

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ORAZ OBOWIĄZKI
SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI I
POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH**

**Rozdział I.
Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 roku poz.845,1230 z późn. zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Sarzynie - § 64-68
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o przepisach prawa budowlanego należy przez to rozumieć :
 - 1) Ustawę z dnia 07.07.1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 roku, nr 156,poz.1118 z późn. zm.)
 - 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku, nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
 - 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku, nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

**Rozdział II.
Postanowienia ogólne
§ 1**

1. Regulamin określa zasady używania lokali, obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych, jak również zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.
2. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny z pomieszczeniem przynależnym lub lokal użytkowy niezależnie od formy posiadania.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się :
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu
 - 2) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu
 - 3) osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 4) właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
 - 5) najemcę lokalu, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią nie stanowi inaczej
 - 6) osobę zajmującą lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego
 - 7) inną osobę faktycznie korzystającą z lokalu.
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o Spółdzielni należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Sarzynie.

Rozdział III

Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§ 2

1. Udziały i wpisowe
 - 1) Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
 - 2) Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały, jeżeli nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
 - 3) W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
 - 4) Zwrot o którym mowa w ppk2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
 - 5) Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ppkt 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
 - 6) Członek przed ustaniem członkostwa nie może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
 - 7) Wpisowe wniesione do 09.09.2017r nie podlegają zwrotowi.
2. W przypadku wygaśnięcia : spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z: budową (koszty zadania inwestycyjnego) w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Kwotę wkładu mieszkaniowego lokalu, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001 r. ustala się wg zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia prawa.
5. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Zwalniający lokal winien go przekazać do dyspozycji Spółdzielni wraz z помещением przynależnym w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkały. Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być wcześniej uzgodniony z administracją. Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymują zdający a drugi Spółdzielnia.
6. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnianymi) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg dokonywane jest w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu lub zwrotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w drodze przetargu.

Rozdział IV

Zasady użytkowania lokali i pomieszczeń przynależnych

§ 3

Lokal i pomieszczenie przynależne powinny być użytkowane w sposób zapewniający:

- 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- 3) utrzymanie stanu higieniczno – sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu

§ 4

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
- 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
- 4) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia

§ 5

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- 1) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
- 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
- 3) likwidować przecieki z instalacji i urządzeń niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- 4) dokonywać napraw i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika.
- 5) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji , których naprawa należy do jego obowiązków,
- 6) w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenia środowiska.

§ 6

Sposób użytkowania instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów i kanałów spalinowych oraz wentylacyjnych przez użytkownika lokalu powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu tych instalacji,
- 2) być zgodny z § 17 pkt.1;18 pkt.1;19 pkt.1 Rozporządzenia MSWIA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 7

Wszelkie zmiany instalacji w lokalu i pomieszczeniach przynależnych dokonywane w czasie ich użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

4
§ 8

W robotach remontowych wykonywanych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych należy: stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nich wspólnych instalacji lub urządzeń.

§ 9

W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu i pomieszczeniach przynależnych należy:

- 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz osób trzecich.

§ 10

Użytkowanie instalacji i urządzeń: wentylacyjnych, kanałów i przewodów spalinowych oraz wentylacyjnych, ciepłej wody użytkowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowych, piorunochronnej powinno być zgodne z Rozdziałem 6;7;8;9;10;12;13;15; Rozporządzenia MSWIA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych

§ 11

Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie uszkodzenia i ponosi koszty ich usunięcia wewnątrz lokalu lub poza nim powstałe, z jego winy lub osób przebywających w zajmowanym przez niego lokalu.

**Rozdział V.
Zakres obowiązków spółdzielni**

§ 12

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do przeprowadzania remontów i robót konserwacyjnych w zakresie zapewniającym bezpieczne użytkowanie budynku i sprawne działanie instalacji i urządzeń stanowiących jego wyposażenie, umożliwiając tym samym użytkownikom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, kanalizacji sanitarnej i zbiorczej anteny.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić właściwe użytkowanie budynku w zakresie swoich obowiązków, zgodnie z Rozdziałem: 2;3;4 Rozporządzenia MSWIA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest w zakresie swoich obowiązków zapewnić sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń będących na wyposażeniu lokalu zgodnie z Rozdziałem:6;7;8;9;10;12;13;15;16Rozporządzenia MSWIA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest również:
 - 1) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż,
 - 2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
 - 3) wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym: adres administracji

osiedla wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów, spis mieszkańców (za ich pisemną zgodą), kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa, elektrowni, gazownictwa, zakładu świadczącego usługi dla mieszkańców itp. instrukcję p.poż., na wypadek pożaru, wyciąg z regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,

- 4) zapewnić mieszkańcom, w miarę możliwości, dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 5) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 6) natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o., c.w., itp.

§ 13

Zakres robót remontowych i konserwacyjnych w lokalu i pomieszczeniu przynależnym należących do obowiązków Spółdzielni :

- 1 malowanie elewacji, loggii balkonowych, balkonów, balustrad loggii i balkonów zgodnie z kolorystyką elewacji budynków,
 - 1) remont płyt balkonowych w zakresie ich wymiany reperacji wraz z warstwą wyrównawczą oraz wykonania warstwy przeciwwilgociowej,
 - 2) wykonanie na balkonach wykładzin z płytek z materiałów powierzonych /płytki np.gresowe, klej, fuga/ przez użytkownika lokalu,
 - 3) uzupełnienie ubytków tynku ścian i sufitów lub ich wymiana w przypadku gdy ich uszkodzenie nie jest z winy użytkownika,
 - 4) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z powodu niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni / np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów, instalacji / - z wyłączeniem przypadków gdy użytkownik uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w zakładzie ubezpieczeń, zakwalifikowanie tych napraw do zawinionych przez Spółdzielnię następuje na wniosek użytkownika w oparciu o protokół z wizji lokalnej, sporządzony przy udziale pracownika Spółdzielni i użytkownika mieszkania,
 - 5) dofinansowanie wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych przez organy Spółdzielni,
 - 6) naprawa i wymiana podłogi podposadzkowych, w przypadku ich zniszczenia na skutek niewłaściwie wykonanych podłogi (dopuszcza się możliwość wykonania robót przez użytkownika lokalu na zasadach określonych przez organy Spółdzielni),
 - 7) dofinansowanie zadaszeń balkonowych ostatniej kondygnacji wykonanych zgodnie z projektem na zasadach określonych przez Spółdzielnię,
 - 8) naprawy polegające na usunięciu wad ukrytych zgłoszonych przez użytkownika pisemnie w Administracji Spółdzielni w momencie ich ujawnienia,
 - 9) naprawy bądź wymiany skrytki na listy w przypadku jej zniszczenia nie z winy użytkownika mieszkania,
 - 10) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej bez osprzętu wraz z zabezpieczeniem,
 - 11) czyszczenie lub wymiana instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody zgodnie z rozwiązaniem projektowym bez urządzeń odbiorczych,
 - 12) wymiana instalacji kanalizacyjnej zgodnie z rozwiązaniem projektowym z kratką ściekową lub syfonem nadstropowym pod wanną,
 - 13) wymiana instalacji gazowej z zaworem odcinającym przed urządzeniem odbiorczym zgodnie z rozwiązaniem pierwotnym,

- 14) wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami zgodnie z dokumentacją projektową oraz czyszczenie grzejników i instalacji

§ 14

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

§ 15

Użytkownikowi lokalu, który pozostaje w zwłoce w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych i remontowych za okres przekraczający 3-m-ce, Spółdzielnia może odmówić wykonania bezpłatnej naprawy wewnątrz lokalu z wyjątkiem sytuacji, gdy nie przystąpienie do napraw mogłoby narazić innych członków Spółdzielni na szkody.

Rozdział VI

Zakres obowiązków użytkowników lokali

§ 16

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i estetyczny zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, a także w pomieszczeniach przynależnych do tego lokalu. Ponadto użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i przez uprawnione osoby.

§ 17

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:

1. Użytkowanie instalacji wentylacyjnej w sposób zapewniający:
 - 1) drożność i szczelności przewodów,
 - 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych,
 - 3) realizację zaleceń pokontrolnych wydanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
 - 4) napływ powietrza do lokalu przez drzwi, stolarkę okienną w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej,
 - 5) zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w przewodach wentylacyjnych,
 - 6) zabrania się zasłaniania kratki wentylacyjnych i nawiewowych w łazienkach i kuchniach
2. Użytkowanie przewodów spalinowych w sposób zapewniający:
 - 1) stały dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń w których następuje spalanie gazu, /warunek podstawowych wymagań bezpieczeństwa: zupełnego spalania gazu i swobodnego odpływu spalin/,
 - 2) otwór nawiewowy w dolnej części drzwi łazienkowych o wymiarach nie mniejszych jak 0,022 m²,
 - 3) utrzymanie w drożności i czystości rury odprowadzającej spaliny od piecyka do przewodu,
 - 4) w przypadku stwierdzenia zakłóceń w wentylacji względnie ciągu przewodów spalinowych w łazience lub kuchni, należy niezwłocznie zgłosić Administracji Spółdzielni

3. Użytkowanie instalacji ciepłej wody użytkowej w sposób zapewniający:
 - 1) sprawne funkcjonowanie armatury tj baterii, wężyków, w przypadku awarii wymiany lub naprawy,
 - 2) sprawne funkcjonowanie zamontowanych wodomierzy / w przypadku awarii niezwłoczne powiadomienie administracji spółdzielni/,
 - 3) natychmiastową likwidację awarii,
4. Użytkowanie instalacji wodnej w sposób zapewniający:
 - 1) sprawne funkcjonowanie armatury tj baterii, wężyków, w przypadku awarii wymiany lub naprawy,
 - 2) sprawne funkcjonowanie zamontowanych wodomierzy / w przypadku awarii niezwłoczne powiadomienie administracji spółdzielni/,
 - 3) natychmiastową naprawę, konserwację armatury,
5. Użytkowanie instalacji sanitarnej w sposób zapewniający:
 - 1) utrzymanie w pełnej sprawności technicznej od umywalki, wanny, zlewozmywaka, muszli do trójnika pionu kanalizacyjnego,
 - 2) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność,
 - 3) natychmiastowe czyszczenie zatorów instalacji,
 - 4) natychmiastową naprawę, konserwację armatury sanitarnej,
6. Użytkowanie urządzeń i instalacji centralnego ogrzewania w sposób zapewniający:
 - 1) racjonalne oszczędzanie energii cieplnej w mieszkaniu przez korzystanie z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków: grzejnik nie może być zasłonięty, głowica termostaticzna aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniu, nie może być zasłonięta, przykryta, czy zabudowana, przy wietrzeniu pomieszczeń w sezonie grzewczym pokręćło głowicy termostaticznej należy ustawić w położeniu „0”
7. Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych w sposób zapewniający:
 - 1) podjęcie działań w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w zakresie natychmiastowego zamknięcia kurka /zaworu odcinającego dopływ gazu/, wywietrzenia lokalu, następnie do niezwłocznego powiadomienia administracji spółdzielni, a po godzinie 15⁰⁰ konserwatora dyżurującego,
 - 2) wymianę, naprawę, lub konserwację urządzeń odbiorczych przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe,
8. Użytkowanie instalacji elektrycznej w sposób zapewniający:
 - 1) bezpieczne korzystanie z odbiorników energii elektrycznej,
 - 2) wymianę, naprawę lub konserwację urządzeń przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe,
 - 3) oszczędności energii elektrycznej przez: wyłączanie punktów oświetleniowych w piwnicach, korytarzach, pomieszczeniach przynależnych, nie blokowania wyłączników na klatkach schodowych zapalnikami itp.
9. Ponoszenie kosztów z tytułu:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi, wraz z uzupełnieniem oszklenia
 - 3) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 4) malowania drzwi wejściowych, malowania drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron w kolorze uzgodnionym ze Spółdzielnią, mebli wbudowanych, oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją,
 - 5) wymiany skrytki na listy w przypadku uszkodzenia z winy użytkownika
 - 6) wykonania zadaszenia balkonowego ostatniej kondygnacji - w przypadku gdy uzna to za konieczne – zgodnie z projektem opracowanym przez Spółdzielnię, na własny koszt i na zasadach określonych przez Spółdzielnię
 - 7) współfinansowania remontu balkonu, zakresie kosztów zakupu materiału tj. płytek gresowych, kleju, fugi w celu kompleksowego zabezpieczenia płyty balkonowej.
 - 8) naprawy urządzeń techniczno- sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z ich wymianą takich jak:
 - a) wanny łącznie z baterią, natryskiem, syfonem i wężykami łączącymi baterie
 - b) umywalki z syfonem, baterią i wężykami łączącymi baterie
 - c) spłuczki wraz z wężykiem i zaworem odcinającym
 - d) miski ustępowej z deską oraz gumą /złączką/ kielichową
 - e) zlewozmywaka z syfonem , baterią i wężykami łączącymi baterie
 - f) termy gazowej lub elektrycznej
 - g) kuchenki gazowej lub elektrycznej
 - h) naprawy lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.
 - i) usuwania zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a ponadto przepychanie przewodów także poza lokalem, o ile najemca spowodował ich zatkanie,
 - j) wymiany uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach.
- 10.** Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni: dokonywać zmian w układzie instalacji technicznych , elementów konstrukcyjnych budynku, w wystroju zewnętrznym budynku, a także montować nowych wszelkiego rodzaju urządzeń i instalacji, jak również ingerować w urządzenia pomiarowo - regulacyjne, typ. wodomierze, nastawy zaworów grzejnikowych, zrywania plomb.
- 11.** Użytkownik lokalu i osoby faktycznie korzystające z lokalu zobowiązani są do:
- 1) zapoznania się z instrukcją na wypadek powstania pożaru , która wraz z wykazem telefonów alarmowych zlokalizowana jest na tablicy ogłoszeń,
 - 2) pokrycia kosztów zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych robót budowlanych oraz innych elementów wykończenia mieszkania w ramach wkładów budowlanych lub mieszkaniowych wynikających z szacunku bieglego.

§ 18

1. Użytkownik lokalu winien niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal, pomieszczenie przynależne w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody. Jeżeli użytkownik ten jest nieobecny 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. W przypadku gdy awaria nie została wykonana z powodu nie udostępnienia lokalu, wszelkie wyniki z tego tytułu szkody obciążają użytkownika lokalu
3. 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,

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

§ 19

1. Użytkownik lokalu ma prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych jednak bez podwyższania wartości wkładu mieszkaniowego
2. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
 - 1) położenie podłóg z deszczółek drewnianych względnie parkietu mozaikowego lub paneli podłogowych
 - 2) wykonanie mebli wbudowanych, względnie dostawianych, pawlaczy
 - 3) wykonanie powierzchni ścian i podłóg z płytek glazurowanych
 - 4) obudowę węzłów i urządzeń sanitarnych na warunkach określonych przez Spółdzielnię
 - 5) instalowanie kuchni gazowych, podgrzewaczy wody, piecyków gazowych przepływowych innego typu niż są na wyposażeniu za poprzednią zgodą Spółdzielni
 - 6) stosowanie innych materiałów atestowanych podłogowych lub ściennych dostępnych na rynku
3. Ponadnormatywne wyposażenia i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi i instalacyjnymi
4. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań zbywanych przez użytkowników, dokonywane jest bezpośrednio między zainteresowanymi stronami.
5. W przypadku gdy lokal jest przekazany Spółdzielni wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania uwzględniona jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego a rozliczenie następuje zgodnie z rozdziałem III niniejszego regulaminu.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustaw: Prawo Spółdzielcze; O Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statut Spółdzielni.
7. W sprawach nietypowych i wyjątkowych nie przewidzianych w niniejszym regulaminie i przepisach określonych i przywołanych, decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 27.08.2019 roku