

# **Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.**

1. [Postanowienia ogólne.](#)
2. [Zakres obowiązków spółdzielni.](#)
3. [Zakres obowiązków użytkowników.](#)
4. [Dodatkowe wyposażenie lokali.](#)
5. [Rozliczenia w razie wygaśnięcia praw do lokalu.](#)

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego wyposażenia lokali, oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lub ich spadkobiercami zwalnającymi lokale.
2. Przez lokal rozumie się samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu tj. lokal użytkowy, garaż.

## **II. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - utrzymanie budynku i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń.
  - czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.
  - sprawną obsługę administracyjną.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w przypadku protokolarnego stwierdzenia takiej konieczności należy:
  - Naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i gazu oraz instalacji poza lokalem.
  - **Wymiana stolarki zewnętrznej lokali za 50 % odpłatnością użytkownika<sup>1</sup>** pod warunkiem:
    - Wymiana będzie realizowana zgodnie z kolejnością złożonych pisemnych wniosków użytkowników lokali mieszkalnych
    - Wymiana stolarki zewnętrznej może być zrealizowana przez użytkownika lokalu po złożeniu przez niego wniosku i uzyskaniu zgody Spółdzielni. Spółdzielnia określa parametry techniczne tej stolarki oraz maksymalny koszt jaki Spółdzielnia może zwrócić, wówczas użytkownik będzie zwolniony z opłaty funduszu remontowego należnego za ten lokal przez okres umożliwiający zrekomensowanie 50% poniesionego wydatku. Zwrot poniesionych wydatków nastąpi zgodnie z kolejnością złożonych pisemnych wniosków użytkowników lokali od następnego roku kalendarzowego w którym nastąpiła wymiana stolarki. W przypadku zmiany użytkownika zwrot poniesionych wydatków nie przechodzi na nowego użytkownika, a pozostała kwota rekompensaty nie podlega zwrotowi.
    - Dopuszcza się możliwość przyspieszenia wymiany okien w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
    - Użytkownik lokalu nie może posiadać zaległości w opłatach za lokal<sup>2</sup>.
  - Usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu z powodu wad technologicznych:

- Wymiana podłóży w mieszkaniu oraz podłóży na balkonach, loggiach i tarasach.
- Naprawa uszkodzonych tynków wynikłych z odparzenia o powierzchni co najmniej 0,5 m<sup>2</sup>
- Usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek przeciekania, przemakania dachu, ścian a także awarii pionów wodnych i kanalizacyjnych.
- Okresowa legalizacja lub wymiana wodomierzy którym upłynął okres ważności legalizacji. Nie dotyczy użytkowników lokali, którzy mają zawartą umowę z Dostawcą.
- W zakresie centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, odbioru programów telewizyjnych oraz wentylacji należy:
  - Wspólnie z dostawcą zapewnienie utrzymania temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych oraz dostawy ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
  - Zapewnienie sprawnego odbioru TVP programu 1,2 oraz 2-ch dodatkowych programów radiowych.
  - Zapewnienie sprawności wentylacji grawitacyjnej i spalinowej.

### III. ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
3. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
  - odnowienie lokalu polegające na: malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z drobną naprawą tynku z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, malowaniu drzwi, okien (dwustronnie), grzejników, rur, i innych urządzeń celem zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej przed zniszczeniem,
  - naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z ich wymianą. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
    - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem
    - piec kąpielowy z wyposażeniem,
    - kuchenkę gazową lub elektryczną,
    - termę gazową lub elektryczną
    - zlewozmywak z syfonem i baterią,
    - krany czerpalne,
    - miskę ustępową z deską oraz gumą kielichową,
    - umywalkę z syfonem i baterią,
    - spłuczkę wraz z wężykiem i zaworem odcinającym,
  - wymiana stolarki drzwiowej,
  - wymiana stolarki okiennej ( dla członków z udziałem funduszu remontowego Spółdzielni, zgodnie z aktualną uchwałą Rady Nadzorczej ),
  - naprawa i wymiana podłóg oraz płytek na balkonach, loggiach i tarasach,
  - naprawa stolarki okiennej, drzwiowej łącznie z wymianą zamków, zamknięć i oszkleniem,
  - naprawa ( łącznie z wymianą ) osprzętu instalacji elektrycznej,
  - ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonego: licznika elektrycznego, gazowego i innych urządzeń zamontowanych przez Spółdzielnię oraz zerwanych plomb

- legalizacyjnych zgodnie z zawartą z Dostawcą umową,
  - zabezpieczenie przed uszkodzeniem plomb, a w szczególności plomb zabezpieczeń głównych i układzie pomiarowo-rozliczeniowym,
  - udrożnienie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
  - Wymiana gniazdka i kabla RTV.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością i na jego zlecenie.

#### **IV. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe w wyposażenie i wykończenie lokali jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane użytkowników lokali. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniane przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

#### **V. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

1. Użytkownik lub spadkobierca użytkownika zwalnający lokal obowiązany jest przekazać lokal Spółdzielni w stanie kwalifikującym go do zasiedlenia.
2. Administracja Spółdzielni w protokole zdawczo-odbiorczym kwalifikuje stan techniczny wyposażenia lokalu co do jego przydatności do użytku.
3. Spółdzielnia ustala użytkownikowi lub spadkobiercom użytkownika termin 14-dniowy do przywrócenia lokalu kwalifikującego go do stanu użytku.
4. W przypadku nie dokonania czynności w określonym terminie Spółdzielnia na koszt w/w osób dokona napraw lub uzupełnień.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 marca 2007r.

Uchwała Nr 3/07 i obowiązuje od dnia 13 marca 2007r.

#### **Zmiany:**

<sup>1</sup>Uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/2011 z dnia 12 maja 2011r. w sprawie uchwalenia Aneksu Nr 1 do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale

<sup>2</sup>Uchwała Rady Nadzorczej Nr 26/2011 z dnia 14 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia Aneksu Nr 2 do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.