

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI
I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW
LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn .zm.),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”,
4. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71 poz.733 z późn .zm.),
5. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r. nr. 85 poz. 388 z późn .zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy regulamin wprowadza rozgraniczenie napraw na:
 - a) należące do obowiązków Spółdzielni i wykonywane w ramach funduszu remontowego,
 - b) należące do obowiązków użytkownika lokalu, wykonywane we własnym zakresie i z jego środków.
2. Przepisy Regulaminu dotyczą wszystkich osób zajmujących lokale znajdujące się z zasobach Spółdzielni, w szczególności:
 - członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali mieszkalnych,

- właścicieli lokali nie będących członkami,
- najemców lokali spółdzielczych,
- osób zajmujących te lokale bez tytułu prawnego.

w niniejszym regulaminie zwanych dalej użytkownikami lokali.

3. W przypadku oddawania lokalu do korzystania osobie trzeciej, z którą nie wiąże Spółdzielni stosunek prawny, użytkownik lokalu, który posiada ten lokal na podstawie tytułu prawnego, ma obowiązek zagwarantowania przestrzegania przez te osoby zapisów niniejszego Regulaminu i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni.

§ 3

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, w tym remonty, wymiany poszczególnych elementów, urządzeń, instalacji służących do wyłącznego korzystania z poszczególnych lokali i ich konserwacja.
2. Z zastrzeżeniem §10 pkt.4 naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony tych osób, dokonaną poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.
3. W zakresie napraw lokali użytkowych i garaży stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu o ile umowa zawarta pomiędzy użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią nie stanowi inaczej.
4. W zakresie nieobjętym niniejszym Regulaminem znajdują również zastosowanie inne przepisy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, w tym w szczególności przepisy Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego.

III. OBOWIAZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymania w należytym stanie budynków, oraz sprawnego działania istniejących w nich urządzeń technicznych, w zakresie nie obciążającym użytkowników lokali.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy, w szczególności :
 - a) naprawa przewodów instalacji wodociągowej, wchodzących do pierwszego głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja bądź wymiana wodomierzy, o ile użytkownik lokalu wnosił comiesięczne opłaty na poczet ich wymiany bądź legalizacji,

- b) naprawa i czyszczenie pionów kanalizacyjnych, bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,
- c) naprawa przewodów instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych i ich przyłączy giętkich,
- d) naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem instalacji wewnątrz lokali wyposażonych w ogrzewanie indywidualne tj. wyposażonych we własne (indywidualne) źródła ciepła na paliwo stałe, płynne, gazowe lub energie elektryczną i posiadających niezależny obieg, tzw. ogrzewanie etażowe oraz przypadków określonych w §7 pkt 1k poniżej,
- e) legalizacja i wymiana podzielników i liczników ciepła o ile użytkownik lokalu wnosił comiesięczne opłaty na poczet ich wymiany bądź legalizacji.
- f) naprawa lub wymiana pionów instalacji elektrycznej wchodzących do tablicy rozdzielczo – bezpiecznikowej przeznaczonej dla danego lokalu.
- g) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej dochodzącej do zacisków licznikowych dla danego lokalu.
- h) naprawa instalacji domofonowej bez urządzeń odbiorczych (unifonów) znajdujących się w lokalach,
- i) naprawa instalacji RTV (AZART) od urządzeń odbiorczych (anten) do pierwszego gniazdka u użytkownika lokalu.
- j) wymiana stolarki okiennej w lokalach stanowiących mienie Spółdzielni,
- k) naprawa bądź wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku, drzwi na strychy i drzwi do pomieszczeń piwnicznych za wyjątkiem drzwi komórek lokatorskich,
- l) naprawa elementów konstrukcyjnych w mieszkaniu, pęknięć murów, uszkodzeń stropów i ścian
- m) wykonanie napraw logii i balkonów
- n) naprawa zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii, których usunięcie leży po stronie Spółdzielni np. przeciek z dachu, przeciek z instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- o) dbałość o stan techniczny elementów budynku znajdujących się poza lokalami oraz infrastruktury zewnętrznej,
- p) utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów wentylacyjnych w celu zapewnienia możliwości skutecznej wymiany powietrza w lokalu,
- q) utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów spalinowych w celu zapewnienia możliwości skutecznego odprowadzenia spalin.
- r) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji piorunochronnej, instalacji wewnętrznych lokali oraz przewodów

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

kominowych z częstotliwością określoną przez przepisy Prawa Budowlanego oraz inne przepisy.

§ 5

1. W przypadku wymiany lub naprawy poszczególnych instalacji lub też usuwania awarii w instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów względnie demontażu szachtu lub zabudowy instalacji i rur, nie ponosi jednak odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli czy boazerii) oraz za uszkodzenia tapet w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciach poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie lub ponownej zabudowy szachtu. Koszt przywrócenia stanu poprzedniego w pozostałym zakresie obciąża użytkownika lokalu.
2. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji płyty stropowej balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), których uszkodzenie jest konieczne do wykonania tych prac.
3. Wyłączenie odpowiedzialności, o którym mowa w pkt 1 powyżej, nie dotyczy sytuacji, gdy użytkownik lokalu posiada wyraźną zgodę Spółdzielni na ułożenie określonych okładzin/tapet/zabudów.

IV. OBOWIAZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 6

1. Przy dokonaniu jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy i konstrukcyjny układ lokalu, jak również jego istotne walory estetyczno – użytkowe koniecznym staje się uzyskanie przez użytkownika lokalu pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie tych prac.
2. Wykonanie wszelkich przeróbek, ulepszeń lub dodatkowe wyposażenie lokalu użytkownik pokrywa z własnych środków.

§ 7

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :
 - a) użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z przeznaczeniem, wymogami i projektem technicznym danej instalacji,

- b) naprawa osprzętu i czyszczenie pieców kaflowych z podłączeniem do kanału dymowego pieców węglowych i trzonów kuchennych,
- c) zapewnienie bezpieczeństwa osobom zamieszkującym lub przebywającym w lokalu,
- d) zapewnienie pełnej sprawności technicznej i użytkowej urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu,
- e) zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczeń poprzez odpowiednie dostarczanie powietrza do lokalu i poszczególnych pomieszczeń zgodnie z zaleceniami otrzymanymi podczas przeglądów kominiarskich.
- f) ochrona wszystkich instalacji przeznaczonych do korzystania z lokalu przed uszkodzeniami,
- g) zapewnienie bezpieczeństwa oraz ochrony interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej samej instalacji,
- h) naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń w mieszkaniu takich jak: kuchenki gazowe lub elektryczne, elektryczne bądź gazowe podgrzewacze wody (junkersy) łącznie z rurami spalinowymi do komina, wanny, brodziki, zlewozmywaki i umywalki z syfonami, muszle klozetowe, urządzenia splukujące, baterie, głowice termostatyczne, itp.
- i) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej, wychodzącej od zacisków licznikowych dla danego lokalu.
- j) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokali wyposażonych w ogrzewanie indywidualne tj. wyposażonych we własne (indywidualne) źródła ciepła na paliwo stałe, płynne, gazowe lub energie elektryczną i posiadających niezależny obieg, tzw. ogrzewanie etażowe,
- k) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu lub jej elementów, które nie zostały założone podczas budowy budynku lub działań remontowo - naprawczych podejmowanych przez Spółdzielnię.
- l) czyszczenie i udrażnianie kanalizacji odpływowej, aż do pionów zbiorczych,
- m) odnowienie lokalu polegające na malowaniu lub tapetowaniu oraz naprawie uszkodzeń tynków; konserwacji lub wymianie warstwy wierzchniej podłóg np. parkietu, paneli podłogowych, płytek podłogowych, wykładziny z kamienia naturalnego, lastrico, wykładziny PCV różnych typów, itp.
- n) naprawa i bieżąca konserwacja okien, drzwi, mebli wbudowanych stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu, a także wymiana uszkodzonych szyb w lokalach i pomieszczeniach przynależnych,
- o) wymiana zużytych (uszkodzonych) kratki wentylacyjnych,
- p) wymiana rury odprowadzającej spaliny z gazowego grzejnika wody,

- q) udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywanie zaleceń pokontrolnych,
- r) naprawa urządzeń odbiorczych instalacji domofonowej (unifonów) znajdującej się w lokalu,
- s) naprawa instalacji RTV (AZART) w lokalu tj. od pierwszego gniazdka (wraz z gniazdkiem) do którego doprowadzany jest sygnał RTV.
- t) zachowanie wszystkich właściwych wymogów technicznych i wymogów sztuki budowlanej przy wykonywaniu jakichkolwiek napraw lub remontów lokalu

§ 8

Użytkownikowi lokalu bez zgody Spółdzielni nie wolno :

- a) przerobić instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania,
- b) zmieniać miejsca odprowadzenia spalin,
- c) zasłaniać i zatykać kratki wentylacyjnych w lokalu,
- d) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym z podłączeniem przewodu tłoczego do przewodu kominowego wentylacyjnego,
- e) zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych,
- f) instalować urządzeń technicznych w tym klimatyzacyjnych na zewnętrznych elementach budynków.
- g) dokonywać zabudowy instalacji gazowej

§ 9

- 1 W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji gazowej, elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej lub przewodów wentylacyjnych i spalinowych w mieszkaniu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do bezzwłocznego powiadomienia Spółdzielni o powstałych nieprawidłowościach.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania na własny koszt napraw związanych z usuwaniem skutków zniszczeń powstałych z przyczyn leżących po jego stronie lub osób przebywających w lokalu, a także powstałych w związku z niewykonaniem lub nie należytych wykonaniem ciążących na użytkowniku lokalu obowiązków.

3. Naprawy, które ze względów bezpieczeństwa użytkowania lokalu, oraz budynku wymagają wiedzy fachowej wykonywać mogą jedynie osoby posiadające stosowne uprawnienia.

§ 10

1. Naprawy obciążające użytkownika lokalu użytkownik wykonuje na własny koszt z zastrzeżeniem pkt 4.
2. W przypadku niewywiązywania się przez użytkownika lokalu z obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie Spółdzielnia może zdecydować o wykonaniu ich na jego koszt.
3. Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie koszty, jakie musiała ponieść Spółdzielnia w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków użytkownika lokalu określonych w niniejszym Regulaminie i przepisach powszechnie obowiązujących, w tym koszty prac budowlanych wynikających z przywrócenia do stanu pierwotnego, jak również koszty grzywien, kar i opłat, które poniosła Spółdzielnia z tego powodu.
4. Koszty koniecznych napraw, w rozumieniu §3 pkt 1, obciążających użytkownika lokalu, jeżeli konieczność takich napraw wynika z okoliczności związanych z ogólnym zarządem nieruchomości, w tym w szczególności z przeprowadzanych lub planowanych przez Spółdzielnię remontów zasobów mieszkaniowych lub wprowadzania zmian w rodzaju dostarczanych do budynków mediów, mogą być, w razie podjęcia takiej decyzji przez Zarząd Spółdzielni, finansowane do określonej wysokości z funduszu remontowego.
5. Koszty zgłoszonych Spółdzielni awarii pokrywa Spółdzielnia, jednakże w przypadku, gdy źródło awarii i zakres naprawy należy do ujętych w niniejszym Regulaminie obowiązków użytkownika lokalu, użytkownik też winien jest zwrócić Spółdzielni poniesione koszty na podstawie wystawionej refaktury.

§ 11

1. Użytkownik zwalnający lokal lub którego prawo wygasło, powinien przekazać go Spółdzielni w stanie nie pogorszonym ponad zasady prawidłowej gospodarki w stosunku do stanu w jakim został przekazany według zapisu w protokole zdawczo – odbiorczym, odnowionym i estetycznym, nadającym się do dalszego użytkowania lub pokryć koszty doprowadzenia do takiego stanu przez Spółdzielnię.
2. Doprowadzenie lokalu do oczekiwanego stanu samodzielnie przez Spółdzielnię, na koszt użytkownika lokalu odbywa się każdorazowo na podstawie indywidualnej decyzji Spółdzielni, w sytuacjach wyjątkowych, tj. np. eksmisji lub uporczywego niewykonania zobowiązania przez użytkownika, pomimo wezwania go do tego na piśmie.

3. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest do pokrycia kosztów zużycia urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu wyliczonych na podstawie tabeli amortyzacyjnej uwzględniającej stopień zużycia urządzeń, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. W sytuacji kiedy stopień zużycia urządzeń znacznie odbiega od normatywnego, ocena stopnia zużycia powinna zostać wykonana na podstawie zużycia faktycznego.
5. Środki finansowe wpłacone przez użytkownika zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń technicznych wykorzystane zostają do pokrycia kosztów odtworzenia lokalu.
6. Urządzenia techniczne zamortyzowane w 100% powinny zostać wydane użytkownikowi zwalnającemu lokal po zapłaceniu wyliczonej kwoty amortyzacji.
7. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń technicznych jest wartość ich w stanie nowym ustalona na podstawie aktualnych cen detalicznych i ceny robocizny w ekspertyzie wykonanej przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie.

§ 12

1. Jeżeli użytkownik lokalu zwalnający lokal lub użytkownik, którego prawo wygasło dokonał ulepszeń lokalu lub poczynił nakłady, Spółdzielnia co do zasady nie zwraca wartości ulepszeń/nakładów. Użytkownik lokalu może przywrócić lokal do stanu poprzedniego lub dokonać rozliczeń z następującą obejmującym dany lokal.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Energetyk” z dnia 22.06.2021 r. uchwałą nr 731/21/21.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Integralnym załącznikiem do niniejszego Regulaminu jest tabela amortyzacji uwzględniająca stopień zużycia urządzeń.
4. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu przestają obowiązywać zapisy „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw lokali, oraz rozliczeń z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale” w treści obowiązującej od dnia 25.08.2015.

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

Załącznik nr 1

Tabela amortyzacyjna uwzględniająca stopień zużycia urządzeń technicznych w lokalu

1) Woposażenie techniczne lokalu:

Propozycja trwałości użytkowej

Lp.	Rodzaj elementów wyposażenia technicznego	szt. kp	Przewidywany technicznie okres przydatności do dalszego użytku w miesiącach :
1.	piec kuchenny - przenośny węgl.	1	15 lat - 180 miesięcy - 6,7% rocznie
2.	kuchnia gazowa	1	20 lat - 240 miesięcy - 5% rocznie
3.	kuchnia elektryczna	1	20 lat - 240 miesięcy - 5% rocznie
4.	piec gazowy wieloczerpalny	1	15 lat - 180 miesięcy - 6,7% rocznie
5.	bojler elektryczny	1	15 lat - 180 miesięcy - 6,7% rocznie
6.	terma elektryczne	1	10 lat - 120 miesięcy - 10% rocznie
7.	terma gazowa	1	10 lat - 120 miesięcy - 10% rocznie
8.	wanna	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
9.	brodzik	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
10.	misa klozetowa	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
11.	zlew	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
12.	zlewozmywak	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
13.	umywalka	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
14.	bateria zlewozmywakowa	1	12 lat - 144 miesięcy - 8,3% rocznie
15.	bateria wannowa	1	12 lat - 144 miesięcy - 8,3% rocznie
16.	bateria umywalkowa	1	12 lat - 144 miesięcy - 8,3% rocznie
17.	piec węglowy	1	20 lat - 240 miesięcy - 5% rocznie
18.	piec akumulacyjny	1	25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
19.	Centralne ogrzewanie - grzejniki żeliwne	1	40 lat - 480 miesięcy - 2,5% rocznie
20.	Centralne ogrzewanie - grzejniki płytowe stalowe	1	30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
21.	osprzęt elektryczny	1	30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
22.	(Inne wymienić jakie:)		
23.			
24.			
25.			

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

2) Stan wyposażenia pomieszczeń

<i>Lp.</i>	<i>Pozostałe elementy wyposażenia mieszkania</i>	<i>Pomieszczenie (wg części I)</i>	<i>Przewidywany technicznie okres przydatności do dalszego użytkowania w miesiącach</i>
1	2	3	4
1.	Podłoga		
	a) parkiet dębowy		60 lat - 720 miesięcy - 1,7% rocznie
	b) podłogi z desek sosnowe		40 lat - 480 miesięcy - 2,5% rocznie
	c) wykładzina PCV		25 lat - 300 miesięcy - 4% rocznie
	d) inne wymienić jakie:		
	lastryko		50 lat - 600 miesięcy - 2% rocznie
	terrakota, płytki ceramiczne		80 lat - 960 miesięcy - 1,25 % rocznie
			
2.	Okna		40 lat - 480 miesięcy - 2,5% rocznie
3.	Drzwi typowe (płycinowe na szkielet drewnianym)		30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
4.	Drzwi drewniane		60 lat - 720 miesięcy - 1,7% rocznie
5.	Meble wbudowane		30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
6.	Osprzęt elektryczny w pomieszczeniach		
	a) dzwonki elektryczne		30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
	b) gniazdka antenowe		30 lat - 360 miesięcy - 3,3% rocznie
7.	Powłoki malarskie		4 lata - 48 miesięcy - 25% rocznie