

R E G U L A M I N

**określający obowiązki Spółdzielni
i członków w zakresie napraw
wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń
Spółdzielni z członkami zwalniającymi
lokale**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Geofizyka”
w Toruniu**

Majątek Spółdzielni w interesie wszystkich mieszkańców winien być utrzymany w należytym stanie technicznym i otoczony troskliwą opieką administracji Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców i użytkowników lokali.

Regulamin niniejszy określa przepisy dla budynków eksploatowanych w następujących sprawach:

- obowiązki stron w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- zasady rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych.

1. Postanowienia ogólne:

- 1.1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dla Członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odnoszą się także do Członków posiadających prawo odrębnej własności (właścicieli lokali), właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni, osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali.
- 1.2. Członek Spółdzielni oraz najemca jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stałe bądź czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.
- 1.3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
- 1.4. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
- 1.5. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny łącznie z kosztami przeprowadzenia przetargu obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 1.6. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, a Spółdzielnia ma zarejestrowane niezaspokojone potrzeby lokalowe jej Członków pierwszy przetarg powinien być ograniczony do kręgu tych Członków. Jeżeli przetarg ten nie da wyniku, to następny przetarg jest organizowany jako otwarty. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać m. in. jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

- 1.7. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
- a) opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło (w tym kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego),
 - b) kosztów odnowienia lokalu jeśli lokal został przekazany Spółdzielni w stanie nieodnowionym.
- 1.8. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki cieplnej.

2. Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

- 2.1. Naprawa przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu:
- a) instalacji wody zimnej i ciepłej bez urządzeń odbiorczych i przyłączy (baterii i zaworów wplywowych),
 - b) instalacji kanalizacyjnej (bez wanien, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, spłuczek i przyłączy),
 - c) instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej wewnątrz lokalu,
 - d) instalacji domofonowej do aparatu odbiorczego wewnątrz lokalu,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami i termostawami, za wyjątkiem przypadków mechanicznego uszkodzenia głowic termostawów.
 - f) instalacji gazu ziemnego do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym bez kuchenek gazowych, piecyków gazowych do podgrzewania wody i gazomierzy.
- 2.2. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp. Od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona o ile zapłaci odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej (np. lokator otrzymuje odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej na podstawie swojej polisy, a firma ta występuje z regresem do Spółdzielni).
- 2.3. Naprawy o których mowa w punkcie 1 są finansowane z funduszu na remonty i konserwację zasobów Spółdzielni.

Do obowiązków Członka w zakresie naprawy wewnątrz lokalu należą:

- 2.4. Utrzymanie zajmowanego lokalu i pomieszczenia przynależnego we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
- 2.5. Odnawianie lokalu polegające na:
- a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien dwustronnie, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego lub lakierowania,

- c) malowaniu olejnym grzejników, zlewozmywaków, sfluczek, wanien, rur i innych malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją.
- 2.6. Naprawy urzřdzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łacznie z wymianą tych urzřdzeń, a przede wszystkim:
- a) naprawy lub wymiany uszkodzonych części sfluczek ustępowych (pływaków, zaworów i wężyków, uszczelki i syfonów),
 - b) usuwanie niezwłocznie zatkanych przewodów odpływowych od urzřdzeń sanitarnych (np. zlewu, umywalki, wanny, muszli klozetowych) aż do pionów zbiorczych,
 - c) naprawy bądź wymiany osprzętu i instalacji elektrycznych, naprawy bądź wymiany baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej,
 - d) naprawy bądź wymiana elektrycznych i gazowych kuchenek oraz piecyków do podgrzewania wody polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części, a w wypadku niemożności dokonania naprawy, nabycie i zamontowanie nowych urzřdzeń,
 - e) naprawy ścian i sufitów o ile szkody (zniszczenia) powstały z winy Członka zajmującego lokal lub lokatorów z lokali przyległych,
 - f) wymiany uszczelki w zaworach czerpalnych, bateriach i natryskach,
 - g) naprawy i wymiany umywalk, wanien, zlewozmywaków, brodzików itp.
 - h) naprawy, wymiana i legalizacja indywidualnych wodomierzy w lokalach do pomiaru zużytej zimnej oraz ciepłej wody. O wymianie lub legalizacji należy powiadomić Spółdzielnię celem ich oplombowania.
- 2.7. Uzupełnienia oszklenia drzwi i okien z okitowaniem w mieszkaniu oraz pomieszczeniu przynależnym.
- 2.8. Naprawy, konserwacje i wymiany podłóg oraz wykładzin podłogowych.
- 2.9. Konserwacja i wymiana drzwi, okien, drzwi balkonowych, klamek zamków i uszczelki okiennych.
- 2.10. Wymiana, konserwacja i naprawa term elektrycznych oraz piecyków gazowych do podgrzewania wody.
- 2.11. Naprawa, konserwacja i wymiana ponad normatywnego wyposażenia mieszkań.
- 2.12. Naprawy i odnowienie lokalu o których mowa w punkcie od 2.5. do 2.11. Członek wykonuje na własny koszt.
- 2.13. Wszystkie uszkodzenia i szkody wewnątrz lokalu powstałe z winy Członka lub jego domowników obciążają Członka Spółdzielni.
- 2.14. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością Członka poza opłatami za użytkowanie lokalu.
- 2.15. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określony jest w umowie najmu lokalu.

3. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

- 3.1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez Członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

- 3.2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań połączone ze zmianą w układzie funkcjonalnym, zmianami konstrukcyjnymi i zmianami w instalacjach wodno – kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody i elektrycznych może być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego.
- 3.3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń lub Członek wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
- 3.4. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań dla lokali własnościowych zbywanych przez Członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi stronami.
- 3.5. W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne nie przysługuje.

4. Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

- 4.1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
- 4.2. Zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony Spółdzielni przez Członka co najmniej na 30 dni przed zamierzonym terminem wyprowadzenia się z mieszkania.
- 4.3. Administracja Spółdzielni po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego protokółarnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia.
- 4.4. Członek Spółdzielni bądź najemca zobowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia przez Spółdzielnię.
- 4.5. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady rozliczeń określone w regulaminie stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych tj. po 23 kwietnia 2001 roku.
- 4.6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o niewniesioną przez Członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie została spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
- 4.7. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie pkt. 6 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 4.8. Jeżeli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w

terminie 30 dni od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.

5. Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

- 5.1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo własnościowe innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty obciążającego ten lokal długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Jeśli między datą wygaśnięcia poprzedniego prawa a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie rynkowa wartość lokalu, Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający uaktualnionej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu. W takim przypadku koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.
- 5.2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5.3. W przypadkach określonych w pkt. 5.1., 5.2., gdy wyłonienie Członka, na rzecz którego jest ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, Członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

6. Rozliczenie z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali.

- 6.1. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na Członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Członek ten jest obowiązany wnieść całość wymaganego wkładu budowlanego, w tym:
 - a) spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
 - b) uzupełnić wkład budowlany o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku.Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na Członka ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym Członek ten ma prawo do miejsca postojowego.
- 6.2. Na pisemne żądanie najemcy mieszkania, które przed przejęciem przez Spółdzielnię było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku zawiera umowę:

- a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, pod warunkiem wniesienia przez najemcę, po przyjęciu go na Członka, wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a udzieloną Spółdzielni na ten lokal pomocą publiczną (darowizna lub umorzenie części ceny nabycia lokalu przez Spółdzielnię),
 - b) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pod warunkiem wniesienia przez najemcę, po przyjęciu go na Członka, wkładu budowlanego odpowiadającego rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w stosunku do płatności wymaganego wkładu budowlanego stosuje się odpowiednio zasady określone w Statucie Spółdzielni dla płatności różnicy między wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) o przeniesienie własności lokalu pod warunkiem wniesienia przez najemcę przed podpisaniem aktu notarialnego wkładu budowlanego odpowiadającego rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 6.3. Wnioskodawca przeniesienia na niego własności lokalu jest obowiązany przed podpisaniem aktu notarialnego spłacić:
- a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) przypadające na dany lokal zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której lokal jest położony.
- 6.4. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności wielostanowiskowego garażu i ustanowieniem ułamkowych udziałów współwłasności tego garażu, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności wielostanowiskowego garażu.
- 6.5. Wkłady budowlane dla najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego ustala się według następujących zasad:
- a) wysokość wkładu budowlanego odpowiada aktualnej wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego na koszt najemcy,

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 71 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w dniu 21.10.2004r. Uchwałą nr 50/2004/III i wchodzi w życie z dniem uchwalenia oraz zmieniony uchwałą nr 46/2006/III z 14.12.2006r.