systematycznie opróżniany,
- 7) Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz lokalu,
- 8) Zabrania się umieszczania w ścianach zewnętrznych budynku lub pod warstwą dociepleniową instalacji rozprowadzającej,
- 9) Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany, jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych).
- 10) Zasilanie elektryczne klimatyzatora należy wykonać z instalacji elektrycznej w mieszkaniu (wydzielony obwód elektryczny) – po uprzednim przystosowaniu zabezpieczeń instalacji do zwiększonego poboru mocy. W przypadku niewystarczającej wartości zabezpieczenia przedlicznikowego w instalacji Lokator zobowiązany jest na swój koszt wystąpić do Zakładu Energetycznego o zwiększenie mocy zamówionej dla mieszkania i budynku. Powyższe ma na celu ochronę zabezpieczeń (bezpiecznika głównego) budynku przed uszkodzeniem. Przed uruchomieniem klimatyzatora instalacja elektryczna podlega odbiorowi przez Spółdzielnię. W tym celu należy skontaktować się z firmą wykonującą konserwację instalacji elektrycznych na zlecenie Spółdzielni właściwą dla miejsca położenia nieruchomości,
- 11) Dopuszcza się jedynie stosowanie klimatyzatorów z odpowiednimi aprobatami, atestami i dopuszczeniami do stosowania w budownictwie,
- 12) Klimatyzator musi spełniać warunki „Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku” zgodnie, z którym poziom hałasu emitowany przez urządzenia nie może przekraczać 55 dB w ciągu dnia oraz 45 dB w ciągu nocy,
- 13) Po zakończeniu prac lokator ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora do odbioru w Spółdzielni w terminie do 7 dni od momentu zamontowania,
- 14) Zgłoszenie do odbioru wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:
  - a) odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie,

- b) protokół prób szczelności rurociągów łączących jednostki,
  - c) protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej,
  - d) oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za zamontowane urządzenie (dołączane do pisemnej zgody na montaż klimatyzacji).
5. Spółdzielnia cofnie zgodę na montaż klimatyzatora lub nakaże jego demontaż w przypadkach, gdy:
- 1) Klimatyzator został zamontowany bez zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych,
  - 2) Zamontowany klimatyzator w terminie do 7 dni od daty montażu nie został zgłoszony do odbioru wraz ze stosownymi dokumentami,
  - 3) Zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają określonych warunków technicznych,
  - 4) Jednostka zewnętrzna nie będzie spełniała norm dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu (wg dokumentacji urządzenia),
  - 5) Zamontowany klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców,
  - 6) Nie dostarczono do Spółdzielni stosownego oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności za zamontowane urządzenie (dołączanego do pisemnej zgody na montaż klimatyzacji).
6. Odpowiedzialność lokatora za urządzenie. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio lokatora i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora.
- 1) Lokator ubiegający się o pozwolenie na montaż klimatyzatora:
    - a) przejmuje pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzatora,
    - b) wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii i pracy klimatyzatora obciążają jego właściciela (np. zabrudzenia elewacji i w związku z tym konieczne malowanie),
    - c) przejmuje pełną odpowiedzialność cywilną wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych wobec powstałych uszkodzeń mienia w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku,

- d) zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora oraz konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,
  - e) zobowiązuje się na każde wezwanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych do umożliwienia jej upoważnionym pracownikom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora,
- 2) Na każde pisemne wezwanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych, związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku), Lokator zobowiązany jest do demontażu i ponownego montażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie. W przypadku nie wykonania tego obowiązku przez Lokatora obciążają go koszty demontażu klimatyzatora wykonanego przez inne osoby prawne lub fizyczne na zlecenie Zarządu Spółdzielni albo przez służby techniczne Spółdzielni.
- 3) W przypadku nie wywiązywania się z ustaleń, o których mowa w niniejszym Regulaminie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych może nakazać w trybie pilnym demontaż klimatyzatora. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może przy naruszeniu niniejszych warunków, zdemontować skraplacz i instalację na zewnątrz budynku - po uprzednim wezwaniu właściciela - na jego koszt.

*(w §6 dodano ust. 2 – 6 zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2014 z dn. 16.09.2014r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*

## § 7

1. Do obowiązków Lokatorów należy ponadto:

- a) natychmiastowe zawiadomianie Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, pod rygorem pozbawienia prawa do dokonania napraw na koszt Spółdzielni;
- b) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii;
- c) remontowanie lokalu (malowanie co najmniej raz na 4 lata) oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego, naprawa ścian, sufitów i uzupełnianie tynków wewnątrz lokalu;

- d) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, rur w celu zabezpieczenia przed ich korozją;
- e) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni, grzejników, wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, podgrzewaczy wody) wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal;
- f) usuwanie uszkodzeń i przebudowa pieców węglowych i akumulacyjnych;
- g) konserwacja oraz wszelkie naprawy okien i drzwi, wymiana stolarki okiennej przy partycypacji w kosztach w wysokości 50% wartości standardowego okna drewnianego przez Spółdzielnię (zgodnie z odpowiednim Regulaminem konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej);
- h) naprawa, konserwacja i wymiana mebli wbudowanych;
- i) naprawa izolacji balkonów i logii wraz ze szlichtami betonowymi, a także usuwanie przecieków do lokali z balkonów i logii pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni.
- j) malowanie elementów logii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku;
- k) naprawa i wymiana instalacji oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (z wymianą przewodów) pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni;
- l) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej (od wodomierza do odbiorników, wraz z odbiornikami) pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni;
- m) usuwanie niedrożności odpływowych kanalizacji od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów odbiorczych ;
- n) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej (od gazomierza lub zaworu odcinającego do odbiorników, wraz z odbiornikami) siłami firm posiadających odpowiednie uprawnienia;
- o) lokator lub właściciel lokalu zobowiązany jest do utrzymania w sezonie grzewczym odpowiedniej temperatury (min. 16<sup>0</sup>C) w lokalu mieszkalnym tj. ogrzewania nie powodującego zagrzybienia lub wilgoci.

W przypadku wystąpienia zagrzybienia lub wilgoci będących wynikiem nieprawidłowego ogrzewania, koszt usunięcia skutków ich działania ponosi lokator lub właściciel mieszkania;



5. Koszty napraw wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika;
- a) w szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów szkody i po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku użytkownika przez Radę Osiedla - Zarząd może podjąć decyzję o pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń;
  - b) Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników określonych w rozdziale III niniejszego regulaminu. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych –wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego;
  - c) Członek jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać zasad Regulaminu Porządku Domowego. Członek jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, ganki piwniczne, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;
  - d) Członek obowiązany jest do naprawienia na własny koszt szkód powstałych z jego winy oraz pełnoletnich i niepełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących;
  - e) naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko na pisemną prośbę i za odpłatnością ze strony zainteresowanego Członka, poza normalnymi wpłatami na fundusz remontowy.
  - f) obudowanie pionów wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazu, przebudowa instalacji, zmiany układu ścianek działowych wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym Prawa budowlanego). W przypadku układania ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i drewnianych (boazerii) należy zachować część materiału na usunięcie ewentualnych skutków awarii w przyszłości;
  - g) Członek może wprowadzić w lokalu zmiany i ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni na podstawie pisemnej zgody i podanych warunków technicznych przez Spółdzielnię
  - h) Członek w wyjątkowych sytuacjach może wystąpić do Zarządu z wnioskiem o przyśpieszenie wypłaty dofinansowania za wymianę stolarki okiennej po udokumentowaniu sytuacji zdrowotnej i finansowej;

- i) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, lokator jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu pracownik Spółdzielni ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale;
- j) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Członka. Z czynności tych sporządza się protokół. Klucze z mieszkania przechowuje administracja Spółdzielni lub deponuje się w Biurze Straży Miejskiej, o czym należy powiadomić lokatora;
- k) *Pisemna zgoda i uzgodnienia o których mowa w lit. g) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.) za wyjątkiem opisanym w lit. l) – nie przechodzą na nowych wstępnych lub zstępnych, którzy zobligowani są do ponownego pisemnego wystąpienia do Spółdzielni o zgodę i podanie warunków technicznych dla nich.*
- l) *W przypadku zbycia mieszkania o którym mowa w lit. k) poprzez dokonanie darowizny z jednoczesnym zachowaniem prawa do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu przez osobę dokonującą darowizny, Zarząd może wyrazić zgodę na utrzymanie dotychczasowej zgody w mocy - pod warunkiem udokumentowanego Aktem Notarialnym Umową Darowizny zapisu dotyczącego prawa dożywotniego zamieszkiwania przez osobę dokonującą darowizny i faktycznego jej zamieszkiwania w lokalu.*
- ł) *Przedłożenie w Spółdzielni Aktu Notarialnego o którym mowa w lit. l) potwierdzającego prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu leży w gestii osoby ubiegającej się o wykonanie prac remontowych (wprowadzenia w lokalu zmian i ulepszeń).*
- m) *Poprzez „faktyczne zamieszkiwanie w lokalu” o którym mowa w lit. l) rozumie się pisemne zgłoszenie w Spółdzielni osoby dokonującej darowizny jako osoby faktycznie przebywającej w lokalu wraz z pozostałymi mieszkańcami, jeżeli takowi występują, zgodnie ze stosownym drukiem dostępnym w Spółdzielni lub na jej stronie internetowej.*
- n) *Warunki o których mowa w lit. l) muszą być spełnione łącznie. W razie spełnienia wyłącznie jednego z nich zgoda i uzgodnienia o których mowa w lit. g) są uznawane jako nieważne.*

*(w §7 ust. 2 dodaje się lit. k) – n) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*

6. W przypadku ponownego montażu liczników energii elektrycznej, gazu (zdemontowanych z powodu zadłużenia lokatora) koszty wymaganych ekspertyz, opinii czy wykonania niezbędnych prac pokrywa bezpośrednio firmie branżowej lokator. Wykonawcą robót mogą być tylko firmy konserwacyjne, współpracujące ze Spółdzielnią.
7. Osoby zadłużone, do czasu spłaty zadłużenia są pozbawione praw wynikających z niniejszego Regulaminu.

#### **IV. ZASADY ROZLICZEŃ POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE I PRZEKAZUJĄCYMI JE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI.**

##### **§ 8**

1. Rozliczenie Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale mieszkalne, zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z uwzględnieniem udziału, wkładu mieszkaniowego; zaległych opłat za użytkowanie lokalu, opłat za centralne ogrzewanie, dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków i innych świadczeń Spółdzielni, przeprowadza się zgodnie z postanowieniami statutu oraz niniejszego regulaminu.
2. Podstawą do sporządzenia rozliczenia określonego w ustępie 1 stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan zwalnianego lokalu, jego urządzeń i wyposażenia oraz nie zaspokojone roszczenia Spółdzielni.

##### **§ 9**

Osoba zwalnająca lokal mieszkalny zobowiązana jest;

1. Przekazać Spółdzielni lokal w stanie odnowionym, zgodnie z ustalonymi przez przepisy budowlane warunkami technicznymi wykonawstwa robót albo pokryć koszty jego odnowienia;
2. Dokonać wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i innych elementów wykończenia lokalu mieszkalnego w przypadku 100% ich zużycia, stanowiących jego normatywne wyposażenie albo pokryć koszty ich amortyzacji za cały okres ich użytkowania.

3. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu mieszkalnego i urządzeń technicznych powstałych z winy użytkownika, osób z nim zamieszkałych lub w wyniku nie przestrzegania zasad określonych w rozdziale III niniejszego regulaminu;
4. Przekazać Spółdzielni lokal odnowiony w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia gotowości jego zwolnienia - w uzasadnionych przypadkach na wniosek osoby zainteresowanej, Spółdzielnia może ten okres przedłużyć.
5. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, gazowych, podłóg i stolarki powinna być dokonana komisyjnie z udziałem użytkownika, bądź osoby przekazującej lokal. Przy ocenie uwzględnia się normatywne okresy użytkowania tych urządzeń, wyszczególnione w tabeli załączonej do niniejszego regulaminu.
6. Jeżeli stopień zużycia urządzeń, o których mowa w ust. 2 znacznie odbiega od stopnia normatywnego zużycia, ocena winna uwzględniać stan faktyczny. W przypadku, gdy ocenianie urządzenia zostały zamortyzowane w 100%, przy zastosowaniu normatywnych okresów użytkowania zamieszczonych w załączonej tabeli, a ich stan wskazuje, że nie są jeszcze całkowicie zużyte i można z nich nadal korzystać - należy komisyjnie z udziałem osoby zainteresowanej ustalić procentową obniżkę amortyzacji.
7. W przypadku, gdy nowy użytkownik, obejmujący lokal mieszkalny z tzw. odzysku kwestionuje sprawność urządzeń gazowych, uznanych przez Spółdzielnię za dobre, może domagać się na własny koszt, wydania opinii przez zakład gazowniczy.  
W przypadku potwierdzenia przez zakład gazowniczy wątpliwości nowego użytkownika- Spółdzielnia zwróci mu poniesione koszty.
8. Okres amortyzacji liczy się od daty zainstalowania urządzenia.
9. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń jest ich aktualna przeciętna cena na rynku z uwzględnieniem stawek amortyzacyjnych.
10. Jeżeli zdający nie odnawia lokalu mieszkalnego - Spółdzielnia może w ramach działania zastępczego zlecić odnowę lokalu a kosztami obciążyć zdającego.  
Obowiązki określone w poprzednim zdaniu może w drodze porozumienia przejąć nowy użytkownik. Przedmiotowe porozumienie o przekazaniu i przejęciu lokalu mieszkalnego z ciągłością eksploatacyjną dołącza się do protokołu zdawczo-odbiorczego. Obowiązek wniesienia należnych opłat za użytkowanie lokalu, do końca miesiąca, w którym podpisano protokół zdawczo-odbiorczy ciąży na zdającym.
11. Okres używania urządzeń może być ustalony jako krótszy od okresu używania lokalu wyłącznie na podstawie dokumentu potwierdzającego fakt zamontowania nowego urządzenia.

## **§ 10**

1. Spółdzielnia może odstąpić od zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu, określonych w § 9 niniejszego regulaminu, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez zwalnającego i obejmującego lokal mieszkalny, o:
  - a) dokonaniu rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni,
  - b) przekazaniu i przejęciu lokalu z ciągłością eksploatacji,
  - c) o zwolnieniu Spółdzielni i osoby zwalnającej lokal od obowiązku wydania lokalu w stanie odnowionym,
2. W przypadkach określonych w ust. 1 do protokołu zdawczo-odbiorczego należy dołączyć oświadczenia o przekazaniu i przejęciu lokalu mieszkalnego z ciągłością eksploatacyjną.
3. Przy zamianach indywidualnych, prywatnych - Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym a przejmującym lokal mieszkalny. Przejęcie lokalu następuje z zachowaniem ciągłości eksploatacyjnej. Spółdzielnia odbiera od stron stosowane oświadczenia.

## **§ 11**

1. Środki finansowe wpłacone przez osobę zwalnającą lokal z tytułu częściowego lub całkowitego zużycia urządzeń, malowania, zużycia podłóg i stolarki-Spółdzielnia wypłaca nowemu użytkownikowi, jeżeli przejmuje remont mieszkania we własnym zakresie.
2. Urządzenia całkowicie zużyte i uznane przez Spółdzielnię za nieprzydatne, mogą być na wniosek zwalnającego lokal wydane, po pokryciu przez niego kosztów nowych urządzeń wraz z zamontowaniem.
3. Należność określona w kosztorysie robót remontowych za urządzenia wymagające wymiany lub nie całkowicie zamortyzowane oraz za malowanie lokalu i inne roboty remontowe ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym, może być wypłacona przejmującemu lokal, po złożeniu przez niego pisemnego oświadczenia, że roboty ujęte w kosztorysie wykona własnym staraniem i nie będzie wnosił roszczeń finansowych wobec Spółdzielni, w zakresie objętym przedmiotowym kosztorysem. Po dokonaniu wypłaty należności, Spółdzielnia będzie liczyła okres amortyzacji urządzeń, malowania lokalu, eksploatacji podłóg i stolarki jako zerowy.
4. W przypadku wygaśnięcia prawa do tego lokalu mieszkalnego - kosztami związanymi z wymianą urządzeń sanitarnych, odnowieniem lokalu, zużycia podłóg, stolarki okiennej obciąża się zwalnającego ten lokal.

5. Okres amortyzacji podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej - należy liczyć od dnia przekazania budynku do eksploatacji, albo od udokumentowanej wymiany tych elementów.
6. Opuszczający lokal zobowiązany jest ponosić opłatę eksploatacyjną za okres trwania remontu lokalu, do czasu zakończenia remontu i przekazania lokalu spółdzielni, a w przypadku zapłaty równowartości kosztu remontu – za 1 (jeden) miesiąc licząc od daty zdania lokalu.
7. Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad rozliczenia ze zwalnającym lokal, o którym mowa w ust. 1, o ile następny użytkownik lub mieszkaniec złoży pisemne oświadczenie o dokonaniu takiego rozliczenia bezpośrednio z osobą zwalnającą lokal. Oświadczenie to jest równoznaczne z przyjęciem przez następcę całości zobowiązań związanych z odnowieniem lokalu, wymianą urządzeń techniczno – sanitarnych, zużyciem wykończenia i wyposażenia oraz zużyciem materiałów podłogowych, a także remontem w zakresie, o którym mowa w rozdziale II.
8. Rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a mieszkańcami i użytkownikami lokali w tym: odnowienia lokali, zużycia podstawowego i ponadnormatywnego wykończenia i wyposażenia, o którym mowa w rozdziale V, dokonuje się przy zwalnianiu i obejmowaniu lokalu.

## **V. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO I PONADNORMATYWNEGO WYPOSAŻENIA I WYKOŃCZENIA LOKALI.**

### **§ 12.**

1. Mieszkańcy i użytkownicy na własny koszt mają prawo do wprowadzenia ponadnormatywnego wyposażenia lokalu zajmowanego w oparciu o inny tytuł prawny niż własność po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Jako zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia uznaje się:
  - 1) zastosowanie innych materiałów podłogowych w zamian za materiały będące w wyposażeniu podstawowym, np. wyłożenie podłóg parkietem.
  - 2) wykonanie mebli wbudowanych (np. pawlaczy, szaf bieliźniano – ubraniowych we wnękach, szafek podokiennych i szafek wbudowanych na sprzęt gospodarczy);
  - 3) wyłożenie pomieszczeń płytkami glazurowymi;
  - 4) obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych;
  - 5) instalowanie umywalek i innej armatury w pomieszczeniach, które nie są w nie wyposażone;
  - 6) instalowanie płyt grzewczych kuchennych lub przepływowych podgrzewaczy wody.

3. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mającym charakter trwały, mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są uwzględniać następujące zasady:
  - 1) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych przewodów instalacyjnych w lokalu (wodno – kanalizacyjnych, c.o., elektrycznych).
  - 2) nie należy obudowywać instalacji gazowej w lokalu (przewodów, przyborów, licznika, itp.);
  - 3) w przypadku awarii w instalacjach, o których mowa wyżej, mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do przewodów i instalacji, w celu usunięcia awarii;
  - 4) spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu, wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia, przy zachowaniu należytej staranności, w trakcie prowadzenia prac przy usuwaniu awarii.
4. Przyjmuje się jako zasadę, że dodatkowe wyposażenie może nastąpić po upływie okresu gwarancji budynku, celem umożliwienia pełnego egzekwowania usuwania usterek przez wykonawcę.
5. Jeżeli osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu dokonała w nim ulepszeń i wyposażyła go w dodatkowe elementy za pisemną zgodą Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionemu kwotę odpowiadającą ich wartości chyba, że umowa w tej sprawie stanowi inaczej. Roszczenie o wypłatę kwoty, o której mowa wyżej jest wymagalne w chwili opróżnienia lokalu.
6. Wypłata kwot związanych z rozliczeniami, o których mowa w rozdz. III i IV nie przysługuje przed opróżnieniem lokalu i przekazaniem go do dyspozycji spółdzielni.
7. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu może być dokonane na wniosek zainteresowanych bezpośrednio pomiędzy osobą opuszczającą oraz osobą, na której rzecz jest ustanowione prawo do tego lokalu.
8. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zbywanych przez właścicieli, dokonują strony między sobą.
9. Wartość nakładów, o których mowa wyżej nie jest zaliczana na wysokość wkładów mieszkaniowego, czy budowlanego.

Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2005 z dnia 21.12.2005r.