



REGULAMIN

**Określający obowiązki Spółdzielni
Mieszkaniowej „Szadółki” w Gdańsku i jej
członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
oraz instalowania klimatyzatorów**

Gdańsk, marzec 2024

Spis treści

1. Postanowienia ogólne.....	str. 3
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.....	str. 3
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążające użytkowników zajmujących te lokale.....	str. 10
4. Uzyskanie zgody i montaż klimatyzatora.....	str. 14
5. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.....	str. 18
6. Zasady dotyczące napraw, kosztów, zgód dotyczących lokali użytkowych.....	str. 22

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowo-usługowych, garaży) oraz zasady rozliczania Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale do dyspozycji spółdzielni.

1.2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty:

- konserwacyjne,
- remontowe,
- wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrza lokali,
- prace pomiarowe oraz przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej – wynikające z Prawa Budowlanego (art. 62) oraz wymiana urządzeń pomiarowych (wodomierze, ciepłomierze).

Do wnętrza lokalu zalicza się zewnętrzną stronę drzwi wejściowych do lokalu i zewnętrzną stronę stolarki okiennej wraz z powierzchnią loggi i balkonu wraz z balustradami.

2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

2.1. Instalacja centralnego ogrzewania

- a) instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych i przynależnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, poziomy i pionowy rozprowadzające wraz z zaworami),
- b) instalacja centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych, obejmująca pionowy i poziomy rozprowadzające z wyłączeniem urządzeń odbiorczych (grzejniki), urządzeń regulacyjnych (zawory, głowice termoregulacyjne grzejnikowe), urządzeń pomiarowych (podzielniki),
- c) naprawie przez Spółdzielnię nie podlegają urządzenia c.o. w lokalu

mieszkalnym, które właściciel mieszkania wymienił we własnym zakresie.

d) wszelkie zmiany urządzeń w układzie instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym wykonywane przez właściciela – możliwe są po wcześniejszym uzyskaniu zgody przez Spółdzielnię,

e) wymiany urządzeń odbiorczych i regulacyjnych, tj. grzejniki, zawory, głowice termoregulacyjne, podzielników ciepła – dokonuje Spółdzielnia po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem mieszkania - koszt wymiany urządzeń w zakresie materiałowym pokrywa właściciel mieszkania.

2.2 Instalacja elektroenergetyczna

a) instalacja elektryczna obejmująca:

- zewnętrzne oświetlenie terenu, okablowanie wraz z osprzętem i zabezpieczeniem obwodów,
- instalacja wewnętrzna budynku obejmująca obwody klatek schodowych, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie wraz z osprzętem i oprawami,
- wewnętrzna instalacja elektryczna w budynku na odcinku od rozdzielni głównej do zabezpieczeń przed licznikowych danego mieszkania,
- w przypadku usytuowania indywidualnego licznika energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej, i zabezpieczeń obwodów mieszkaniowych w tablicy wyłącznikowej wewnątrz mieszkania – w gestii Spółdzielni leży naprawa odcinka instalacji biegnącej w części wspólnej klatki schodowej, pomiędzy rozdzielnicą piętrową, a tablicą wyłącznikową w mieszkaniu, z wyłączeniem urządzeń zabezpieczających obwody tablicy wyłącznikowej mieszkania,
- w przypadku usytuowania urządzeń wyłącznikowych obwodów elektrycznych mieszkania bezpośrednio za licznikiem energii elektrycznej w rozdzielnicy piętrowej – naprawy instalacji za wyłącznikami obwodów w kierunku mieszkania – spoczywają na właścicielu mieszkania wraz z urządzeniami wyłącznikowymi,

- naprawy obwodów mieszkaniowych oświetlenia , gniazd wtykowych pokoi, gniazd wtykowych pomieszczeń sanitarnych na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w kierunku mieszkania wraz z osprzętem wewnątrz mieszkania gniazda, łączniki, styczniki – leżą po stronie właściciela mieszkania.

- b) Spółdzielnia dokonuje co najmniej raz na 5 lat przeglądu, polegającego na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej budynku wraz z badaniem instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- c) usunięcie usterek i nieprawidłowości w wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzęcie (gniazda, przełączniki) wykrytych w trakcie okresowych badań instalacji elektrycznej w lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię, a koszty pokrywa właściciel mieszkania.

2.3. Instalacja gazowa

Spółdzielnia przeprowadza raz w roku sprawdzenie technicznej sprawności budynku i lokali w zakresie szczelności instalacji gazowej:

- a) instalacja gazowa w częściach wspólnych budynku od zaworu głównego przed budynkiem do indywidualnego licznika gazu,
- b) instalacja gazowa na odcinku od zaworu odcinającego przed gazomierzem do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym (kuchenka gazowa),
- c) urządzenie gazowe (kuchenka); sprawdzenie szczelności,
- d) naprawa urządzenia gazowego (kuchenki lub innego)–usunięcie nieszczelności leży po stronie właściciela lokalu mieszkalnego.

2.4. Instalacja wentylacyjna

Spółdzielnia przeprowadza raz w roku sprawdzenie skuteczności działania instalacji wentylacji w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego, w którym zainstalowano wentylację grawitacyjną, bądź mechaniczną:

- a) naprawy obejmują piony instalacji wentylacji grawitacyjnej na odcinku od

- otworu wlotowego w pomieszczeniu mieszkania do wylotu komina dachowego,
- b) naprawa polegająca na przywróceniu drożności szczelności kanałów wentylacji grawitacyjnej – leży po stronie Spółdzielni,
- c) usterki w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej, stwierdzone w trakcie okresowych przeglądów wykonywanych przez Spółdzielnię, a dotyczące:
- szczelnej stolarki okiennej,
 - braku krated lub otworów wentylacyjnych w stolarce drzwiowej,
 - zmiany przekroju powierzchni krated wentylacyjnych (wlot do kanałów)
- usunięte powinny być przez właściciela mieszkania,
- d) zmiany w układzie instalacji i wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń, montaż urządzeń wyciągowych – wymagają zgody Spółdzielni,
- e) w budynkach wyposażonych w wentylację mechaniczną naprawy obejmują urządzenia tej wentylacji z wyłączeniem urządzeń zainstalowanych w otworach wlotowych w pomieszczeniach (wentylatory).

2.5. Instalacja wewnętrzna wodna.

- a) wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej od przyłącza w budynku poprzez odcinki rozprowadzenia poziome (piwnice) i pionowe do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu mieszkalnym,
- b) legalizacja lub wymiana wodomierzy leży po stronie Spółdzielni, a koszty legalizacji lub wymiany pokrywa indywidualnie właściciel mieszkania,
- c) za stan techniczny instalacji wewnętrznej w mieszkaniu na odcinku za wodomierzem do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami (baterie i ich podłączenia, zawory czerpalne) – odpowiedzialność spoczywa na właścicielu lokalu mieszkalnego.

2.6. Instalacja kanalizacji sanitarnej.

- a) wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej w budynku na odcinku poziomów (część piwniczna) pionów między kondygnacjami do trójnika przyłącza mieszkania, umiejscowionego na pionie kanalizacji w szachcie instalacyjnym

budynku oraz instalacja wraz z urządzeniami sanitarnymi, zainstalowanymi w pomieszczeniach wspólnych budynku, tj. pralnie, suszarnie, wózkarnie,

b) naprawy lub wymiana urządzeń sanitarnych w lokalu mieszkalnym oraz instalacji od trójnika na pionie między kondygnacjami a urządzeniem (muszla wc, zlewozmywak, wanna, natrysk) – leżą po stronie właściciela mieszkania.

2.7. Tynki ścian, sufitów oraz powłoki malarskie.

a) w częściach wspólnych budynku, tj. wiatrołap, klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, wózkarnie,

b) w lokalach mieszkalnych naprawy tynków, ścian i sufitów wraz z odnowieniem powłok malarskich – należą do obowiązków właściciela mieszkania.

2.8. Posadzki i okładziny schodów, wylewki betonowe.

a) w częściach wspólnych budynku, tj. wiatrołap, klatka schodowa, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, wózkarnie,

b) wewnątrz lokali mieszkalnych, naprawy elementów wykończeniowych posadzki (okładziny), konstrukcja schodów wewnętrznych mieszkania i ich okładziny – przeprowadza właściciel mieszkania.

2.9. Stolarka okienna i drzwiowa.

- naprawy lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkarnie).

- wymiana zewnętrznych drzwi wejściowych do lokalu handlowo-usługowego

- warunek, wartość wpłaconych przez właściciela lokalu zaliczek na fundusz remontowy danej nieruchomości musi być co najmniej o 20% wyższa od wartości kosztu wymiany drzwi. W przypadku drzwi podwójnych za drugie drzwi koszty ponosi właściciel lokalu.

- powyższe nie dotyczy garaży adaptowanych na lokale handlowo-usługowe.

2.10. Pokrycie dachu i elementy konstrukcji dachu.

a) naprawy i usuwanie nieszczelności pokrycia dachu, orynnowania i

elementów blacharki dekarskiej,

b) instalacja zabezpieczeń przeciw zagnieżdżaniu się ptactwa na elementach konstrukcji dachowej i budynku (jętki, murłaty, orywnowanie, kanały wentylacji, występy ścian, parapety okien części wspólnych budynku – klatka schodowa).

2.11. Balkony i ścianki osłonowe balkonów.

- a) naprawy elementów płyty balkonowej, opierzeń dekarских – krawędzie płyty, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty balkonowej,
- b) naprawa powłok malarskich ścian i stropu balkonu oraz barierek ochronnych, w wyniku uszkodzeń mieszkańca lokalu, należy do obowiązków właściciela lokalu.
- c) wymiana oraz naprawa okładzin zewnętrznych (terakota, gres) należy do obowiązków właściciela lokalu,
- d) w przypadku zamontowania pełnej zabudowy szklanej balkonu (wyłącznie za zgodą spółdzielni) obowiązek naprawy wewnętrznych ścian oraz stropu leży po stronie właściciela zabudowanego balkonu. W szczególnych przypadkach naprawa może zostać sfinansowana z funduszu remontowego danej nieruchomości,
- e) w przypadku odnowienia powłok malarskich ścian i stropu płyty balkonowej przez właściciela mieszkania wymagane jest zachowanie kolorystyki powłoki malarskiej, zgodnie z założoną kolorystyką elewacji przez autora projektu budowlanego, kolorystykę należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

2.12. Instalacja domofonowa.

- a) w częściach wspólnych budynku wraz z kasetą przywoławczą, elektromagnesem drzwi wejściowych oraz odcinkiem instalacji domofonowej pomiędzy pionem klatki schodowej a mieszkaniem, do aparatu domofonowego w mieszkaniu, z wyłączeniem aparatu domofonowego,
- b) w lokalu mieszkalnym naprawa lub wymiana aparatu domofonu, może być wykonana przez Spółdzielnię, jednak właściciel lokalu pokrywa koszty wykonanej usługi.

2.13. Zamki i okucia drzwiowe w częściach wspólnych budynku.

a) wymiana zamków (wkładki do zamków) i dorobienie, po jednej sztuce klucza na mieszkanie, do drzwi wejściowych do budynku, piwnicy, w okresie nie częściej niż jeden raz w roku,

b) w przypadku większej krotności wymiany uszkodzonych zamków, wkładki patentowej, dorabianiu kluczy – koszty naprawy obciążają lokale mieszkalne w danej klatce schodowej budynku, niezależnie od wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.

2.14. Instalacja TV osiedlowej.

a) Instalacja w częściach wspólnych budynku ,

b) w lokalu mieszkalnym w zakresie instalacji TV zasilającej jedno gniazdo usytuowane w pomieszczeniu mieszkania (np. pokój dzienny),

c) w przypadku okablowania instalacją TV większej ilości pomieszczeń mieszkania niż określono to w pkt. 2.14. - Spółdzielnia może dokonać naprawy instalacji lub wymiany gniazda TV, jednak właściciel mieszkania pokrywa koszty prac (okablowania, osprzętu np. gniazdo antenowe),

2.15. Dźwigi osobowe.

a) przeglądy okresowe, konserwacja i naprawy urządzeń dźwigowych,

b) w przypadku dewastacji, kosztami naprawy obciążeni zostaną mieszkańcy klatki schodowej, w której taki przypadek miał miejsce.

2.16. Garaże wielostanowiskowe.

Naprawa instalacji elektroenergetycznej, instalacji wentylacji mechanicznej, instalacji hydrantowej, urządzeń bramy garażowej oraz drzwi wejściowych bocznych.

2.17. Inne obowiązki Spółdzielni oraz ograniczenia odpowiedzialności.

a) naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu mieszkalnego na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków

- Spółdzielni (np. usunięcie zacieków na skutek nieszczelności dachu),
- b) przez usunięcie uszkodzeń rozumie się także zwrot kosztów, zgodnie z kosztorysem, sporządzonym przez Spółdzielnię lub pokrycie kosztów regresów ubezpieczeniowych,
- c) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania przez użytkowników, np.:
- brak stosowania cyklicznej wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz ograniczania ogrzewania pomieszczeń w okresie grzewczym, prowadzące do wychłodzenia pomieszczeń i podniesieniu w nich wilgotności względnej i w efekcie wykwitów wilgoci na elementach budowlanych (narożniki ścian, stropów, wnęk okiennych),
 - nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach, wynikające ze zmniejszenia przekroju kratki wentylacyjnych, ich zasłaniania, nie korzystaniu z urządzeń umożliwiających infiltrację powietrza (rozszczelnienia lub nawiewniki powietrza).

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążające użytkowników zajmujących te lokale.

Obowiązek napraw urządzeń osprzętu i elementów budowlanych lokalu mieszkalnego, obciążający właściciela mieszkania, wynika z pozostałego zakresu prac i konserwacji, które nie zostały ujęte w pkt.2 regulaminu.

Jako szczególne obowiązki właściciela lokalu w budynku Spółdzielni, ustala się:

3.1. Obowiązek odnowienia lokalu, polegający na:

- a) malowaniu ścian i sufitów z częstotliwością, wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian, z jednoczesną naprawą tynków (pęknięć, uzupełnienia ubytków, uszczelnienia od wewnątrz złącz płyt ścian budynku),
- b) malowaniu olejnym drzwi i okien drewnianych, mebli wbudowanych, ścian i

podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno, dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby, stanowiącej powłokę ochronną elementu.

3.2. Obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do obowiązków użytkownika należy również:

- a) dbałość o szczelność urządzeń sanitarnych oraz instalacji wewnętrznej wodociągowo-kanalizacyjnej,
- b) dokonywanie napraw i przeczyszczeń instalacji wod.-kan. na odcinku instalacji wewnętrznej do zaworu odcinającego na instalacji wody zimnej i ciepłej, kanaliza na odcinku instalacji wewn. do trójnika pionu instalacji kanalizacji,
- c) dokonywanie wymiany uszczelek w urządzeniach czerpalnych oraz uszczelek zapewniających szczelną pracę urządzeń sanitarnych,
- d) wymiana lub naprawa oraz legalizacja wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, wchodzących w skład wyposażenia mieszkania. Indywidualne ponoszenie kosztów związanych z rozplombowaniem i ponownym zaplombowaniem urządzeń pomiarowych: wodomierzy, liczników energii elektrycznej, podzielników kosztów c.o. - wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – dotyczy również ciepłomierzy, za które właściciel mieszkania przejął odpowiedzialność (zabezpieczenie urządzeń),
- e) dbałość o należyty stan techniczny i sprawność urządzeń odbiorczych instalacji c.o. zainstalowanych w lokalu mieszkalnym, tj. grzejniki, zawory termoregulacyjne (korpus + głowica),
- f) ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonych lub niesprawnych urządzeń odbiorczych instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym (grzejniki c.o., korpusy zaworów termoregulacyjnych wraz z głowicami).

3.3. Obowiązek dbania o czystość palników, dysz i kurków kuchenki gazowej i innego,

podłączonego do sieci gazowej, urządzenia znajdującego się w mieszkaniu.

Dokonywanie konserwacji i przeglądu przez osoby uprawnione urządzeń gazowych, w tym kuchenek. Wymiana kuchenek gazowych i innych urządzeń znajdujących się w mieszkaniu (podłączonych do instalacji gazowej).

3.4. Obowiązek napraw, wymiany podłóg oraz naprawy posadzek okładzin, łącznie z podłożem betonowym wewnątrz lokali.

3.5. Obowiązek konserwacji, obsługi, napraw i wymiany elementów wewnętrznej instalacji elektrycznej, obwody na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkania w kierunku mieszkania wraz z obwodami instalacji elektrycznej, zainstalowanymi w pomieszczeniu mieszkania.

Przez powyższe rozumie się, że do obowiązków właściciela należy:

- a) nie przeciążać instalacji elektrycznej (poprzez włączenie dodatkowych odbiorników) ponad zamontowane zabezpieczenia w tablicach licznikowych oraz w rozdzielniach głównych budynku,
- b) zgłaszanie do Administracji Spółdzielni wszelkich wad lub zdarzeń w instalacji elektrycznej,
- c) wymiana osprzętu instalacji elektrycznej, gniazda, łączniki, styczniki oraz wymiana kuchenek elektrycznych wewnątrz lokalu,
- d) wymiana lub naprawa instalacji wewn. elektrycznej – wymiana przewodów wewnątrz lokalu lub na odcinku od tablicy wyłącznikowej mieszkaniowej w stronę mieszkaniowej w stronę mieszkania i jego wszystkich pomieszczeń,
- e) konserwacja i naprawa kuchni elektrycznych oraz innych odbiorników, urządzeń elektrycznych, podłączonych pod sieć instalacji elektrycznej lokalu, budynku,
- f) konserwacja i naprawa oraz wymiana tablic wyłącznikowych w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniami,
- g) przestrzeganie ogólnych zasad bezpieczeństwa obsługi i korzystania z urządzeń elektrycznych w trakcie wykonywania napraw i konserwacji.

3.6. Obowiązek wymiany instalacji gniazdek antenowych i przewodów

podłączeniowych do TV zbiorczej powyżej ilości określonej w pkt. 2.14b. Rozbudowa instalacji TV i zwiększenie punktów odbioru sygnału TV w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego przez właściciela – wymaga zgody Spółdzielni.

- 3.7.** Obowiązek naprawy aparatu domofonowego i instalacji domofonowej wewnątrz lokalu mieszkalnego, rozbudowanej na własne potrzeby oraz naprawa i wymiana urządzeń i aparatu instalacji dzwonekowej lokalu mieszkalnego.
- 3.8.** Obowiązek dokonywania konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej, zainstalowanej w lokalu mieszkalnym poprzez:
- a) uzupełnienie uszczelnienia szyb w skrzydłach okiennych i drzwiowych,
 - b) regulację, naprawę skrzydeł okiennych i drzwiowych oraz okuć stolarki,
 - c) konserwację bieżącą lub wymianę uszczelek gumowych w skrzydłach okiennych, drewnianych i PCV,
 - d) wymianę stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym i drzwi wejściowych z klatki schodowej do mieszkania, przy czym wymiana stolarki wymaga zgody Spółdzielni i zachowania określonych przez Spółdzielnię warunków (dotyczy również montażu dodatkowych drzwi wejściowych do mieszkania),
 - e) wymianę oszklenia stolarki okiennej,
 - f) indywidualna dbałość i zabezpieczenie zewnętrznych parapetów okien mieszkania i balkonu przed zagnieżdżeniem się ptactwa.
- 3.9.** Indywidualne ponoszenie kosztów związanych z dorabianiem kluczy do zamków drzwiowych części wspólnej budynku, tj. drzwi wejściowych do budynku, drzwi wejściowych do piwnic, w przypadku dewastacji zamków lub zagubienia kluczy przez właściciela, w ilości przekraczającej normę określoną w pkt. 2.13.a.
- 3.10.** Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy właściciela lub osób korzystających z lokalu jak również wynikłych z samowolnie dokonywanych przeróbek (instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, TV, domofonowej i przeróbek (instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, TV,

domofonowej i innych wewnątrz lokalu), które spowodują uszkodzenia w lokalu, czy też w innych mieszkaniach – obciążają właściciela lokalu, w którym powstało uszkodzenie. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody wewnątrz mieszkania (kafelkowanie lub malowanie ścian), jeżeli dokonane przeróbki lub zabudowy uniemożliwiają dostęp do zaworów odcinających i urządzeń pomiarowych u właściciela mieszkania lub naprawy rur biegnących w szachcie.

3.11. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków właściciela lokalu oraz odnowienie lokalu – mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego, poza opłatami eksploatacyjnymi. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te wpisuje się jako składnik umowy.

3.12. W przypadku konieczności wykonania przez Spółdzielnię prac, mających na celu usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników danego lokalu, powstałego wskutek wykonania w lokalu przez użytkownika zmian powodujących to zagrożenie – użytkownik ten jest zobowiązany do pokrycia kosztów tych prac poza miesięcznymi opłatami za używanie lokalu.

3.13. Garaże wielostanowiskowe i urządzenia do obsługi bramy garażowej.

- a) Utrzymanie w należyłym stanie sprawności i naprawa w przypadku uszkodzeń indywidualnych pilotów elektronicznych do otwierania bramy garażowej.
- b) Spółdzielnia może pośredniczyć w czynnościach związanych z przekazaniem do naprawy firmie serwisowej indywidualnych pilotów, jednak koszty naprawy ponosi użytkownik, właściciel urządzenia.

4. Uzyskanie zgody i montaż klimatyzatora

4.1. Uzyskanie zgody

- a. W celu zamontowania jednostki zewnętrznej klimatyzatora Właściciel lokalu mieszkalnego zwraca się z pisemnym wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na

montaż klimatyzacji.

- b. Wnioskujący o zgodę na montaż jednostki klimatyzacyjnej musi uzyskać pisemne zgody na montaż urządzenia od wszystkich Właścicieli lokali bezpośrednio sąsiadujących z balkonem wnioskodawcy oraz określić termin montażu.
- c. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szadółki” wyrazi zgodę na montaż klimatyzatora na balkonie przynależnym do lokalu, dla właściciela lokalu mieszkalnego własnościowego oraz lokalu mieszkalnego spółdzielczego, przyspełnieniu warunków określonych w zasadach montażu klimatyzatorów.

4.2. Zasady montażu:

- a. Montaż klimatyzatora zostanie wykonany zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową i odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń,
- b. Montaż klimatyzatora odbędzie się w sposób nie powodujący jakichkolwiek szkód w nieruchomości wspólnej lub poszczególnych lokalach,
- c. Wykonanie montażu ma nastąpić zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz uzyskaniem na własny koszt i ryzyko wszelkich pozwoleń i zezwoleń wymaganych prawem, które są niezbędnymi do montażu klimatyzatorów, jeżeli takie pozwolenia lub zezwolenia są wymagane przepisami prawa,
- d. Urządzenie zostanie zamontowane na specjalnych podporach przenoszących obciążenie użytkowe oraz tłumiących drgania,
- e. Urządzenie oraz jego montaż muszą spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzącego od urządzeń klimatyzatora nie może przekroczyć 40 dB w ciągu dnia, oraz 30 dB w ciągu nocy. Warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora,
- f. Przejścia przez ściany zostaną wykonane w sposób nienaruszający elementów

konstrukcyjnych budynku, wraz z zapewnieniem właściwości i szczelności warstw izolacyjnych oraz termicznych ścian zewnętrznych budynku.

- g. Klimatyzator ustawiony może być tylko na posadzce w obrębie balkonu przynależnego do lokalu, nie może wystawać poza obrys barierki.
- h. Nie dopuszcza się montażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora na terenie nieruchomości wokół budynku, na elewacji budynku, na dachach budynku, na zewnątrz balkonów i od spodu płyt balkonowych znajdujących się na wyższej kondygnacji.
- i. Montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora musi być dokonany w takim miejscu i w taki sposób, aby nie zakłócał spójności elewacji budynku oraz architektury budynku. Jednostka zewnętrzna klimatyzatora powinna być umieszczona w miejscu niewidocznym z ulicy.
- j. Montaż przewodów i urządzenia klimatyzacyjnego musi być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych),
- k. Podłączenie zasilania elektrycznego urządzenia do instalacji wewnętrznej lokalu, któremu ma służyć klimatyzator leży w gestii każdorazowego Właściciela lokalu,
- l. Zakończenie montażu klimatyzatora należy zgłosić pisemnie Administracji w terminie 7 dni od jego założenia.
- m. Każdy właściciel lokalu ma obowiązek odprowadzić skropliny we własnym zakresie w ramach swojego lokalu. Nie wolno odprowadzać skroplin do rynien i rur spustowych wody deszczowej.
- n. Montaż klimatyzacji w lokalach, które nie posiadają balkonów musi być rozpatrywany na odrębnych zasadach.

4.3. Ponadto właściciel lokalu dokonujący montażu klimatyzatora zobowiązuje się do:

- a. niezwłocznego naprawienia szkód i pokrycia kosztów ich usunięcia,
- b. dbania o estetyczny wygląd zamontowanych urządzeń,
- c. dokonania na wezwanie Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej demontażu zewnętrznej części klimatyzatora w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi, technicznymi lub eksploatacyjnymi (np. remont balkonu). Prace te

właściciel lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku niezabezpieczenia urządzenia właściciel urządzenia nie będzie występował z roszczeniami do Spółdzielni,

- d. niezwłocznego przywrócenia elewacji do stanu poprzedniego, z chwilą demontażu klimatyzatora
- e. przestrzegania prawa związanego z montażem klimatyzatora. Za naruszenie przepisów odpowiedzialność ponosi jego właściciel,

4.4. Spółdzielnia Mieszkaniowa może cofnąć zgodę na montaż klimatyzatora w przypadku, gdy nie zostaną spełnione warunki wymienione wyżej, a w szczególności, gdy zamontowany klimatyzator będzie powodem naruszania zasad współżycia społecznego mieszkańców i estetyki budynku.

4.5. Właściciel lokalu zrzeka się wszelkich roszczeń względem Spółdzielni Mieszkaniowej w przypadku wystąpienia w lokalu wilgoci, zagrzybienia lub alergii lokatorów.

4.6. Koszt inwestycji w całości pokrywa właściciel danego lokalu we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność.

4.7. Wszelkie powyższe zobowiązania przejmuje do stosowania ewentualny następny właściciel przedmiotowego lokalu.

5. Montaż anten satelitarnych

5.1. Właściciel lokalu może zamontować antenę satelitarną wyłącznie za zgodą Spółdzielni uwzględniając warunki:

- a) Antena będzie zamontowana na poręczy balkonu w sposób umożliwiający jej demontaż.
- b) Tylko w przypadkach uzasadnionych technicznie za zgodą Spółdzielni można antenę zamontować w innym miejscu.
- c) Montaż anteny będzie przeprowadzony przez wyspecjalizowaną firmę, a także na koszt właściciela lokalu.
- d) Na czas prowadzenia prac remontowych balkonu lub pionu balkonowego

fragmentu elewacji w którym usytuowana jest antena właściciel lokalu zobowiązany jest do zdjęcia i zabezpieczenia anteny. W przypadku niezastosowania się do tego przepisu, firma wykonawcza w celu przeprowadzenia robót budowlanych zdejmie antenę. W takim przypadku ani Spółdzielnia, ani wykonawca robót remontowych nie poniosą żadnej odpowiedzialności i związanych z tym kosztów.

e) Ponowny montaż oraz koszty z tym związane poniesie właściciel lokalu.

f) W przypadku skarg sąsiadów w tej nieruchomości związanych z niewłaściwym usytuowaniem anteny, właściciel lokalu zobowiązany będzie do jej demontażu.

6. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

A. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

6.1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału i wkładu mieszkaniowego, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

6.2. Członek zwalniający lokal obowiązany jest

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie świeżo odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
- 2) usunąć uszkodzenia w lokalu powstałe z winy członka lub osób w nim zamieszkałych,
- 3) pokryć koszty częściowego zużycia, bądź dokonać wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, zużytych w 100% oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokali i stanowiących normatywne jego wyposażenia,
- 4) pokryć koszty częściowego zużycia, bądź dokonać wymiany podłóg, łącznie z cyklinowaniem i ewentualnym przełożeniem parkietu,
- 5) pokryć czynsz za czas remontu mieszkania.

6.3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 5.2. (pkt. 1-4) rozliczeń przy zwalnianiu lokalu, pod warunkiem, iż użytkownicy zwalniający i obejmujący lokal, podpiszą protokół porozumienia stron o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą,

bez pośrednictwa Spółdzielni (wzór „porozumienia” zał. Nr 1).

- 6.4.** Lokator, realizując remont we własnym zakresie, winien prace remontowe wykonać zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Wykonanie remontu wino trwać nie dłużej niż 30 dni od dnia uzgodnionego ze Spółdzielnią. Lokator winien pokryć czynsz za czas remontu oraz zawiadomić, z wyprzedzeniem, Administrację Osiedla o terminie zakończenia remontu i przekazania mieszkania. Termin opuszczenia mieszkania winien być podany w oświadczeniu, złożonym w momencie rezygnacji z członkostwa, względnie przy naliczeniu amortyzacji, nie później jednak niż 1 miesiąc przed planowanym opuszczeniem lokalu (wzór oświadczenia – zał. Nr 2).
- 6.5.** W razie nie wykonania przez członka Spółdzielni remontu, zgodnie z postanowieniami pkt. 6.4. - Spółdzielnia dochodzi roszczeń z tego tytułu od byłego członka Spółdzielni na drodze postępowania sądowego.
- 6.6.** Spółdzielnia może wykonać odpłatnie remont będący w zakresie obowiązków członka na jego zlecenie.
- 6.7.** W sytuacji użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg przez kilku lokatorów, a zużytych w 100% - Spółdzielnia winna przyjąć do wykonania ich wymianę. Sposób finansowania powyższych robót określony jest w dalszej części regulaminu.
- 6.8.** Osoba, której po rozwodzie postanowieniem sądu zostało przyznane spółdzielcze prawo do lokalu, przejmuje na siebie wszystkie zobowiązania w zakresie napraw wewnątrz lokalu za byłego współmałżonka, łącznie z uprzednio zawieranymi przez niego protokółami porozumienia stron, jeżeli w postanowieniu sądowym kwestia ta nie będzie uregulowana.
Analogiczne zasady rozliczeń należy stosować przy wykluczeniu jednego ze współmałżonków z członkostwa Spółdzielni.
- 6.9.** Członek zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości, za cały okres używania przez niego

lokalu, z zaokrągleniem do pełnych miesięcy. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię (Administrację Osiedla) odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.

- 6.10.** Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, powinna być dokonywana komisyjnie, z udziałem zainteresowanego członka, w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli załączonej do Regulaminu – zał. Nr 3.
- W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy członek dokonywał napraw, bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.
- 6.11.** Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest wartość w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń), obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. Jednakże, w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.
- 6.12.** Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych, należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych, określonych w pkt. 6.9, 6.10, 6.11.
- 6.13.** Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal, z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych – Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w użytkowanie, w momencie gdy zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń i podłóg. W momencie przydziału takiego lokalu Spółdzielnia powinna poinformować pisemnie członka, obejmującego lokal, o przysługującej mu kwocie, wpłaconej przez poprzedniego użytkownika – wzór zawiadomienia – zał. Nr 4.
- 6.14.** Dopuszczalne jest wypłacenie członkowi obejmującemu zwalniany lokal, kwoty z

równoczesnym złożeniem przez członka, pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych, związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych - wzór oświadczenia – zał. Nr 5.

6.15. W przypadku zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg, dolicza się koszt ceny usługi związanej z demontażem i montażem w wysokości proporcjonalnej do stopnia zużycia w/w urządzeń. W przypadku robót przekraczających normalne czynności wymiany – koszty dodatkowych robót pokrywa się z funduszu remontowego.

6.16. W przypadku, gdy normatywny okres użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, minął i formalnie wyniósł 100%, a faktycznie urządzenie jest sprawne i dalej użytkowane, celem zachowania podstawowych zasad gospodarności i oszczędności wspólnego, spółdzielczego mienia, Komisja ustalająca ocenę zużycia, zobowiązana jest określić procent zużycia, w granicach 70 – 99%. W ten sposób, ustalony dodatkowo procent i okres użytkowania, będzie trwał, aż do fizycznego zużycia lub uszkodzenia , na nowe.

Urządzenia techniczno-sanitarne, uznane komisyjnie za zużyte w 100%, można postawić do dyspozycji członka zwalnającego lokal, pod warunkiem wymiany ich na nowe. Okres normatywny rozpoczyna się od chwili zasiedlenia lub wymiany udokumentowanej faktura zakupu.

6.17. W sytuacji, kiedy wpłaty wniesione przez kilku użytkowników tego samego lokalu z tytułu zużycia urządzeń, którym koszty zużycia naliczono przy uwzględnieniu różnych okresów normatywnych, czy też różniących się cen tych urządzeń nie pokrywają w pełni kosztów wymiany, powstałe różnice między nową ceną urządzenia, a sumą wniesionych wpłat, należy pokrywać z funduszu na remonty i konserwację. Z funduszu na remonty i konserwację należy również pokrywać część kosztów zużycia podłóg przez poprzednich użytkowników lokali, którzy ze względu na obowiązujące unormowania wewnętrzne, nie byli obciążeni tymi kosztami.

6.18. Z funduszu na remonty i konserwację mogą być finansowane te różnice w cenie

wymiany urządzeń i podłóg, których minął normatywny okres użytkowania.

W przypadku wcześniejszego zużycia przed upływem normatywnego okresu użytkowania, całość kosztów wymiany urządzeń i podłóg, obciąża lokatora zdającego mieszkanie.

B. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

6.19. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału i wkładu budowlanego, dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

6.20. Członek, który zwalnia lokal własnościowy i pozostawia go do dyspozycji Spółdzielni, obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz. **A** pkt.6.2. – 6.18..

6.21. W przypadku zbycia lokalu własnościowego przez członka Spółdzielni we własnym zakresie, wszystkie zobowiązania dotyczące wykonania remontu i zużycia urządzeń w stosunku do osoby nabywającej lokal, ponosi członek Spółdzielni.

7. Zasady dotyczące napraw, kosztów, zgód dotyczących lokali użytkowych

6.1. Zasady określone w punktach 1 – 6 , mają także zastosowanie do lokali użytkowych, tj. usługowo-handlowych i garaży.

Niniejszy jednolity tekst Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą

Uchwałą1/300/2024..... w dniu18.03.2024 r......

Sekretarz

Rady Nadzorczej

.....Wawinadzi.....

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

.....[Signature].....