REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NA SZAŃCACH"

SPIS TREŚCI:

nr strony:

I. Przepisy wstępne **3**

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie nieruchomości i lokali **3**

III. Zakres obowiązków Spółdzielni **5**

IV. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające Spółdzielnię **6**

V. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika **6**

VI. Zasady ogólne **8**

VII. Przepisy w zakresie porządku, higieny i estetyki domu **10**

VIII. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców **11**

IX. Przepisy porządkowe dotyczące pralni i suszarni **12**

X. Przepisy porządkowe dotyczące piwnic i komórek lokatorskich **13**

XI. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale **14**

XII. Przepisy końcowe **16**

Tekst jednolity

uwzględniający zmiany z dnia 25-05-2017 r.

I. PRZEPISY WSTĘPNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w domach Spółdzielni (członków Spółdzielni i najemców nie będących członkami Spółdzielni).

2. Użytkownicy, główni najemcy są odpowiedzialni za przestrzeganie regulaminu przez osoby wspólnie z nimi przebywające.

3.Unormowania regulaminu są podstawą do planowania kosztów remontów, konserwacji, administrowania, co znajduje odzwierciedlenie w wysokości comiesięcznych opłat czynszowych (eksploatacyjnych).

4. Budynek spółdzielczy jest dobrem wspólnym, powinien więc być przedmiotem troski wszystkich mieszkańców, w dobrze rozumianym interesie własnym.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

1. Przejęcie lokalu przez użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez użytkownika i administrację domu, stwierdzającego faktyczny stan obejmowanego lokalu. Obejmujący lokal, winien otrzymać od administracji jeden egzemplarz protokołu.

2. Spółdzielczy budynek, jako dobro społeczne, winien być przedmiotem troskliwej opieki wszystkich mieszkańców w ich własnym interesie.

W szczególności wszyscy mieszkańcy winni przestrzegać następujących zasad postępowania i zachowania się:

a) lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie na cele mieszkalne, ewentualnie na wykonywanie takiego zawodu i prowadzenie takiej działalności, która nie utrudnia zamieszkania sąsiadom, nie *zagraża* bezpieczeństwu i higienie, nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła jest wzbronione;

b) podnajmowanie części lub całości lokalu użytkowego przez użytkownika, wymaga wcześniejszej zgody *Zarządu*. *Zarząd* nie może wydać zgody na podnajem, w przypadku zalegania przez użytkownika z płatnościami wobec Spółdzielni lub w przypadku innych poważnych zastrzeżeń, mających na uwadze ochronę interesów Spółdzielni;

c) zabrania się dokonywania w mieszkaniach, bez zgody Zarządu, wszelkich zmian konstrukcyjnych lokali oraz przeróbek wszelkich instalacji wewnątrz i na zewnątrz lokali; użytkownik lokalu, który zabuduje dostęp do szachtów pionowych sam ponosi ryzyko usunięcia zabudowy i nie przysługuje mu w stosunku do Spółdzielni roszczenie o przywrócenie zabudowy lub odszkodowanie. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do zabudowy szachtu płytą regipsową;

d) zabrania się przechowywania na strychach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w przejściach i komorach technicznych materiałów łatwopalnych, mebli, ustawiania rowerów, motocykli i motorowerów, skrzyń, itp. przedmiotów utrudniających swobodne przejście na wypadek pożaru. Rowery i wózki dziecięce należy przechowywać w wydzielonych boksach - tzw. wózkowniach;

e) zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku oraz instalowania anten telewizyjnych i radiowych bez zgody administracji;

f) skrzynki na kwiaty, doniczki itp., umieszczone na parapetach okien i na balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody nie ściekały niżej;

g) pranie i suszenie bielizny powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych;

h) zabrania się wrzucania do muszli klozetowych odpadków, mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych. Oczyszczanie zapchanych z w/w powodu rur kanalizacyjnych, obciąża kosztami użytkowników;

i) zobowiązuje się *Zarząd do* wydawania zgody na zmiany i przeróbki w lokalu zajmowanym przez użytkownika, dokonywane w celu polepszania standardu, wykonania konserwacji lub remontu, pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami i normami technicznymi.

III. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

l. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić skuteczne działania w celu zapewnienia:

1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
- utrzymania ich w należytym stanie technicznym i estetyczno-porządkowym,
- utrzymania czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu,
- sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu,
- sprawną obsługę administracyjną;

2) w zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej;

3) w zakresie dostawy ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody o określonej temperaturze;

4) w zakresie dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów;

5) w zakresie eksploatacji anten zbiorczych i domofonów - stałą sprawność instalacji.

IV. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali.

2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni, w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, obejmuje:

a) naprawę i wymianę zbiorczej instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu włącznie. Jeżeli naprawa wymaga usunięcia osłon utrudniających dostęp do szachtów (np. glazury, paneli lub innych okładzin powierzchni ściany), Spółdzielnia nie ma obowiązku odtworzenia osłon ani pokrycia kosztów ich przywrócenia;

b) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, przewidziane w dokumentacji technicznej budynku;

c) naprawy i wymiany instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,

d) naprawy i wymiany instalacji anten zbiorczych z wyjątkiem osprzętu,

e) naprawę instalacji domofonów z wyjątkiem osprzętu,

f) naprawę odpadających tynków w lokalu o powierzchni min. 0,5 m^2.

V. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążają członków zajmujących te lokale, niezależnie od prawa do lokalu.

2. Jako szczególne obowiązki członka, zajmującego lokal w budynku Spółdzielni, ustala się:

1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawę ściennych okładzin ceramicznych, szklanych we wszystkich

pomieszczeniach.

2) dokonywanie konserwacji, wszelkich napraw i wymiany stolarki okiennej, balkonowej i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu, a także wymianę mebli;

3) konserwację, naprawę i wymianę kuchni, grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płucznych wraz z kompletnym wyposażeniem zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, naprawę lub wymianę uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymianę zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i w ustępowych spłuczkach ciśnieniowych, a także naprawę lub wymianę przewodów doprowadzających i odpływów urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;

4) naprawę i wymianę osprzętu oraz instalacji elektrycznej, od tablicy podlicznikowej;

5) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń, w okresach gwarantujących utrzymanie należytej czystości i właściwy stan techniczny:

\

a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków o powierzchni mniejszej niż 0,5 m^2,

b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli zabudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych, w celu zabezpieczenia ich
przed korozją;

<u>UWAGA: przy malowaniu loggii, balkonów oraz zewnętrznej stolarki, należy zachować ustaloną kolorystykę elewacji;</u>

6) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu, w celu usunięcia i podjęcia działań, zmierzających do zminimalizowania szkody. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także

przy jej udziale. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkałej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim *rzeczy*, do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.

7) Członek winien także udostępnić Spółdzielni lokal, w celu dokonania:

- okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- odczytów na zamontowanych urządzeniach pomiarowych.

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali, określa zawarta między stronami umowa najmu.

8) Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu , powstałe z winy użytkownika i jego domowników lub osób z nimi przebywających, obciążają użytkownika lokalu.

VI. ZASADY OGÓLNE

1.Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałe z winy członka lub jego domowników, obciążają użytkownika, bez względu na zakres naprawy.

2. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemców, określony w umowie najmu.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na pisemne zlecenie użytkownika, za odpłatnością ze strony zainteresowanego, poza normalnymi opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi), uiszczanymi za używanie lokalu.

4. Użytkownicy, Zarząd, Administracja obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa spółdzielczego, Statutu, regulaminów i zarządzeń Spółdzielni, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, itp.. Użytkownicy powinni zgłaszać administracji zaobserwowane przypadki naruszania tych przepisów przez innych użytkowników.

5. O uszkodzeniu instalacji urządzeń domowych (np. tworzeniu się wilgoci) użytkownik powinien natychmiast powiadomić administrację, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku awarii urządzeń gazowych, ciepłej wody, instalacji elektrycznej itp. urządzeń znajdujących się w lokalu lub spostrzeżonych w budynku, użytkownik obowiązany jest natychmiast powiadomić pogotowie techniczne właściwej instytucji oraz administrację, w przeciwnym razie ponosi odpowiedzialność za wynikłe szkody.

6. *Zarząd* Spółdzielni zobowiązany jest w widocznym miejscu umieścić kontaktowe numery telefonów awaryjnych.

7. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do skutecznych interwencji, W przypadku niesprawnego reagowania administracji Spółdzielni lub instytucji zabezpieczających dostawy wody, prądu, gazu, funkcjonowania windy, domofonów i anten zbiorczych.

8. Do wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, o których mowa w punkcie 2, względnie dla wykonania innych robót dotyczących całości budynku, użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal dla wykonania czynności służbowych, wskazanym przez Spółdzielnię pracownikom. Termin udostępnienia lokalu winien być każdorazowo uzgodniony, z tym że użytkownik obowiązany jest dostosować się do harmonogramu wykonania robót oraz zapewnić obecność w mieszkaniu dorosłej osoby.

9. Zabrania się wszelkich manipulacji przy urządzeniach instalacji świetlnej i siły poza mieszkaniem lokatora, tj. na klatce schodowej i w piwnicy (połączenie faz, itp.).

10. Zabrania się regulacji zaworów centralnego ogrzewania, położonych poza lokalem.

11. Zabrania się manipulacji przy urządzeniach dźwigowych i hydroforowych, bez względu na przyczynę.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI DOMU

1.Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, na strychach oraz na podwórzu.

2. Nie należy trzepać dywanów i pościeli w oknach, na balkonach i na klatkach schodowych. Zabrania się również przechowywania na balkonach i loggiach przedmioty szpecące wygląd domu.

3. Trzepanie dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) codziennie w godzinach od 7°° do 20°°, z wyjątkiem niedziel i świąt.

4. Wszelkie śmieci i odpadki należy wrzucać wyłącznie do pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyścić otoczenia domów, zbiorników. Większe przedmioty i kartony należy obowiązkowo wynosić do śmietników.

5. Administracja i mieszkańcy winni dbać o staranne utrzymanie trawników, kwietników oraz ukwiecenie balkonów i okien.

6. Użytkownicy obowiązani są do usuwania śmieci i wody deszczowej, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

7. Zabrania się parkowania samochodów na ścieżkach wewnętrznych, trawnikach, w bramach i przejściach. Parkowanie pojazdów powinno odbywać się w garażach, na parkingach oraz innych miejscach przeznaczonych do parkowania, zgodnie z przepisami Ruchu Drogowego lub odrębnymi regulaminami Spółdzielni.

VIII. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości i osiedla obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, codziennie od godz. 22°° do 6°° rano.
W godzinach tych, w szczególności należy:

a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,

b) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu i hałaśliwych zabaw, zakłócających wypoczynek nocny sąsiadów,

c) w godzinach pozostałych należy zachowywać umiar w nastawianiu
odbiorników i zachowywaniu się tak, aby nie zakłócać sąsiadom wypoczynku po pracy.

2. Zabrania się mieszkańcom urządzania zabaw i hałasów na korytarzach i klatkach schodowych.

3. Nie wolno umieszczać - bez zgody Zarządu - tablic informacyjnych, reklamowych, szyldów, szafek wystawowych! innych w bramach i na murach budynku.

4. Zabrania się hodowania na terenie domów zwierząt gospodarskich i niebezpiecznych dla otoczenia.

5. Psy należy wyprowadzać na smyczy, poza obręb domu. W przypadku, gdy utrzymanie psa jest dla współlokatorów uciążliwe, Zarząd może zabronić trzymania psa.

6. Zabrania się przechowywania motorowerów i motocykli na klatkach schodowych oraz głośnego zapuszczania ich w obrębie nieruchomości.

7. Wybite umyślnie lub przez nieostrożność szyby na klatkach schodowych,

numerach domów, wyłamane zamki do drzwi piwnic i bram wejściowych oraz urwane samozamykacze, powinna wstawić lub naprawić osoba winna uszkodzenia.

8. Na balkonach i częściach wspólnych nieruchomości niedozwolone jest używanie jakichkolwiek grilli (zarówno opalanych materiałami stałymi, płynnymi, jak i zasilanych elektrycznie),

9. Nie jest dozwolone palenie papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynków, w szczególności w windach, na korytarzach, na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach gospodarczych.

10. Posiadacz lokalu zobowiązany jest:

- **a)** przed przystąpieniem do remontu lokalu zgłosić zamiar przeprowadzenia remontu do Spółdzielni,
- **b)** ograniczyć wykonywanie głośnych prac remontowych, w tym kucie i wiercenie - do godzin od 9:00 do 19:00,
- **c)** w czasie przeprowadzanego remontu do bieżącego sprzątania zanieczyszczeń klatek schodowych, wind oraz terenów przydomowych,
- **d)** we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić sobie kontener do wywozu gruzu i innych zanieczyszczeń poremontowych. Niedopuszczalne jest samowolne pozostawienie gruzu i odpadów remontowych przed klatką schodową czy pojemnikami na odpady komunalne.

IX. PRZEPISY PORZĄDKOW DOTYCZĄCE PRALNI I SUSZARNI BIELIZNY

1.W domach, w których są specjalne pomieszczenia pralni domowych, pranie w większych rozmiarach powinno być wykonywane w tych pomieszczeniach. Z pralni domowej może korzystać każdy najemca w godzinach od 8°° do 20°°, w kolejności ustalonej z innymi najemcami lub wyznaczonej przez administrację lub dozorcę.

2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń,

powstałych z winy użytkownika, pokrywa użytkownik. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć. Po ukończeniu prania, najemca korzystający z pralni, obowiązany jest pomieszczenie pralni sprzątnąć.

3. Klucz od pralni i suszarni powinien znajdować się w miejscu uzgodnionym z najemcami i dostępny w każdej porze dnia.

4. Do korzystania z suszarni bielizny mają odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni domowej.

5.Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.

X. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PIWNIC I KOMÓREK LOKATORSKICH

.

1. Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i zwykle nosi ten sam numer co mieszkanie. Użytkownicy powinni mieć stale umożliwiony dostęp do piwnic, przez zaopatrzenie ich odpłatnie w klucze. Niezawinione uszkodzenia zamka głównego do piwnic, bądź wyłamanie go, powodujące konieczność zmiany kluczy do wejścia do piwnicy, obciąża kosztami naprawy Spółdzielnię, natomiast dorobienie kluczy lokatorom odbywa się odpłatnie.

2. Przy korzystaniu z piwnicy, użytkownik obowiązany jest przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych i łatwopalnych (makulatury, mebli, benzyny, środków chemicznych, śmieci, itp.) oraz palenia papierosów i używania otwartego ognia.

3. Najemcy obowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem urządzenia techniczne, znajdujące się w piwnicach przynależnych do lokali (np.

wodomierze, główne zawory wodociągowe, c.o. i c.w., gazomierze i liczniki, itp.). Dostępu do tych urządzeń należy udzielić wyłącznie osobom upoważnionym przez administrację lub pracownikom zakładów wodociągów, gazowni i energetyki.

4. Przydzielone przez administrację najemcom czasowo odpłatnie boksy i komórki na wózki, rowery itp., powinny być używane zgodnie z przeznaczeniem.

XI. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, opłat czynszowych (eksploatacyjnych) dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Użytkownik zwalniający lokal jest zobowiązany:

1) przekazać lokal w stanie odnowionym. Odnawianie lokalu powinno polegać na pomalowaniu (lub wytapetowaniu) całego mieszkania, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu. Ściany należy pomalować farbą na jasny kolor. Farba winna być położona równomiernie bez śladów pędzla i zacieków, kolor rozłożony jednolicie. Farba nie może pękać i złuszczać się. Tynki muszą mieć polikwidowane uszkodzenia po gwoździach, kołkach, przekuciach itp. Dopuszczalne są jedynie pęknięcia spowodowane konstrukcją budynku (na złączach płyt). Stolarka okienna i drzwiowa pomalowana ma być na kolor biały, bez zacieków i złuszczeń. Szyby umyte, nie posiadające zarysowań, całe. Szyby ornamentowe białe i kolorowe umyte, bez śladów nalepek itp.
Parapety i posadzki lastrykowe winny być umyte, bez śladów farb i innych uszkodzeń mechanicznych. Posadzka drewniana (parkiet, mozaika parkietowa)- wycyklinowana, bez śladów uszkodzeń mechanicznych. Podłogi z tworzyw sztucznych umyte, bez śladów farb, lakierów i innych uszkodzeń. Progi drewniane oszlifowane, umocowania przypodłogowe drewniane i z tworzywa sztucznego - całe, niepoplamione, umocowane. Instalacja elektryczna

kompletna, podejścia do lamp zakończone kostkami połączeniowymi, gniazda wtykowe osadzone i kompletne. Rury metalowe, grzejniki - malowane farbami antykorozyjnymi w kolorze ścian. Zawory odcinające instalacji wodnej i gazowej winny być dostępne, a rury gazowe położone na tynku. Drzwi wejściowe - skrzydła nieuszkodzone, ościeżnice trwale osadzone, wizjer kompletny, otwory po dodatkowych zamkach zakołkowane;

2) usunąć lub pokryć koszt zlikwidowania uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim przebywających;

3) pokryć koszty zużycia, bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, a w rym poziomów c.w., z.w. i kanalizacji wraz z zaworami zainstalowanymi w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu;

4) pokryć koszty zużycia, bądź wymiany podłóg.

3. W przypadku przyjęcia przez Spółdzielnię zlecenia na wykonanie obowiązków określonych w punkcie 2, Spółdzielnia jest obowiązana przyjąć lokal nieodnowiony po jego opróżnieniu, pod warunkiem zabezpieczenia przez członka niezbędnych środków finansowych na wykonanie tych obowiązków. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu, pod warunkiem, iż użytkownicy zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

4.Użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię, odpowiednio do stopnia ich zużycia.

5. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych będzie dokonywana komisyjnie, z udziałem zainteresowanego członka, w trakcie oględzin lokalu, przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń obowiązujących w Spółdzielni. Jeżeli stan urządzeń wskazuje na większe zużycie niż wynikałoby to z normatywnego okresu użytkowania, Spółdzielnia ma prawo ustalić większy od normatywnego stopień zużycia. Ustalenia takie

powinny być uzasadnione w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. W przypadku dobrego stanu urządzeń, udokumentowanych napraw dokonywanych w okresie użytkowania, Spółdzielnia ma obowiązek ustalić niższy stopień zużycia, niż wynikałoby to z okresu normatywnego.

6. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, według aktualnych cen. W przypadku braku aktualnej ceny urządzeń (np. zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg średniorynkowej ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

7. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych, określonych w ust. 4-6.

8. Jeśli członek obejmujący zwolniony lokal przyjmuje na siebie całość zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych w objętym mieszkaniu, to środki wpłacone przez członka zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych, Spółdzielnia wypłaca członkowi obejmującemu lokal w używanie, po protokolarnym odbiorze robót. W przypadku obejmowania przez członka mieszkania, w którym urządzenia techniczno-sanitarne lub podłogi zużyte są w 100 %, Spółdzielnia jest zobowiązana, na życzenie członka obejmującego taki lokal, przyjąć zlecenie na zamontowanie nowych urządzeń lub założenie nowych podłóg.

XII. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Wszyscy mieszkańcy domu winni aktywnie współdziałać między sobą i kierownictwem Spółdzielni w zakresie prawidłowego utrzymania budynków i ich otoczenia oraz w zakresie kontroli pracy dozorców i sprzątaczek.

2. Uwagi i zażalenia w sprawach wynikających ze wspólnego użytkowania domów oraz korzystania z urządzeń pomocniczych i terenów przydomowych użytkownik ma prawo wnosić na piśmie, telefonicznie lub osobiście do Zarządu

Spółdzielni, a w trybie odwoławczym do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

3. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.

4. Winni nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu będą pociągani do odpowiedzialności statutowej przez Zarząd lub wobec Zarządu przez Radę Nadzorczą oraz o ile nie odniosą skutku upomnienia i nagany pisemne, wdrożone zostanie postępowanie administracyjne. W skrajnych przypadkach nie wyklucza się postępowania statutowego i karno-administracyjnego.

5. Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 13-04-2000 r.

Tekst jednolity sporządził Zarząd Spółdzielni SM „Na Szańcach" zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2017 z dnia 25-05-2017 r.