

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”
21-500 Biała Podlaska ul. Lotnicza 1

Załącznik do Uchwały Nr/2019

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Białej Podlaskiej z dnia2019r.

R E G U L A M I N

OKREŚLAJĄCY PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW I WŁASCICIELI LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ W ZWIĄZKU ZE ZWALNIANIEM LOKALI

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW I WŁAŚCICIELI LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ W ZWIĄZKU ZE ZWALNIANIEM LOKALI

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 późn. zm.),
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
3. statut Spółdzielni,
4. ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.)
5. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 1145 z późn. zm.),
6. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.),
7. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.),
8. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 737 z późn. zm.).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa:

- 1/ obowiązki Spółdzielni w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali, budynków i ich otoczenia,
- 2/ obowiązków członków w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali,
- 3/ rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami i innymi osobami zwalniającymi lokale.

2. Przepisy Regulaminu mają zastosowanie do członków Spółdzielni, jak również odpowiednie zastosowanie do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o członku Spółdzielni (członku) należy rozumieć przez to również osoby nie będące członkami Spółdzielni wskazane w zdaniu poprzedzającym.

3. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- a) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Białej Podlaskiej,
- b) Członek – osoba będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu,
- c) osoba niebędąca członkiem spółdzielni – osoba, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu położonego na terenie Spółdzielni,
- d) lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- e) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w szczególności piwnica, strych, komórka będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli nie przylegają do niego bezpośrednio lub znajdują się w innym budynku,

- f) naprawa stolarki – czynności obejmujące: regulację i wymianę okuć, zawiasów, uszczelnienie, oszklenie z okitowaniem, wymianę okapnika z blachy oraz dopasowanie skrzydeł itp.

§ 2

Podział obowiązków w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali, budynków i ich otoczenia pomiędzy Spółdzielnię i członków uzależniony jest od:

- 1/ typu obiektu budowlanego i rodzaju lokalu,
- 2/ tytułu prawnego do lokalu,
- 3/ posiadania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ ustaleń umowy, stanowiącej tytuł prawny do lokalu.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym, zapewniającym funkcjonowanie instalacji i urządzeń w tych budynkach w zakresie nienależącym do obowiązków członków, oraz estetycznym, a także do zabezpieczenia sprawnej obsługi administracyjnej.

§ 4

Spółdzielnia w ramach prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie konserwacji, napraw i remontów obowiązana jest w szczególności do:

- 1/ wykonywania napraw i remontów elementów konstrukcyjnych budynków takich jak: fundamenty wraz z instalacjami, stropy, ściany konstrukcyjne i zewnętrzne budynków z ociepleniem, dachy i stropodachy z ich dociepleniem, przewody wentylacyjne, schody itp.,
- 2/ wykonywania konserwacji, napraw i remontów zewnętrznych elementów budynków takich jak: pokrycia dachów, obróbek blacharskich, elewacji wraz z wiatrołapami wejściowymi, balkonów i loggi, opasek itp.,
- 3/ wykonywania konserwacji, napraw i remontów infrastruktury technicznej i urządzeń małej architektury np.: przyłączy instalacji sanitarnych, elektrycznych i gazowych do budynków, chodników, parkingów, placów zabaw, osłon śmietnikowych itp.,
- 4/ wykonywania konserwacji, napraw i remontów pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne itp.,
- 5/ utrzymanie w stałej sprawności technicznej instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach,
- 6/ wykonywania konserwacji, napraw i remontów lokali w zakresie nie należącym do obowiązków członków.

§ 5

1. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowo-konserwacyjnego, a konserwacje odnoszone są w koszty eksploatacji.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowo – konserwacyjnego określa regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie finansuje remontów, napraw i konserwacji należących do obowiązków członków z zastrzeżeniem ust.4.
4. Spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust.3 w oparciu o odrębne umowy, zawarte z członkami, przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego Spółdzielni na ten cel. Szczegółowe zasady zwrotu finansowania i zwrot środków określa umowa lub uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w tym zakresie.

II. SZCZEGÓŁOWY PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĘ A CZŁONKÓW W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 6

Obowiązki obciążające Spółdzielnię:

- 1) konserwacja, naprawa i wymiana centralnego ogrzewania w budynkach i lokalach,
- 2) konserwacja, naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody, z zastrzeżeniem § 7 pkt.7
- 3) regulacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- 4) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem § 7 pkt 7.
- 5) naprawa instalacji elektrycznej w budynkach wraz z wymianą przewodów od złącza w budynkach do zacisków zabezpieczeń podlicznikowych,
- 6) naprawa instalacji gazu przewodowego od zaworu głównego w budynkach do zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu, włącznie z tym zaworem,
- 7) zapewnienie sprawności technicznej wentylacji grawitacyjnej przewodów i kanałów dochodzących do lokalu,
- 8) naprawa tynków, ścian i stropów w lokalach, powstałych z powodu udowodnionych wad wykonawstwa po upływie gwarancji i rękojmi,
- 9) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach tj. na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach wiatrołapach, węzłach ciepłych,
- 10) malowanie pomieszczeń ogólnego użytku wyszczególnionych w pkt.9 powyżej wraz z naprawami tynków, posadzek, balustrad itp. z wyłączeniem malowania korytarzy piwnicznych.

§ 7

A) Obowiązki obciążające członków:

- 1) konserwacja, naprawa i wymiana posadzek oraz podłóg pod posadzkami w lokalach,
- 2) naprawa tynków i okładzin oraz stropów w lokalach;
- 3) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach oraz pomieszczeniach przynależnych do lokali tj. komórkach piwnicznych bądź dodatkowych pomieszczeniach; Szczegółowe warunki wymiany stolarki określa Spółdzielnia na piśmie.
- 4) naprawa i wymiana mebli wbudowanych (szaf, pawlaczy, szafek zlewozmywakowych),
- 5) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych,
- 6) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, w tym wanien, brodzików, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, misek ustępowych, bidetów, baterii: wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych, i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń zainstalowanych w lokalach, a także wymiana uszczelek zaworów czerpalnych i baterii oraz naprawa zaworów spłuczek ustępowych,
- 7) naprawa i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu od pionów głównych do urządzeń sanitarnych wyszczególnionych w pkt 6 łącznie z zaworami odcinającymi,
- 8) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalach wraz z wymianą przewodów i osprzętu począwszy od zabezpieczeń podlicznikowych wraz z tymi zabezpieczeniami; Warunki wymiany instalacji określa Spółdzielnia na piśmie,
- 9) konserwacja i naprawa instalacji gazu przewodowego począwszy od kuchni gazowej do gazomierza wraz z zaworem odcinającym. Konserwacji i naprawy winna dokonywać osoba posiadająca obowiązujące uprawnienia do eksploatacji i dozoru urządzeń i instalacji gazowych.
- 10) konserwacja i naprawa instalacji gazu bezprzewodowego (propan-butan) kontrola szczelności połączeń, przewodów, reduktora i palników wraz z ich okresową wymianą.

- 11) naprawa i wymiana okładzin posadzek loggi wykonanych przez użytkowników lokali.
- 12) odnawianie lokalu w okresach gwarantujących należyte utrzymanie jego czystości i stanu technicznego poprzez:
 - a) malowanie ścian i stropów lub ich tapetowanie itp.,
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej i wewnętrznej, a także rur instalacyjnych centralnego ogrzewania, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz grzejników w celu zabezpieczenia przed korozją;
- 13) naprawy i usuwanie szkód powstałych w budynkach oraz sąsiednich lokalach z winy nieumyślnej bądź umyślnej członka Spółdzielni, jego domowników oraz osób z nimi zamieszkałych lub przebywających w zajmowanym lokalu;
- 14) likwidacja innych uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali w wyniku nieprawidłowej eksploatacji bądź braku konserwacji,(np. złamanie dźwigni zaworów odcinających, uszkodzenia mechanicznie głowic termostatycznych na grzejnikach itp.)
- 15) realizacja zaleceń wykazanych w protokołach z przeglądów instalacji: gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, sanitarnych i innych wynikających z odpowiednich przepisów.

B) Obowiązki członków w zakresie instalacji innych urządzeń niż wskazane powyżej:

Instalacja klimatyzacyjna:

1. Pozwolenie na montaż klimatyzatora może być wydawane wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanego do Zarządu Spółdzielni. Do wniosku o pozwolenie na montaż klimatyzatora należy dołączyć oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za zamontowane urządzenie.
2. Spółdzielnia może uzależnić wydanie zgody na montaż klimatyzacji od wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody (współmieszkańców), których montaż wnioskowanego urządzenia bezpośrednio może dotyczyć(np. lokali przyległych do miejsca montażu jednostki zewnętrznej, lokali mających okna od strony montażu jednostki zewnętrznej itp.).
3. Warunki techniczne montażu klimatyzacji, obejmują w szczególności następujące zasady:
 - a) Montażu klimatyzatora dokonać może jedynie firma specjalistyczna zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz Dokumentacją Techniczno – Rozruchową danego urządzenia,
 - b) Jednostka zewnętrzna musi zostać zamontowana w taki sposób, aby nie została uszkodzona elewacja budynku. Sposób montażu powinien przewidywać uwzględnienie dystansu od ściany budynku wynoszącego 25 cm (nie dotyczy ścian docieplonych),
 - c) W przypadku montażu urządzenia jednostki zewnętrznej na wysokości powyżej 3 metrów od poziomu gruntu, wówczas roboty związane z jego montażem należy zgłosić do Starostwa Powiatowego Wydziału Architektoniczno - Budowlanego w trybie „zgłoszenia”.
 - d) Wszelkie informacje dotyczące formalności administracyjnych związanych z planowanymi robotami należy uzyskać w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym, a o wydanych decyzjach administracyjnych należy powiadomić Zarząd Spółdzielni pisemnie, przedkładając kopię zgłoszenia;
 - e) Urządzenie zewnętrzne powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia;
 - f) Przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (np. nadproża);
 - g) Odprowadzenie skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie lokalu do zbiornika na skropliny; pojemnik na skropliny winien być systematycznie opróżniany; Niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz lokalu,
 - h) Zabrania się umieszczania w ścianach zewnętrznych budynku lub pod warstwą dociepleniową instalacji rozprowadzającej,

- i) Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany, jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych);
 - j) Zasilanie elektryczne klimatyzatora należy wykonać z instalacji elektrycznej lokalu (wydzielony obwód elektryczny) – po uprzednim przystosowaniu zabezpieczeń instalacji do zwiększonego poboru mocy; W przypadku niewystarczającej wartości zabezpieczenia przedlicznikowego w instalacji Członek zobowiązany jest na swój koszt wystąpić do dostawcy energii o zwiększenie mocy zamówionej dla mieszkania i Budynku; Powyższe ma na celu ochronę zabezpieczeń (bezpiecznika głównego) budynku przed uszkodzeniem,
 - k) Przed uruchomieniem klimatyzatora instalacja elektryczna podlega odbiorowi przez Spółdzielnię (W tym celu należy skontaktować się z konserwatorem wykonującym konserwację instalacji elektrycznych na zlecenie Spółdzielni);
 - l) Klimatyzator musi spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), tj. poziom hałasu emitowany przez urządzenia nie może przekraczać 55 dB w ciągu dnia oraz 45 dB w ciągu nocy,
 - m) Po zakończeniu prac członek ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora do odbioru w Spółdzielni w terminie do 7 dni od momentu zamontowania; Zgłoszenie do odbioru wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia następujących dokumentów:
 - świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
 - protokół prób szczelności rurociągów łączących jednostki,
 - protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej,
 - oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za zamontowane urządzenie (dołączane do pisemnej zgody na montaż klimatyzacji).
4. Spółdzielnia cofa zgodę na montaż klimatyzatora lub nakaże jego demontaż następujących wypadkach:
- a) klimatyzator został zamontowany bez zgody Spółdzielni,
 - b) montaż klimatyzatora nie został w wymaganym terminie zgłoszony do odbioru wraz z wymaganymi dokumentami,
 - c) zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają wymaganych warunków technicznych,
 - d) jednostka zewnętrzna nie spełnia norm dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu,
 - e) klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców,
 - f) nie dostarczono do Spółdzielni oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności za zamontowane urządzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
5. Zasady odpowiedzialności za zamontowany klimatyzator:
- a) Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe w następstwie pracy, awarii lub montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio członka i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora;
 - b) Osoba wobec której wydano zgodę na montaż klimatyzatora ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem klimatyzatora,
 - c) Osoba wobec której wydano zgodę na montaż klimatyzatora ponosi odpowiedzialność za wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii lub pracy klimatyzatora (np. zabrudzenia elewacji, okien i balustrad innych lokali w budynku),
 - d) Osoba wobec której wydano zgodę na montaż klimatyzatora zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora oraz konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,

- e) Osoba wobec której wydano zgodę na montaż klimatyzatora na każde pisemne wezwanie Zarządu Spółdzielni związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku (np. ocieplenie ścian zewnętrznych budynku), zobowiązany jest do demontażu klimatyzatora na czas trwania prac wykonywanych na zlecenie Spółdzielni i ponownego montażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą we własnym zakresie; W przypadku nie wykonania tego obowiązku obciążają go koszty demontażu klimatyzatora wykonanego przez inne osoby prawne lub fizyczne na zlecenie Zarządu Spółdzielni.

§ 8

1. Obowiązki najemców lokali mieszkalnych w zakresie konserwacji, napraw i remontów określają umowy najmu, a w zakresie w nich nieuregulowanym przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.
2. Obowiązki najemców lokali użytkowych w zakresie konserwacji, napraw i remontów określają umowy, a w zakresie w nich nieuregulowanym odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

W przypadkach wykonania w budynkach lub lokalach dodatkowych instalacji i urządzeń zainstalowanych na koszt członków (np. instalacji telewizji kablowej, telefonicznej, domofonów) koszty ich konserwacji i remontów ponoszą te osoby.

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. W przypadku awarii powodującej zalewanie mieszkań, osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić lokal służbom technicznym Spółdzielni w celu ewentualnego rozkucia ścian i naprawy instalacji. 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.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonywania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji budynku wymaga opróżnienia lokalu, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

III. ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH W ZWIĄZKU ZE ZWOLNIENIEM LOKALU

§ 11

Przekazanie lokalu do Spółdzielni przez osobę uprawnioną do dysponowania lokalem odbywa się na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego podpisanego przez obie strony.

§ 12

Z tytułu przekazania do Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – członek Spółdzielni lub inne uprawnione osoby otrzymują wartość rynkową tego prawa, która nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Wartość rynkową lokalu oraz wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określają rzeczoznawcy majątkowi na koszt osoby uprawnionej do otrzymania zwrotu wkładu lub wartości rynkowej przedmiotowego prawa.
2. Oceny stopnia zużycia lokalu i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę rozliczeń finansowych ze związku ze zwolnieniem lokalu.
3. Przy określaniu wartości rynkowej lokalu i wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w atrybutach rynkowych oceny lokalu uwzględnia się między innymi:
 - a) stan techniczny lokalu;
 - b) stan i stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych;
 - c) ponadnormatywne wyposażenie lokalu.

§ 14

1. Wyposażenie i wykończenie lokalu przekraczające zakres ustalony w umowie lub protokole zdawczo–odbiorczym przekazania lokalu jest dokonywane ze środków własnych członka.
2. Wartość nakładów poniesionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład budowlany i podlega rozliczeniu pomiędzy członkiem opróżniającym lokal i członkiem obejmującym lokal.
3. Rozliczenie nakładów poniesionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu poprzez najemcę reguluje umowa najmu, a w zakresie w niej nieuregulowanym odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Do konserwacji, napraw i remontów obciążających członka nie zalicza się tych, które podlegają na usuwaniu wad wykonawstwa objętych gwarancją lub rękojmią.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o likwidacji szkód powstałych wewnątrz lokalu mieszkalnego wskutek zdarzeń losowych ze środków funduszu remontowo – konserwacyjnego.
3. Członek odpowiada za wszelkie skutki związane z nieprawidłowym użytkowaniem i zmianą przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń w lokalu oraz za samowolną zabudowę loggi.

§ 16

1. Spory pomiędzy członkiem a Spółdzielnią powstałe w wyniku stosowania niniejszego regulaminu rozstrzygane są na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, a po jego wyczerpaniu przed właściwym sądem powszechnym.
2. Spory pomiędzy Spółdzielnią a pozostałymi osobami wymienionymi w § 1 ust.2 rozstrzygają właściwe sądy powszechne.

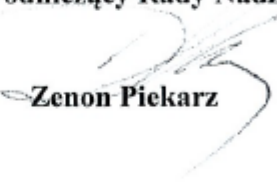
§ 17

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej Uchwałą Nr 7./2019 z dnia 19 czerwiec 2019 r. i z tą datą wchodzi w życie.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Krystyna Kurowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Zenon Piekarczyk


Joanna Ułasiuk

Adwokat