

REGULAMIN
obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad
rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

.....

§ 1

1. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku.
2. Remontami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Do wewnątrz lokalu zalicza się stolarkę drzwiową i okienną łącznie z zewnętrzną stroną drzwi wejściowych i stolarki okiennej.
3. Pod określeniem lokalu rozumie się lokal wraz z piwnicą lokatorską i inne pomieszczenia dodatkowe przydzielone do wyłącznego użytkowania członkowi Spółdzielni.

I. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów wewnątrz lokali
w budynkach wielorodzinnych.

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych należy:

1. Remont pionów wodociągowych zimnej i ciepłej wody oraz pionów kanalizacyjnych i przewodów cyrkulacyjnych ciepłej wody do zlokalizowanych wewnątrz lokalu zaworów odcinających wodę do tego lokalu łącznie z tymi zaworami.
2. Remont i wymiana uszkodzonych wodomierzy oraz legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę.
3. Remont i konserwacja w lokalu całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez głowic grzejnikowych zaworów termostatycznych. W przypadku wymiany zaworu grzejnikowego przez Spółdzielnię i braku możliwości wykorzystania dotychczasowej głowicy Spółdzielnia wymienia również głowicę.
4. Remont w lokalu wewnętrznej instalacji gazowej do kurka odcinającego przybory gazowe łącznie z tym kurkiem.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że została wykonana zmiana instalacji gazowej w lokalu, w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami i normami, Spółdzielnia pod groźbą odcięcia dostaw gazu do lokalu zobowiąże użytkownika lokalu do wykonania tej instalacji zgodnie z warunkami Spółdzielni.
6. Remont podejścia elektrycznego do indywidualnego licznika dla danego lokalu.
7. Okresowe kontrole, z częstotliwością zgodną z przepisami, polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności instalacji gazowych, przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji elektrycznej.
8. Remont ścian i sufitów w lokalu jeśli uszkodzeniu uległy elementy konstrukcji budynku. Nie uważa się za uszkodzenia pęknięć powłoki tynkarskiej i malarskiej na złączu prefabrykatów bez wyraźnego przemieszczenia.
9. Remont polegający na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw naliczających do obowiązków Spółdzielni (np. przeciek dachu lub przez ścianę szczytową).

10. Malowanie zewnętrznej strony typowych drzwi do lokalu w czasie malowania klatki schodowej.
11. Wymiana stolarki okiennej, w budynkach zrealizowanych do 31.12.1988 r., jeśli zachodzi taka konieczność ale nie wcześniej niż w 30 roku jej eksploatacji. Spółdzielnia może tylko raz dokonać wymiany stolarki okiennej na swój koszt. Powyższe zasady nie dotyczą lokali niemieszkalnych, za wyjątkiem lokali użytkowych powstałych ze zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych.
12. W przypadku gdy wymiany stolarki zakwalifikowanej do wymiany i ujętej w planie remontów, zastępczo wykona użytkownik lokalu mieszkalnego i roboty te zostaną odebrane bez zastrzeżeń przez Spółdzielnię, koszt wymiany stolarki jaki poniosłaby Spółdzielnia zwraca się użytkownikowi lokalu, który poniósł te koszty.
Zasada ta dotyczy również innych robót wykonanych zastępczo przez użytkownika lokalu pod warunkiem bezusterkowego ich odbioru przez Spółdzielnię.
13. Remont i uszczelnienie okien i drzwi balkonowych w przypadku ich wymiany na zlecenie Spółdzielni, przez okres gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót.
14. Wymiana okienek piwnicznych w piwnicach lokatorskich.
15. Remont indywidualnych schodów do lokalu o ile w/w schody istniały w momencie otrzymania przydziału lokalu od Spółdzielni, za wyjątkiem schodów do domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i pawilonów.
16. Wymiana szyb w balustradach balkonowych, jeżeli ich uszkodzenie powstało w wyniku wadliwego ich montażu przez Spółdzielnię.
17. Wykonanie nowej izolacji, obróbek blacharskich oraz nowej posadzki balkonu i loggii, w przypadku przeciekania płyty balkonowej lub loggii.
18. Remont i wymiana uszkodzonych oddawczych skrzynek pocztowych za wyjątkiem przypadków określonych w § 4 ust. 21.
19. Remont i wymiana instalacji domofonowej łącznie z osprzętem, jeżeli domofony zostały zamontowane we wszystkich budynkach danej nieruchomości przez Spółdzielnię.
20. Jeżeli ponad 50 % użytkowników lokali, zamieszkałych w danej klatce schodowej, zwróci się do Spółdzielni by Spółdzielnia przejęła obowiązek montażu lub wymiany instalacji domofonowej łącznie z osprzętem, to Zarząd Spółdzielni wyrazi na to zgodę pod warunkiem, że użytkownicy lokali zamieszkali w tej klatce oświadczą pisemnie, że będą wносить do Spółdzielni opłaty za montaż lub wymianę instalacji domofonowej łącznie z osprzętem wg stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
21. Naprawa i wymiana obróbek blacharskich płyt balkonowych i loggii oraz parapetów okiennych w przypadku remontu i malowania elewacji budynków oraz remontów płyt balkonowych.
22. Wymiana zamka i wkładki patentowej w drzwiach głównego wejścia do klatki schodowej oraz z klatki schodowej do pomieszczeń w poziomie piwnic.
23. W przypadku planowanych robót związanych z remontem klatek schodowych w budynkach średniowysokich z galeriami, na pisemny zgodny wniosek mieszkańców, którzy są użytkownikami mieszkań przyległych do przedsionka, Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego wykonuje również remont wspólnych przedsionków w/w mieszkań.

§ 3

1. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Członek obowiązany jest udostępnić Spółdzielni użytkowany lokal w celu wykonania wymienionych wyżej prac konserwacyjnych i remontowych. W sytuacjach awaryjnych (np. zalewanie lokalu, ulatnianie się gazu w lokalu itp.) lokal winien być udostępniony niezwłocznie.

2. Jeżeli członek nie udostępni Spółdzielni użytkowanego lokalu będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki nie wykonania przez Spółdzielnię w/w prac konserwacyjnych i remontowych.
3. W przypadku nieobecności członka w lokalu Spółdzielnia zastrzega sobie prawo komisijnego wejścia do lokalu jeżeli zachodzi konieczność zapobieżenia powstaniu znacznych szkód lub innego niebezpieczeństwa.
4. Na wezwanie Spółdzielni członek zobowiązany jest zdemontować obudowy wszelkich pionów instalacyjnych oraz grzejników c.o. Spółdzielnia nie zwraca członkowi kosztów demontażu i powtórnego wykonania tych robót.
Jeżeli piony instalacyjne były zgodnie z dokumentacją techniczną wbudowane, Spółdzielnia po zakończeniu prac remontowych doprowadzi ich zabudowę do stanu pierwotnego, zgodnie z dokumentacją techniczną budynku

II. Obowiązki członków Spółdzielni w zakresie remontów wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych.

§ 4

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku wielorodzinnym należy:

1. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów w lokalu, malowanie farbami olejnymi stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych jak rury wodne, gazowe, kanalizacyjne, zlewozmywaki, wanny, grzejniki c.o. itp. W zależności od stosowanych materiałów i technologii roboty renowacyjne należy wykonywać w miarę potrzeb z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tych powłok. W przeciętnych warunkach eksploatacji lokalu cykl 4 letni zabezpiecza właściwy stan estetyczny i techniczny wnętrza lokalu.
2. Malowanie przedsionków mieszkań przy galeriach budynków średniowysokich i wysokich.
3. Malowanie olejne zewnętrznych powierzchni stolarki okiennej, balustrad balkonowych oraz podokiennych parapetów blaszanych w kolorach zgodnych z dokumentacją elewacji budynku należy przeprowadzić w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na 3 lata, w miesiącach letnich (maj – wrzesień) w sposób gwarantujący zabezpieczenie jej przed warunkami atmosferycznymi. Przed malowaniem należy oczyścić powierzchnię, zeszkrobić łuszczącą się farbę oraz uzupełnić okitowanie szyb. Osoby w podeszłym wieku i o niepełnej sprawności fizycznej, niezdolne do wykonania zewnętrznych robót malarskich z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa pracy, powinny zlecić wykonanie tych robót wykonawcy, który wykona w/w roboty na koszt członka Spółdzielni.
4. Remont i uzupełnienie tynków wewnątrz lokalu i logii.
5. Remont drzwi i okien w lokalu polegająca m.in. na:
 - uszczelnieniu stolarki okiennej i drzwi balkonowych łącznie z parapetami, również od strony zewnętrznej
 - remoncie stolarki okiennej i drzwiowej wraz z naprawą i wymianą okuć i zamków,
 - remoncie parapetów okiennych, uszczelnianiu połączeń ze ścianą itp.
 - szkleniu drzwi i okien jak też wymianie rozhermetyzowanych wkładów hermetycznych,
 - dopasowaniu skrzydeł okiennych i drzwiowych,
 - wykonaniu nawiewów w skrzydłach drzwiowych do łazienek i w.c. o ile ich nie ma.
- 5.1. Wymiana w lokalu stolarki drzwiowej (dotyczy również drzwi wejściowych do lokalu).
- 5.2. Wymiana stolarki okiennej w przypadku jej zużycia w okresie krótszym niż 30 lat licząc od roku odbioru budynku do użytku. W budynkach oddanych do eksploatacji po

31.12.1988 r. obowiązek wymiany stolarki okiennej należy do członka Spółdzielni, bez względu na okres eksploatacji okien.

6. W budynkach oddanych do eksploatacji do 31.12.1988 r. istnieje możliwość dofinansowania dokonanej przez członka wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych powstałych ze zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych, wg poniższych zasad.
- 6.1. Jeżeli komisja na pisemny wniosek członka Spółdzielni o dofinansowanie wymiany stolarki okiennej potwierdzi, że członek wywiązuje się ze swoich obowiązków w zakresie bieżącej konserwacji i napraw tej stolarki określonych w § 4 ust. 3 i ust. 5, a komisja w protokóle z przeglądu stolarki okiennej i balkonowej stwierdzi, że zachodzi konieczność wymiany określonych okien lub drzwi balkonowych w lokalu przed upływem 30 lat ich eksploatacji, wymianę stolarki we własnym zakresie i na własny koszt wykonuje członek Spółdzielni, zachowując prawo do częściowego dofinansowania na zasadach określonych poniżej.
- 6.2. Przed wysłaniem komisji kwalifikującej okna do wymiany należy sprawdzić czy dany członek nie zalega w opłatach za lokal. W przypadku zaległości powyżej jednomiesięcznego naliczenia opłat za lokal należy poinformować członka Spółdzielni, że warunkiem komisyjnego sprawdzenia stanu technicznego okien jest wcześniejsze uregulowanie zadłużenia.
- 6.3. W przypadku określonym w pkt. 6.1 Spółdzielnia pokrywa koszt wymiany stolarki w części ułamkowej równej podzieleniu połowy faktycznego okresu eksploatacji, liczonego w latach bieżących, przez 30 lat. Koszt wymiany stolarki wylicza Spółdzielnia w oparciu o stawki wynikające z ostatniego przetargu na roboty budowlane w Spółdzielni. Wypłata należnej członkowi kwoty nastąpi po wykonaniu przez członka wymiany stolarki i po pozytywnym odbiorze końcowym tych robót przez administrację Spółdzielni, pod warunkiem ujęcia tego kosztu w uchwalonym planie rzeczowo-finansowym robót remontowych, oraz wykonania robót zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię.
- 6.4. Jeżeli w danym roku planowana kwota na dofinansowanie przez Spółdzielnię wymiany stolarki okiennej w danej nieruchomości nie zostanie w pełni wykorzystana, upoważnia się Zarząd do podjęcia decyzji o wypłacie członkowi, który wymienił z zachowaniem określonych przez Spółdzielnię warunków stolarkę zakwalifikowaną do wymiany, stosownej kwoty nie ujętej w planie remontów w tym roku.
- 6.5. Spółdzielnia tylko raz dofinansowuje wymianę stolarki okiennej w mieszkaniu.
- 6.6. W przypadku wystąpienia zadłużenia wobec Spółdzielni na dzień wypłaty, kwota stanowiąca partycypację Spółdzielni w koszcie wymiany stolarki okiennej zostanie przeznaczona na pokrycie tego zadłużenia.
7. Remont i konserwacja posadzek i podłóg w lokalu m.in., cyklinowanie, lakierowanie, czyszczenie, pastowanie a w razie zniszczenia lub zużycia wymiana na nowe wraz z podłożem o ile zachodzi taka konieczność (dotyczy również posadzek balkonów i loggii). W przypadku przeciekania płyty balkonowej lub loggii obowiązek wykonania nowej izolacji, obróbek blacharskich oraz nowej posadzki balkonu i loggii należy do Spółdzielni.
8. Usuwanie przecieków, remont i wymiana całej wewnętrznej instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalu oraz poza nim od zaworów odcinających tą instalację od pionów.
9. Usuwanie przecieków, remont i wymiana całej wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej od pionów tj. całe rozprowadzenie instalacji wewnątrz lokalu oraz poza nim aż do pionu łącznie z syfonami, kratkami ściekowymi itp.
10. Remont, konserwacja i wymiana w razie wyeksploatowania urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu (baterie, umywalki, zlewozmywaki, wanny, kuchenki, przybory gazowe, muszle ustępowe, spłuczki, wraz ze wspornikami, syfonami itp.).

11. Okresowa wymiana wężyków na podejściach wodociągowych (m. in. przy bateriach stojących, spłuczkach i wodomierzach).
12. Remont i wymiana głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych.
13. Remont oraz konserwacja przyborów gazowych w lokalu wraz z przyłączem do kurka odcinającego oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w § 2 ust. 7 w zakresie w/w odcinków instalacji gazowej oraz przyborów gazowych. Jeżeli wady instalacji gazowej oraz przyborów stwarzają zagrożenie niebezpieczeństwa, uprawniona osoba dokonująca sprawdzenia instalacji gazowej może odciąć dopływ gazu do czasu usunięcia usterek. Ponowne nagazowanie instalacji gazowej może nastąpić po jej sprawdzeniu przez uprawnioną osobę.
14. Remont i wymiana w lokalu całej wewnętrznej instalacji elektrycznej i sprzętu. Jako wewnętrzną instalację elektryczną należy rozumieć instalację od indywidualnego licznika. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w instalacji elektrycznej w trakcie okresowej kontroli, o której mowa w § 2 pkt.7 wykonawca dokonujący badań usunie drobne usterki, a koszt wykonania tych prac zostanie rozliczony w kosztach remontów danej nieruchomości. W przypadku konieczności wykonania robót o większym zakresie wykonujący badania okresowe wyda Członkowi nakaz określający zakres i termin usunięcia usterek informując o powyższym Spółdzielnię.
15. Remont i wymiana instalacji domofonowej oraz dzwonekowej łącznie z osprzętem za wyjątkiem przypadku wyszczególnionego w rozdziale I § 2 ust. 19 i ust. 20.
16. Remont, konserwacja, przebudowanie lub wybudowanie nowych piecy kaflowych i trzonów kuchennych w lokalu.
17. Dbanie o właściwe oznakowanie lokalu, przynależnej piwnicy oraz tabliczki domofonu.
18. Remont indywidualnych schodów do lokalu o ile w/w schody zostały wykonane przez użytkownika lokalu.
19. Usuwanie wszystkich szkód wewnątrz lokali i poza nim powstałych z winy członka lub jego domowników.
20. Przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego (zgodnego z dokumentacją techniczną budynku), na uzasadnione wezwanie Spółdzielni.
21. Dorabianie utraconych kluczy do oddawczych skrzynek pocztowych oraz wymiana zamków o ile dorobienie kluczy jest niemożliwe. Usuwanie uszkodzeń tych skrzynek, powstałych w wyniku ich otwierania bez klucza w przypadku utracenia klucza przez użytkownika skrzynek.

§ 5

Członek Spółdzielni obowiązany jest bezzwłocznie zgłosić do administracji Spółdzielni powstanie w użytkowanym lokalu usterek, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni jak również innych usterek i awarii zagrażających życiu, zdrowiu i mieniu mieszkańców. W przypadku ich nie zgłoszenia, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe z tego tytułu.

§ 6

Zabrania się członkom Spółdzielni dokonywania w lokalu zmian w przyłączeniach do przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), montażu wentylatorów mechanicznych oraz montażu osłon krat wentylacyjnych utrudniających prawidłową wentylację.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie do obowiązków członka Spółdzielni należy usunięcie tych nieprawidłowości, a w szczególności wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o której mowa w § 2 pkt.7.

§ 7

Obowiązki najemców lokali w budynkach Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów określa umowa najmu lokalu.

III. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie remontów w domach jednorodzinnych oraz w lokalach własnościowych wolnostojących.

§ 8

1. Do obowiązków Spółdzielni w osiedlach domów jednorodzinnych oraz w lokalach własnościowych wolnostojących należą:
 - a) w przypadku dostaw energii cieplnej za pośrednictwem Spółdzielni konserwacja na koszt członka wewnętrznej instalacji c.o. poza zaworami grzejnikowymi. Obowiązek konserwacji wewnętrznej instalacji c.o. członek może przejąć na siebie – w takim przypadku zostanie zwolniony z opłat z tego tytułu,
 - b) okresowe kontrole z częstotliwością zgodną z przepisami polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji elektrycznej.
2. Do obowiązków członka zajmującego dom jednorodzinny lub lokal wolnostojący należy pełen zakres remontów i konserwacji zarówno wewnątrz lokalu, jak i na zewnątrz swojego segmentu i obejmuje również elewację, pokrycia dachowe, oraz działkę związaną z budynkiem łącznie z ewentualnym jej ogrodzeniem i wszystko, co się na tym terenie znajduje, a także wszystkie instalacje i urządzenia znajdujące się w budynku oraz wychodzące lub dochodzące do budynku przyłącza w następujących granicach:
 - przyłącza elektryczne do głównego złącza kablowego (ZK dla szeregu domków,
 - gazowe do kurka głównego na przyłączy gazowym dla szeregu domków,
 - wodne do najbliższego zaworu odcinającego na przyłączy wodociągowym na zewnątrz budynku,
 - kanalizacja do pierwszej studzienki poza budynkiem,
 - instalacja telefoniczna do złącza na zewnątrz budynku,
 - instalacja indywidualna jak domofony, blokada furtki, anteny RTV - w pełnym zakresie.
3. Użytkownik domu jednorodzinnego lub lokalu własnościowego wolnostojącego konserwuje i remontuje odcinki sieci przesyłowych w swoim segmencie, a w przypadku zaniedbań i udokumentowanej opieszałości w wykonaniu remontu pokrywa szkody sąsiadów powstałe na skutek opieszałego usuwania uszkodzeń.

Zator kanalizacji usuwa członek na odcinku swojego segmentu, a koszt jej udrożnienia pokrywają wszyscy użytkownicy, którzy mogli to spowodować (w górę od zatoru).

Koszty remontu i konserwacji odcinków przyłączy poza budynkiem (np. odcinek wodociągu od ściany budynku do studni wodomierzowej) i urządzeń wspólnych (np. instalacje AZART) pokrywają wszyscy członkowie, którym przyłącze i urządzenia te służą .
4. Do obowiązków członka zajmującego dom jednorodzinny lub lokal własnościowy wolno stojący ogrzewany paliwem stałym, ciekłym lub gazowym należy usuwanie zanieczyszczeń z przewodów dymowych i spalinowych:
 - a) od palenisk opalanych paliwem stałym – co najmniej 4 razy w roku;
 - b) od palenisk opalonych paliwem płynnym i gazowym – co najmniej raz w roku, jeżeli większa częstotliwość nie wynika z warunków użytkowych.

5. Do obowiązków członka zajmującego dom jednorodzinny lub lokal własnościowy wolno stojący należy usuwanie usterek oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o których mowa w § 8 pkt. 1 lit. b) oraz zaleceń kontroli Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego.
6. Do obowiązków członka zajmującego dom jednorodzinny należy legalizacja wodomierzy zimnej wody we własnym zakresie i na własny koszt. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni zleci wymianę wodomierza a członek pokryje koszt wymiany w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.
Jeżeli użytkownik domu nie dokona legalizacji wodomierzy zimnej wody, wymiany wodomierza na nowy dokona Spółdzielnia, a kosztami obciąży użytkownika domu, którego zobowiązuje się do udostępnienia domu oraz zwrotu kosztów wymiany wodomierzy w terminie 7 dni od daty otrzymania ze Spółdzielni faktury.

IV. Zasady rozliczeń finansowych w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 9

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, jednakże tak ustalony wkład nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. W wypadku wystąpienia zaległości w spłacie rat kredytu za okres do dnia opróżnienia lokalu z należnego wkładu, o którym mowa w ust. 1, potrąca się raty kredytu wraz z odsetkami oraz odsetki za nieterminowe spłacanie zaległych rat.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 10

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej, wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, jednakże tak ustalony wkład nie może być wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 11

1. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu regulaminu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543, z późniejszymi zmianami).
2. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu ponosi członek Spółdzielni.

V. Dodatkowe wyposażenie lokalu

§ 12

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

VI. Postanowienia końcowe.

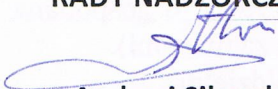
§ 13

1. W przypadku nie wywiązywania się członka Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w powyższym Regulaminie wszelkimi konsekwencjami z tego tytułu obciążony zostanie członek Spółdzielni lub jego następca prawny bądź użytkownik lokalu, który nie wywiązał się ze swoich obowiązków.
2. W przypadku gdy nie wywiązywanie się członka Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w powyższym Regulaminie spowoduje zagrożenie życia lub mienia Spółdzielni lub innych członków, Spółdzielnia może wykonać niezbędne prace obciążając kosztem ich wykonania członka, na którym ciąży obowiązek wykonania tych prac.
3. Jeżeli członek Spółdzielni zażąda wykonania badań, ekspertyzy itp. (np. badania jakości wody, badanie poziomu hałasu, zanieczyszczenia powietrza itp.) i wynik badań nie potwierdzi zarzutów członka, wówczas członek Spółdzielni zostanie obciążony kosztem wykonanych badań, ekspertyzy. Spółdzielnia może żądać od członka wpłaty zaliczki przed wykonaniem badań (ekspertyzy), w wysokości przewidywanych kosztów.
- 3¹ Jeżeli członek Spółdzielni bezpodstawnie (tj. w szczególności jeżeli brak będzie awarii lub awaria będzie dotyczyła elementów instalacji, za które odpowiada członek Spółdzielni) wezwie pogotowie energetyczne, wodno-kanalizacyjne i gazowe lub ciepłownicze, poniesie w całości koszty z tego tytułu. Podstawą do naliczenia obciążenia jest faktura VAT wystawiona przez zakład świadczący usługi w/w pogotowia.
4. Zasady wyszczególnione w powyższym Regulaminie mają zastosowanie również do użytkowników lokali bez tytułu prawnego oraz prawnych spadkobierców.

§ 14

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „KOLEJARZ” w Słupsku uchwałą nr 41/14 z dnia 22.09.2014 r. z mocą obowiązywania od dnia 23.09.2014 r. oraz zmieniony przez Radę Nadzorczą SM „Kolejarz” uchwałą nr 13.../18 z dnia 22.10.2018 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Andrzej Sikorski

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**


Zenona Mazurczyk