Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie
określający obowiązki Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
oraz zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu ***(tekst jednolity)***

§ 1.

1. Unormowania zawarte w niniejszym regulaminie spełniają obowiązujące regulacje prawne
2. Dla celów niniejszego regulaminu, pod pojęciem wnętrza lokalu rozumie się również pomieszczenie przynależne do lokalu (piwnicę - komórkę lokatorską) oraz loggię .
3. Podział obowiązków na Spółdzielnię i jej Członków, zwanych w dalszej części regulaminu „lokatorami", uwzględnia m.in.:
   ⇒ specyfikę eksploatacji lokali,
   ⇒ zastosowane rozwiązania funkcjonalne
   ⇒ wyposażenie i wykończenie lokali
   ⇒ wysokość opłat związanych z użytkowaniem lokali, w tym odpisów na fundusz remontowy.

§ 2.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu obejmuje:

1. Konserwację, remont i wymianę:
   1) instalacji elektrycznej zewnętrznej w klatce do skrzynki bezpiecznikowej w lokalu oraz instalacji rozprowadzającej w korytarzach piwnicznych. Instalacja wewnętrzna w lokalu należy do lokatora zarówno w zakresie naprawy jak i ewentualnej wymiany.
   2) instalacji wodociągowej budynku w zakresie do zaworów odcinających (przed wodomierzem), bez tych zaworów.
   3) instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie, bez podejść i armatury.
   4) instalacji centralnego ogrzewania z wyjątkiem głowic termostatycznych. W przypadku konieczności wymiany:
      ⇒ grzejników – zamontowane będą grzejniki zgodnie z rozwiązaniem projektowym dla danego budynku (standard)
      ⇒ zaworów termostatycznych o zmienionym typie, lokator ma obowiązek własnym kosztem i staraniem wyposażyć zawór w odpowiednią głowicę termostatyczną
   5) instalacji gazowej do urządzenia odbiorczego.

2. Usuniecie zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek:
   1) nieszczelności dachu, rynien, rur spustowych, ścian zewnętrznych
   2) awarii głównych pionów wodno – kanalizacyjnych i instalacji centralnego ogrzewania,
   3) prac remontowo konserwacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię z wyłączeniem obudowy szachtów instalacyjnych wykonanej przez lokatora we własnym zakresie,
   4) uszkodzenia elementów konstrukcyjnych budynku zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji

   Od napraw wyszczególnionych w niniejszym punkcie Spółdzielnia jest zwolniona, w przypadku zapłaty lokatorowi odszkodowania za pośrednictwem zakładu ubezpieczeń lub w drodze wzajemnego porozumienia.

3. Partycypację w kosztach wymiany stolarki okiennej zgodnie z poniższymi zasadami:

1) Wymiany dokonuje lokator.
2) Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany w wysokości 50% uzasadnionych kosztów wymiany i nie więcej niż 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) na jedno okno.
3) Przyjmuje się zasadę jednokrotnej partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany w odniesieniu do danego okna (drzwi balkonowych).
4) Spółdzielnia nie ustala limitów wymian w danym roku obrachunkowym. Wobec powyższego, termin zwrotu kosztów należnych lokatorowi od Spółdzielni z tytułu wymiany uzależniony jest od wielkości

kwot przeznaczanych corocznie na wymianę stolarki okiennej w planie rzeczowo – finansowym Spółdzielni. Oczekiwanie przez lokatora na zwrot kosztów z tytułu partycypacji Spółdzielni w wymianie nie rodzi jakichkolwiek dodatkowych skutków finansowych w wymiarze zobowiązań Spółdzielni i nie może być przedmiotem kompensacji zobowiązań lokatora wobec Spółdzielni.

5) Podstawą przystąpienia do wymiany jest dokonanie przez Spółdzielnię przeglądu, zakończonego protokołem kwalifikacyjnym wymiany stolarki okiennej, potwierdzającym konieczności wymiany z tytułu jej zużycia. Protokół kwalifikacyjny stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Niedopełnienie zasad i wymogów wymiany opisanych w protokole, skutkuje utratą partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany, a także - usunięcia własnym kosztem i staraniem zaistniałych nieprawidłowości, w przypadku wystąpienia takiej konieczności.
6) Warunkiem zakwalifikowania stolarki okiennej do wymiany z uwzględnieniem partycypacji Spółdzielni w kosztach jest wykonywanie przez lokatora czynności naprawczo - konserwacyjnych opisanych w § 7, odnoszących się do stolarki okiennej.
7) Spółdzielnia przeprowadza odbiór wykonanych i zgłoszonych robót związanych z wymianą stolarki. Z czynności tych sporządza się protokół odbioru, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

4. Partycypację w kosztach naprawy lub wymiany posadzki względnie podłoża loggii ze względu na zły stan techniczny i eksploatacyjny, zgodnie z poniższymi zasadami:

1) Naprawę lub wymianę przeprowadza lokator .
2) Spółdzielnia partycypuje w kosztach wymiany w wysokości 50% uzasadnionych kosztów wymiany określonych na podstawie sporządzonego przez Spółdzielnie kosztorysu powykonawczego bez naliczania kosztów pośrednich, zakupu i zysku. Ceny materiałów wyliczane na podstawie faktur zakupu dostarczonych przez lokatora, wartość roboczogodziny wg biuletynów „Sekocenbud".
3) Przyjmuje się zasadę jednokrotnej partycypacji Spółdzielni w kosztach naprawy lub wymiany w odniesieniu do danej loggii.
4) Przystąpienie do naprawy lub wymiany uwarunkowane jest protokolarnym stwierdzeniem takiej konieczności przez służby Spółdzielni oraz uzgodnieniem ze Spółdzielnią zakresu prac i terminu refundacji przypadających na nią kosztów.
5) Spółdzielnia przeprowadza odbiór wykonanych i zgłoszonych robót. Z czynności tych sporządza się protokół odbioru.
6) Niedopełnienie przez lokatora ciążących na nim zasad i wymogów, skutkuje utratą partycypacji Spółdzielni w kosztach.
7) Jeżeli konieczność naprawy lub wymiany spowodowana jest niewłaściwą eksploatacją lub dewastacją, Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach.

§ 3.

Naprawy o których mowa w § 1 finansowane są z funduszu przeznaczonego na remonty i konserwację zasobów.

§ 4.

Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki napraw wewnątrz lokali lub refundację poniesionych przez członków kosztów na remonty, o ile pozyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

§ 5.

Lokatorom, którzy zalegają z opłatami należnymi Spółdzielni lub utracili pełnię praw członkowskich, Spółdzielnia nie wykonuje żadnych remontów i napraw, za wyjątkiem tych, które zagrażałyby użytkownikom innych lokali.

§ 6.

Lokator zobowiązany jest na żądanie Administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia: przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 7.

Podstawowy zakres napraw obciążających lokatora obejmuje naprawy nie należące do obowiązków Spółdzielni, a w szczególności :

1. Odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń z częstotliwością gwarantującą stałe utrzymanie należytej czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:
   a) malowanie sufitów, tapetowanie – malowanie ścian, naprawę uszkodzonych i spękanych tynków bez względu na ich długość,
   b) malowanie drzwi i okien drewnianych od strony wewnętrznej i zewnętrznej, olejne malowanie przeznaczonych do tego celu ścian (lamperii), mebli wbudowanych, urządzeń sanitarnych, grzewczych (grzejniki c.o.), instalacji wewnątrz lokalu, balustrad loggii w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
   c) konserwację, naprawę i wymianę: podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, remont i wymianę podłoży pod posadzki.
   d) konserwację, wstawianie łat (flekowanie), szklenie właściwym szkłem, uzupełnianie okitowania, uszczelnianie skrzydeł, naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów i okuć lub całości stolarki okiennej i drzwiowej,
   e) wymianę stosownie do potrzeb drzwi wewnętrznych i zewnętrznych oraz drzwi do pomieszczeń przynależnych (piwnic - komórek lokatorskich)
2. Konserwację, naprawę i wymianę:
   a) kuchenki gazowej,
   b) mis ustępowych, sedesów, spłuczek z osprzętem,
   c) umywalek, zlewozmywaków, wanien, brodzików,
   d) baterii czerpalnych wszystkich typów, zaworów czerpalnych łącznie z zaworami odcinającymi instalację wewnętrzną wody zimnej i ciepłej wody użytkowej do lokalu,
   e) do obowiązków lokatorów należy: naprawa i wymiana głowic termostatów zaworów centralnego ogrzewania, syfonów sanitarnych, uszczelek, giętkich połączeń (wężyków),
   f) innych urządzeń sanitarnych w które wyposażony jest lokal.
3. Naprawę i wymianę osprzętu oraz zabezpieczeń i instalacji elektrycznej w lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 2 .
4. Usuwanie niedrożności rur odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych.
5. Zamknięcie szafki licznikowej w której znajduje się licznik poboru energii elektrycznej dla danego lokalu. Lokator ponosi odpowiedzialność za stan zabezpieczeń (plomb).
6. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji domofonowej (aparaty w mieszkaniach).
7. Naprawę okładzin ściennych – nierozbieralnych w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac związanych z koniecznością usunięcia awarii, wymiany instalacji, gdy wykonana zabudowa szachtów wykonana przez lokatora ogranicza możliwość swobodnego prowadzenia robót.
8. Wymianę wodomierzy, którą reguluje odrębny regulamin.
9. Naprawę lub wymiana wszelkich urządzeń elementów, które uległy uszkodzeniu lub zniszczeniu z winy użytkownika, w tym także urządzeń i elementów, których naprawa lub wymiana należałaby w warunkach właściwej eksploatacji do Spółdzielni.
10. Regularne sprawdzanie działania autonomicznej czujki dymu zgodnie z załączoną przy montażu instrukcją użytkowania obejmujące również wymianę baterii zasilającej niezbędnej do działania urządzenia.

§ 8.

Naprawy wewnątrz lokalu, które zaliczane są do obowiązków lokatora mogą być wykonane przez Spółdzielnię odpłatnie na podstawie zlecenia po uprzednim wniesieniu przedpłaty w wysokości orientacyjnego kosztu usługi wyliczonego przez Spółdzielnię. Natomiast rozliczenie końcowe nastąpi po wykonaniu zleconej usługi

§ 9.

Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, modernizacje, prace remontowe i instalacyjne prowadzone przez lokatora w lokalu muszą być przeprowadzane za wcześniejszą zgodą Spółdzielni i zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej. Lokator ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.

§ 10.

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy lokatora lub domowników oraz niewykonanie obowiązków wymienionych w § 7 niniejszego regulaminu obciążają lokatora.
2. Lokatorowi nie wolno wykonywać w zasobach Spółdzielni, następujących czynności:

   1) wszelkich prac przy instalacjach: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, gazowej i dźwigowej, znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali (również szachty z dostępem od strony lokalu),.
   2) zamykania, odmykania, regulacji zaworów instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej znajdujących się na zewnątrz zajmowanych lokali
   3) instalowania jakichkolwiek urządzeń na zewnątrz zajmowanego lokalu
   4) regulacji samozamykaczy drzwiowych

§ 11.

Rozliczenia Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale.

1. Członek Spółdzielni zwalniający lokal obowiązany jest go przekazać w należytym stanie technicznym wynikającym z normalnego użytkowania.
2. Przejęcie lokalu przez Spółdzielnie odbywa się protokolarnie.
3. W przypadku dokonania przeróbek niezgodnych z przepisami i nie wywiązanie się lokatora (członka) z obowiązku ich usunięcia, Spółdzielnia przywróci właściwy stan na koszt zwalniającego lokal.
4. Wartość rynkowa lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Jeżeli lokal nie znajduje nabywcy, Zarząd Spółdzielni może ustalić obniżenie wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w stosunku do operatu szacunkowego i odpowiednio ustalić wysokość wkładu do rozliczenia ze zwalniającym lokal.

§ 12.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne" w Lubinie uchwałą nr 92/2005 z dnia 11 października 2005 r.

Tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone:

1) Uchwałą nr 11/2005 RN SM „Polne" z dnia 18.01.2005 r. (uchwała weszła w życie z dniem podjęcia), skorygowaną następnie (błąd pisarski) uchwałą RN SM „Polne" nr 91/2005 z dnia 11.10.2005 r.
2) Aneksem nr 1 zatwierdzonym uchwałą nr 25/2020 Rady Nadzorczej SM „Polne" z dnia 07.07.2020r.

3) Aneksem nr 2 zatwierdzonym uchwałą nr 26/2024 Rady Nadzorczej SM „Polne" z dnia 03.09.2024r.
4) Aneksem nr 3 zatwierdzonym uchwałą nr 33/2026 Rady Nadzorczej SM „Polne" z dnia 01.09.2026r.