

**REGULAMIN  
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI, CZŁONKÓW  
I WŁAŚCICIELI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ  
LOKALI, ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI  
Z CZŁONKAMI I WŁAŚCICIELAMI  
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

**I. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW  
MIESZKANIOWYCH.**

**§ 1**

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania członkom nowobudowanych mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi.

**§ 2**

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wyżej wymienionych wad i usterek przez wykonawcę – Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

**§ 3**

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, terenów zielonych, czystości w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie itp.

**§ 4**

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

- 1) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedli przez umieszczenie na tych obiektach numerów określających, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznaczone,
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia i dojazdy do mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 3) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,



4) zorganizować i wyposażyć miejsca do składania odpadów i nieczystości oraz zapewnić ich opróżnianie.

## § 5

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia.

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW.

### § 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należy:

- a) naprawa wszystkich przewodów elektrycznych (pionów zasilających) znajdujących się na klatkach schodowych i w piwnicach, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia budynku,
- b) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- c) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięciu zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp., o ile członek nie otrzymał odszkodowania od instytucji ubezpieczającej),
- d) naprawa instalacji wodociągowej do wodomierza włącznie,
- e) naprawa pionów kanalizacji sanitarnej,
- f) sprawdzenie i konserwacja przewodów wentylacyjnych,
- g) sprawdzenie stanu technicznego kuchenki gazowej.

### § 7

1. Wymiana stolarki w mieszkaniach na gwarancji dokonuje wykonawca budynku.

2. W zakresie dofinansowania do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach przyjmuje się następujące zasady:

- a) do zakupu okien i drzwi balkonowych Spółdzielnia stosuje dopłatę w wysokości 40% średniej ceny ustalonej przez Zarząd SM, na dany rok kalendarzowy,
- b) dopłata do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych udzielana jest dla lokali użytkowanych co najmniej 20 lat,
- c) warunkiem otrzymania dopłaty do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych jest:
  - pisemne zgłoszenie wymiany stolarki,



- zachowanie wymagań technicznych, tj. zachowanie układu geometrycznego i kolorystyki jak w starej stolarce, prawidłowe wykonanie obróbek blacharskich (podokienniki) i obróbek ościeży na zewnątrz budynku, wmontowanie listwy nawiewnej po 1 szt. w każdym pomieszczeniu (kuchnia, pokoje),
  - wymieniona stolarka musi posiadać atest dopuszczający stosowanie stolarki w obiektach mieszkalnych wielorodzinnych,
  - zgłoszenie wymienionej stolarki do odbioru przez służby SM,
  - przedstawienie dokumentów wymiany stolarki (Faktura),
  - otrzymanie pisemnej decyzji Zarządu SM o wysokości przyznanej dopłaty.
- d) w wypadku niespełnienia przynajmniej 1 z warunków wymienionych w § 7 pkt c) nie przysługuje dofinansowanie do wymiany stolarki w całym mieszkaniu,
- e) dopłata za wymianę stolarki będzie dokonywana zgodnie z kolejnością wniesionych podań w ramach ustalonych środków finansowych na dany rok kalendarzowy,
- f) Zarząd Spółdzielni corocznie w terminie do końca miesiąca marca ustali średnie ceny zakupu poszczególnych typów stolarki na podstawie ofert producentów.
3. Wymiana i dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 8

Instalacja ciepłej wody użytkowej powinna zapewniać uzyskanie w punktach czerpania wody temperatury, nie niższej niż 45°C.

## III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH.

### § 9

1. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą w szczególności :
- 1) naprawa i wymiana podłóg , wykładzin podłogowych oraz ściennych,
  - 2) naprawa lub wymiana drzwi wewnętrznych oraz wejściowych do lokalu,
  - 3) naprawa urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń ,
  - 4) naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) naprawa i wymiana instalacji wodociagowych ciepłej wody i zimnej wody od wodomierza do urządzeń odbiorczych.
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych,



sanitarnych i grzewczych , w celu ich zabezpieczenia.

8) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń w lokalu do urządzeń odbiorczych.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego lub osób z nimi zamieszkałych obciąża odpowiednio członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego lub osób z nimi zamieszkałych.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka Spółdzielni bądź właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 10

1. Pochłaniacze kuchenne lub inne tego rodzaju urządzenia posiadające wentylatory mechaniczne nie mogą być przyłączone do kanałów wentylacyjnych w lokalach.

2. Zabudowy meblowe w pomieszczeniach winny być wykonane i zamontowane w taki sposób, aby nie ograniczały przepływu powietrza przez kratki wentylacyjne.

3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości ujętych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia nie odpowiada za ewentualne występowanie pleśni w lokalach.

## § 11

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w tytule prawnym do lokalu.

2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, obowiązani są do pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni o tej czynności.

## § 12

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np.: pęknięcie i zator rur, przecieki sufitów, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.



## § 13

1. Zabrania się dokonywania przeróbek w mieszkaniach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni tj.:

- a) rozbieranie i stawianie ścianek działowych,
  - b) zabudowy balkonów i loggi,
  - c) zmiany w elewacji, a w szczególności w obrębie balkonów i loggi.
  - d) zakładania krat zewnętrznych na oknach, balkonach i loggiach,
  - e) przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i pionów wodociągowo – kanalizacyjnych oraz ciepłej wody
2. Montaż drzwiczek lub maskownic na wnękach z wodomierzami musi zapewnić łatwość dostępu przy ich odczycie i wymianie.

## § 14

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek działań przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.

2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego oraz gniazdek w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

4. Zabrania się samowolnego regulowania nastawy wstępnej w zaworach termostatycznych przy grzejnikach c.o., zrywania plomb i zmiana miejsca zamontowania urządzeń pomiarowych (podzielniki ciepła, wodomierze) oraz pionach regulacji ciepłej wody. Ten sam zakaz dotyczy zaworów w pomieszczeniach wspólnego użytku tj. w pralniach, suszarniach i klatkach schodowych.

## § 15

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji Spółdzielni jest surowo zabronione.

2. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych, internetowych itp., a także przyłączenie się do zbiorczych sieci kablowych jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.

3. Zabrania się bez zgody administracji Spółdzielni prowadzenia przewodów instalacji radiowej, telewizyjnej i internetowej na dachach lub zewnętrznych ścianach budynku.



## § 16

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania przycisków oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem, itp., co powoduje awarie automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

## § 17

1. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
2. Nie należy samowolnie regulować zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i blokować drzwi wejściowych do klatek, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii sieci c.o.

## § 18

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

## § 19

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzenia.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniu w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni powiadomić administrację Spółdzielni kto sprawuje opiekę nad mieszkaniem.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych, ogólnego stanu mieszkania i dokonanie odczytu wodomierzy i podzielników kosztów c.o. – użytkownik obowiązany jest do udostępnienia mieszkania upoważnionym pracownikom administracji Spółdzielni oraz innym osobom upoważnionym przez Spółdzielnię. O powyższych kontrolach administracja Spółdzielni informuje mieszkańców poprzez ogłoszenia.
4. Przy zabudowanych pionach instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej należy zapewnić dostępność do tych pionów w razie awarii.
5. 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, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

#### **IV ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA**

##### **§ 20**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.



## § 21

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

## § 22


Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni, członków i właścicieli w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i właścicielami zwalnającymi lokale” z dnia 28.10.2009 r.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu .....*26.02.2013*..... i obowiązuje z dniem podpisania.

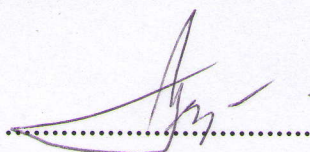
Sekretarz R.N.

Z-ca Przew. R.N.

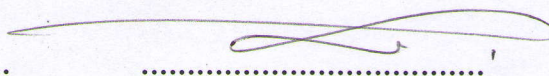
Przewodn. R.N.

.....  


Bogumiła Danilczyk

.....  


Stanisław Balcewicz

.....  


Piotr Zalewski

*bez ingerencji formalnej*  
RADCA PRAWNY

Michał Pogorzelski  
L.r.p. Bt-S-172