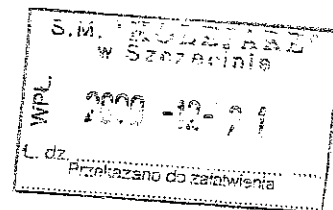


HS + T / TT / A

UCHWAŁA Nr 74/2009  
z dnia 17.12.2009 r.



Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z osobami zwalnającymi lokale”.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie – Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z osobami zwalnającymi lokale przesłany przez Zarząd przy piśmie nr NSRN/470/09 z dnia 07.12.2009 r.

§ 2

Traci moc regulamin uchwalony uchwałą nr 24/2009 z dnia 23.03.2009 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr inż. Gabriel Wojtas

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
mgr Jerzy Pechmann



## Regulamin

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” z osobami zwalnającymi lokale.

### Cześć I

W sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

#### § 1

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

#### A. Obowiązki Spółdzielni:

#### § 2

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawę i wymianę przewodu instalacji elektrycznej na trasie od tablicy licznikowej znajdującej się na klatce schodowej lub w piwnicy budynku do gniazda bezpiecznikowego wewnątrz mieszkania - z wymianą gniazda bezpiecznikowego bez bezpieczników i dzwonków.
2. Wymianę sieci abonenckiej TVK od dystrybucyjnej skrzynki budynkowej poprzez abonenckie szafki dystrybucyjne do mieszkań lokatorskich.
3. Naprawę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
4. Naprawę, wymianę pionów instalacji:
  - a) gazowej wraz z rozprowadzeniem do zaworu przed przyborem gazowym wraz z zaworem gazowym,
  - b) wodociągowej do głównego zaworu odcinającego łącznie z wodomierzem,
  - c) ciepłej wody do głównego zaworu odcinającego - łącznie z wodomierzem,
  - d) kanalizacyjnej bez podejścia do przyborów kanalizacyjnych typu wanna, zlewozmywak, muszla, natrysk itp. - odprowadzenie do pionu kratki ściekowych, jeżeli uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika,
5. Usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub ścian.

#### § 3

Naprawy, o których mowa w § 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację.

#### § 4

Rozszerzenie obowiązków Spółdzielni może nastąpić wyłącznie na podstawie aneksu do niniejszego regulaminu po uprzednim zapewnieniu na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy i konserwację.

## B. Obowiązki użytkowników lokali.

### § 5

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i najemców zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki użytkowników lokali znajdujących się w budynku Spółdzielni ustala się:

1. Obowiązek napraw wewnątrz lokalu polegających na:

- 1.1. naprawie lub wymianie tynków wewnątrz lokalu oraz na loggiach i balkonach łącznie z malowaniem i tapetowaniem,
- 1.2. malowaniu sufitów i ścian oraz malowanie logii i balkonów z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
- 1.3. malowaniu olejnym drzwi wewnątrz, okien wewnątrz i zewnątrz, mebli wbudowanych w ściany i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń wymagających malowania olejnego,
- 1.4. konserwacji, naprawie podłóg łącznie z podłogami i posadzkami na loggiach i balkonach,
- 1.5. konserwacji, naprawie, wymianie posadzek w mieszkaniach (z: PCV, parkietu, winigamu, terakoty, lastryka i inne),
- 1.6. konserwacji, regulacji, naprawie typu flekowanie, szklenie, wymianie okuć w stolarce okiennej i drzwiowej. Uzupełnieniu okitowania w stolarce okiennej,
- 1.7. wymianie stolarki okiennej - zgodnie z obowiązującym regulaminem,
- 1.8. naprawie i wymianie stolarki drzwiowej,
- 1.9. konserwacji, naprawie i wymianie: kuchenki gazowej, grzejnika wody przepływowej (bojlery), wanny, brodzika, zlewozmywaka, umywalki z baterią i osprzętem (syfonu, podejścia etc.), spłuczki i innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- 1.10. naprawie i wymianie osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu wraz z wymianą przewodów,
- 1.11. naprawa lub wymiana w instalacji TVK gniazda ze sznurem,
- 1.12. usuwaniu niedrożności instalacji kanalizacyjnej na odcinku od przyboru sanitarnego (zlewozmywak, umywalka, wanna, muszla) do pionu kanalizacyjnego łącznie z kratkami ściekowymi.
- 1.13. konserwacji, naprawie i wymianie instalacji, grzejników oraz pieca c.o. i c.w.u. w mieszkaniach z indywidualnym ogrzewaniem etażowym.
- 1.14. naprawianie lub uzupełnianie ubytków tynku i malowanie ściany od strony klatki schodowej po wymianie drzwi wejściowych do lokalu.

### § 6

Naprawy wszystkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.

## Cześć II

W sprawie rozliczenia finansowego Spółdzielni z osobami zwalnającymi zajmowane lokale

### § 7

Rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 8

Osoba zwalniająca lokal obowiązana jest:

1. przekazać protokolarnie lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu,
2. pokryć koszty zużycia bądź wymiany posadzek, piecyków i kuchenek gazowych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
3. usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
4. pokryć koszty zużycia bądź wymiany zamontowanych nowych urządzeń sanitarnych: umywalki, wanny, muszli ustępowej wraz z niezbędnym osprzętem.
5. rozliczyć media wg zasad określonych w odrębnych regulaminach.

## § 9

1. W przypadku nie przekazania lokalu w stanie opisanym w § 8 rozliczenie osoby uprawnionej uwzględni koszt prac remontowych pomniejszając cenę uzyskaną w przetargu o ten koszt.
2. 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.
3. Spółdzielnia może odstąpić od zasad rozliczeń określonych w § 8 w przypadku zamiany lokali pod warunkiem, iż osoby zwalniająca i obejmująca lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni. W takim przypadku podstawą rozliczeń kolejnego członka ze Spółdzielnią będzie ostatni protokół zdawczo-odbiorczy.

### Część III

#### **Dodatkowe wyposażenie mieszkań.**

## § 10

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków i na własne ryzyko na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

## § 11

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu.
4. 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.

5. W przypadku zamiany lokali za pośrednictwem Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia powinno być dokonywane bezpośrednio między użytkownikami zwalnającymi i nabywającymi lokal.

#### Cześć IV

#### Postanowienia końcowe.

#### § 12

Wymienione w regulaminie zasady wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 13

Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 74/2009 z dnia 17.12.2009 r.

#### § 14

Traci moc regulamin uchwalony uchwałą nr 24/2009 z dnia 23.03.2009 r.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
mgr inż. Gabriel Wojas

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
mgr Jerzy Pechmann

Postanowienia Regulaminu są zgodne  
z przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

RADCA PRAWNY

mgr Anna Wilgocka  
11.10.2009