

UCHWAŁA Nr 12/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
z dnia 19 grudnia 2024 roku

w sprawie przyjęcia
Regulaminu określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
oraz jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń
Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

Działając na podstawie § 39 ust. 1 lit. u) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
w Gryficach, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje Regulamin określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” oraz jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2025 roku.

Na obecnych 9 członków Rady Nadzorczej za przyjęciem uchwały głosowało 9
członków, 0 członków było przeciw, 0 członków wstrzymało się od głosowania.

Anna Kurowska
Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Kurowska

Władysława Lebedyńska
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Władysława Lebedyńska

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"NAD REGA"
72-300 Gryfice, ul. J. Dąbskiego 4B
NIP 857-020-67-02

REGULAMIN OKREŚLENIA OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD REGĄ” ORAZ JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

Regulamin określa wzajemne obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” i użytkowników lokali w zakresie dokonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń z Członkami zwalnającymi lokale.

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.

II. SŁOWNIK POJEĆ UŻYWANYCH W REGULAMINIE

§ 2

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą” z siedzibą w Gryficach, ul. Jana Dąbskiego 48.
2. Nieruchomość wspólna – stanowią ją grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Części wspólne – pomieszczenia znajdujące się poza lokalem przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali danej nieruchomości, na przykład: klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, rowerownie, komórki gospodarcze, strychy, węzły cieplne itp.
4. Lokal – lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
5. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - e) posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni,
 - f) najemcy lokali,
 - g) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
6. Osoby zamieszkałe – osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały, czasowy lub zamieszkałe bez zameldowania.
7. Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnie te dla lokali ustalone są w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
8. Naprawami są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących w nim instalacji i urządzeń technicznych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych z częstotliwością i w zakresie określonych w przepisach Prawa budowlanego oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących.

§ 4

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali obejmuje w szczególności:

1. naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zdalczynnego z wyłączeniem grzejników, zaworów termostatycznych oraz części instalacji wymienionych lub przerobionych własnym staraniem przez użytkownika lokalu;
2. wymianę podzielników kosztów ciepła;
3. remont lub wymianę instalacji kanalizacji sanitarnej do trójnika w pionie instalacyjnym, łącznie z tym trójnikiem oraz tych przewodów odpływowych od wanien, które przechodzą przez strop do mieszkania poniżej lub ułożone są w stropie (tzw. połączenia warszawskie), z wyjątkiem remontu lub wymiany wynikającej z przeróbek dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie. Remont lub wymiana instalacji kanalizacyjnej nie obejmuje urządzeń sanitarnych, z wyjątkiem muszli ustępowych w przypadku likwidacji połączeń warszawskich;
4. remont lub wymianę instalacji wodociągowej, łącznie z wymianą lub legalizacją wodomierzy i wymianą zaworu głównego od strony zasilania. W przypadku braku wodomierza – remont lub wymianę instalacji wodociągowej do zaworu głównego od strony zasilania, łącznie z tym zaworem;
5. remont lub wymianę instalacji cyrkulacji ciepłej wody, łącznie z wymianą lub legalizacją wodomierzy i wymianą zaworu głównego od strony zasilania. W przypadku braku wodomierza – remont lub wymianę instalacji cyrkulacji ciepłej wody do zaworu głównego od strony zasilania, łącznie z tym zaworem;
6. konserwację, remont lub wymianę instalacji gazowej w części do gazomierza i bez urządzeń odbiorczych (kuchenek gazowych i piecyków gazowych);
7. remont lub wymianę instalacji i urządzeń elektrycznych do zabezpieczenia licznikowego bez tablicy licznikowej i licznika;
8. udrażnianie oraz uszczelnianie przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
9. konserwację zewnętrznej strony standardowych drzwi wejściowych do lokalu (nie dotyczy drzwi wejściowych wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu);
10. naprawę zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek:
 - a. nieszczelności dachu i elewacji budynku,
 - b. awarii instalacji centralnego ogrzewania, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej udokumentowane protokołem z oględzin w przypadku nie pokrycia równowartości szkody przez ubezpieczyciela;
11. naprawę konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród przebudowanych przez użytkowników lokali oraz ewentualnych uszkodzeń innych elementów budynku lub lokalu powstałych w związku z przebudową przegród;
12. naprawę zewnętrznych powierzchni ścian budynków i płyt balkonowych;
13. naprawę elementów konstrukcyjnych loggii, balkonów i tarasów z wyłączeniem elementów zabudowy loggii i balkonów dokonanych przez użytkowników lokali;
14. naprawę izolacji przeciwwodnej loggii i tarasów.

§ 5

1. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków Funduszu Remontowego dla danej nieruchomości.
2. Prace konserwacyjne i naprawy obciążające Spółdzielnię odbywają się zgodnie z planami remontów budynków i eksploatacji uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne oraz pomocnicze we właściwym stanie technicznym, użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu w zakresie użytkowania lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o budynki i ich otoczenie, a także części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak wiatrołapy, klatki schodowe, korytarze oraz chronić je przed uszkodzeniem i dewastacją.

§ 7

Koszty napraw wewnątrz lokali nie należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

1. konserwacja, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu poza pionami grzewczymi, naprawa i wymiana grzejników oraz zaworów termostatycznych, a także poniesienie kosztów wymiany podzielników kosztów ciepła;
2. konserwacja, naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu do trójnika w pionie instalacyjnym, a także niezwłoczne usuwanie ich niedrożności poza pionami instalacyjnymi;
3. konserwacja, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej w lokalu oraz urządzeń techniczno-sanitarnych do zaworu głównego, a także ponoszenie kosztów wymiany wodomierza;
4. konserwacja, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalu oraz urządzeń techniczno-sanitarnych do zaworu głównego, a także ponoszenie kosztów wymiany wodomierza;
5. konserwacja, naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w części za gazomierzem, a także urządzeń gazowych, elastycznych przewodów przyłączeniowych przy urządzeniach oraz połączenia piecyka gazowego do przewodu spalinowego;
6. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej, osprzętu wraz z tablicą bezpiecznikową (mieszkaniową) oraz przewodem zasilającym od licznika do zabezpieczeń zalicznikowych;
7. malowanie sufitów i ścian z ewentualnymi naprawami tynkarskimi lub tapetowanie ścian z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno-estetycznych;
8. naprawa i konserwacja podłóg, a w razie potrzeby ich wymiana;
9. malowanie obustronne stolarki drewnianej, mebli wbudowanych, rur instalacyjnych i grzewczych oraz malowanie loggii, balkonów łącznie z barierkami i płytami osłonowymi (od strony mieszkania). Malowanie loggii i balkonów powinno być zgodne z kolorystyką elewacji, a także naprawa i konserwacja zadaszeń balkonów i loggii na ostatnich kondygnacjach, które nie są elementem konstrukcji, trwale połączonej z budynkiem;
10. konserwacja, naprawa i wymiana parapetów wewnętrznych;
11. zewnętrzne malowanie drzwi wejściowych do lokalu wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu;
12. naprawa oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (według warunków technicznych Spółdzielni);
13. naprawa i wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć, okuć itp. w drzwiach wewnętrznych i wejściowych, oknach oraz wbudowanych meblach, wymiana uszczelek okiennych i drzwiowych oraz naprawa i regulacja stolarki okiennej.

§ 8

1. Montaż, konserwacja i naprawa instalacji domofonowej odbywa się za zgodą i na koszt użytkowników lokali w odrębnych klatkach schodowych budynku na danej nieruchomości.
2. Prace wymienione w pkt 1 nie są finansowane z Funduszu Remontowego.
3. Utrzymanie i eksploatacja instalacji oraz urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacji telefonicznej, instalacji internetowej, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkowników lokali z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów zgodnie z ich postanowieniami.

§ 9

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal, pomieszczenia przynależne oraz inne przypisane do lokalu pomieszczenia pomocnicze w celu przeprowadzenia remontu, konserwacji, usunięcia awarii, odczytu, montażu lub wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierze) i wskaźnikowych (podzielniki kosztów c.o.) zainstalowanych w lokalu. Użytkownik ma również obowiązek udostępnić lokal w celu wymiany wspólnych elementów budynku oraz instalacji wewnętrznych.
2. W przypadku zabudowania przez użytkownika w lokalu szachtu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji lub urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu kosztami demontażu obudowy glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi zostanie obciążony użytkownik w razie konieczności prowadzenia robót naprawczych lub remontowych, a także w przypadku opróżnienia lokalu.
3. Wszelkie zmiany budowlane oraz przeróbki i zabudowy instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody w obrębie lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych znajdujących się wewnątrz lokalu dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego na koszt użytkownika lokalu.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz umożliwić Spółdzielni opomiarowanie lokalu urządzeniami pomiarowymi (wodomierze zimnej i ciepłej wody) oraz wskaźnikowymi (podzielniki kosztów c.o.) i nie może jednostronnie rezygnować z opomiarowania lokalu w sytuacji, gdy rozliczenie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, kosztów podgrzania wody i centralnego ogrzewania w danej nieruchomości odbywa się w oparciu o wskazane wyżej urządzenia.

§ 11

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w lokalu, budynku lub innych obiektach Spółdzielni.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
3. Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień lub kwalifikacji winny być dokonywane przez osoby uprawnione.
4. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym lub sąsiednich na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania napraw wewnątrz lokalu, należących do obowiązków użytkownika, jak również powstałych na skutek używania lokalu i urządzeń niezgodnie z ich przeznaczeniem lub obowiązującymi normami obciążają tego użytkownika.

5. Niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół, w którym między innymi określa się sposób usunięcia i sfinansowania powstałych szkód.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany, po wcześniejszym ustaleniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b. naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. Koszty tych czynności ponosi użytkownik lokalu;
 - c. dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych;
 - d. przeprowadzenia remontu, przebudowy lub modernizacji budynku, jego części lub poszczególnych lokali albo wyposażenia w dodatkowe lub nowe urządzenia i instalacje;
 - e. zainstalowania wodomierzy, podzielników kosztów c.o. oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji, wymiany lub okresowych kontroli.

V. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12

1. Zakazuje się:
 - a. demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni;
 - b. zabudowy szachtów pionów instalacyjnych;
 - c. przeróbek instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni;
 - d. montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej;
 - e. przeróbek elementów konstrukcyjnych budynku;
 - f. montażu – bez zgody Spółdzielni – dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, panele fotowoltaiczne, klimatyzatory, reklamy itp.;
 - g. malowania stolarki okiennej zewnętrznej, loggii i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym;
 - h. zabudowy – bez zgody Spółdzielni – loggii i balkonów;
 - i. używania w piwnicach – bez zgody Spółdzielni – energii elektrycznej na cele inne niż oświetleniowe;
 - j. stosowania automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej;
 - k. montażu okien nie spełniających warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię;
 - l. montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp. podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych;
 - m. zasłaniania kratki wyciągowych wentylacji grawitacyjnej i urządzeń nawiewnych (kratki, nawietrzników i nawiewników okiennych);
 - n. nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej;
 - o. montażu kratki wentylacyjnych z żaluzjami.
2. W przypadku nieprzestrzegania zasad właściwego wentylowania lokalu Spółdzielnia nie będzie ponosić kosztów odgrzybiania i odmalowywania mieszkania.

3. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie.

VI. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 13

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie oraz Regulaminach Spółdzielni.
2. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:
 - a. przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu;
 - b. usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkujących;
 - c. pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg;
 - d. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.
4. Członek zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
5. 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. W sytuacji, gdy stopień zużycia tych urządzeń znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonywana na podstawie stanu faktycznego.
6. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu oraz koszty zakupu materiałów.
7. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosuje się zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych, określone w pkt 4-6.
8. Środki wpłacone przez członka zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w używanie, w momencie gdy zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń i podłóg. W momencie przydziału takiego lokalu Spółdzielnia informuje pisemnie członka obejmującego lokal o przysługującej mu kwocie, wpłaconej przez poprzedniego użytkownika.
9. Dopuszcza się wypłacanie członkowi obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w pkt 8, w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem przez członka pisemnego oświadczenia o przejęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

VII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA LOKALU

§ 14

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu budowlanego oraz opłat eksploatacyjnych dokonuje się według zasad określonych w Statucie oraz Regulaminach Spółdzielni.
2. Przy uwzględnieniu zużycia lokalu, w ramach rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań Spółdzielnia przyjmuje zasady określone w § 13 pkt 4-6.
3. Członek zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.

VIII. PODSTAWA ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z CZŁONKAMI ZWALIAJĄCYMI LOKALE SPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Podstawę do rozliczenia finansowego z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne stanowi protokół odbioru lokalu wraz z załącznikiem stanowiącym wykaz urządzeń, wartość ich zużycia, wartość zużycia podłóg oraz koszt odnowienia mieszkania, ustalonych zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 13 pkt 4-7 niniejszego Regulaminu.
2. Protokół oraz załącznik sporządza się w momencie przyjmowania lokalu przez Spółdzielnię jako protokół odbioru oraz ostateczne rozliczenie zużycia urządzeń i lokalu.
3. Odbioru dokonuje się w obecności przyszłego użytkownika lokalu. Potwierdzeniem uczestniczenia w odbiorze jest podpis złożony na protokole i rozliczeniu.
4. Jeżeli członek zwalnia lokal w wyniku zamiany na inny w Spółdzielni, ustaloną w/g wstępnego rozliczenia wartość do rozliczenia zwiększa się o 15%.
5. Rozliczenia ostatecznego dokonuje się w terminie ustalonym w Statucie dla zwrotu wkładu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustaw wymienionych w § 1.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach w dniu grudnia 2024 roku Uchwałą Nr /2024 z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025 roku.
3. Traci moc „Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i jej Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale”, przyjęty w dniu 8 września 1994 roku.