

Regulamin

w sprawie: zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi.

(Tekst jednolity)

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w niniejszym regulaminie mowa o:

1. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Teofilów” w Łodzi,
2. Radzie - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów”,
3. Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów”,
4. Naprawie - należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

§ 2

Niniejszy regulamin ma zastosowanie do:

1. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
2. osób, niebędących członkami Spółdzielni, posiadających odrębną własność lokalu,
3. osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 3

Regulamin niniejszy ustala:

1. zasady rozliczania:
 - 1.1. kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości obciążeń lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży kosztami:
 - a) eksploatacji i remontów,
 - b) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 1.2. spłaty zobowiązań długoterminowych,
 - 1.3. kosztów centralnego ogrzewania i ciepła zużytego do podgrzania wody wodociągowej,
 - 1.4. innych zobowiązań związanych z użytkowaniem lokali,

2. zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali,
3. podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnię, a użytkownikiem lokalu przy dokonywaniu napraw:
 - 3.1. w lokalach mieszkalnych,
 - 3.2. w lokalach użytkowych,
 - 3.3. w garażach,
4. zasady i możliwości dodatkowego wyposażenia lokali mieszkalnych.

§ 4

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są plany kosztów zarządzania nieruchomościami.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w latach kalendarzowych.
3. Rada może ustalić krótsze okresy rozliczeń, o których mowa w ust. 2, jeżeli wystąpią odchylenia od założeń przyjętych w rocznym planie gospodarczo-finansowym.
4. Plany kosztów zarządzania nieruchomościami ustala się odrębnie na każdą nieruchomość.
5. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni obejmujący przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sumą planów zarządzania nieruchomościami.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadnionych, Rada może dokonać korekty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.
7. Zmiana planu, o którym mowa w ust. 6 wymaga dokonania odpowiednich zmian w planach zarządzania nieruchomościami.

§ 5

Splątą zobowiązań długoterminowych jest pozostała część niespłaconego kredytu przez członka Spółdzielni, za którego Spółdzielnia uregulowała należności wobec banku. Powyższe nie dotyczy członków Spółdzielni, którzy kredyt spłacili.

III. Fizyczna jednostka rozliczeniowa

§ 6

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest:
 - 1.1. dla lokali użytkowych i garaży – m² powierzchni użytkowej,
 - 1.2. dla lokali mieszkalnych – m² powierzchni użytkowej i ilość osób zamieszkałych,
 - 1.3. wskazania liczników zużycia wody i podzielników ciepła.
2. W lokalach stanowiących odrębną własność, fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest udział poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Decyzję o zastosowaniu odpowiedniej fizycznej jednostki rozliczeniowej do poszczególnych rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do lokali mieszkalnych podejmuje Rada przed ustaleniem opłat czynszowych.

§ 7

Powierzchnię lokali ustalono w oparciu o uchwały Zarządu określające przedmiot odrębnej własności lokali.

§ 8

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc.
2. Do powierzchni lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni komórki, balkonów, loggii, szachtów wentylacyjnych.
3. Ilość osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczeń składanych przez użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich zmianach w stanie osób zamieszkałych w lokalu, najpóźniej w ciągu jednego miesiąca od zaistniałej zmiany.
4. Przez zamieszkiwanie rozumie się nie tylko zameldowanie, ale wspólne przebywanie i korzystanie z lokalu.

§ 9

1. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem balkonów i loggii.
2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
3. Do powierzchni lokali użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

IV. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 10

1. Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty określone w ust.1 § 10 w każdej nieruchomości są rozliczane na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni, z tym, że lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
3. Podstawą do obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest plan zarządzania nieruchomościami i dokonanie rozliczeń, o których mowa w ust.2 § 10.

§ 11

Do pracowni plastycznych przy ustalaniu kosztów eksploatacji stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 12

1. Ewidencję przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi Zarząd odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Ewidencję odpisów i wydatków funduszu remontowego prowadzi Zarząd zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę.

3. Różnica między kosztami danej nieruchomości a przychodami, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

V. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej

§ 13

Do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej stosuje się odrębny regulamin uchwalony przez Radę.

§ 14

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np: przedpokój, łazienka, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

§ 15

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem dźwigów osobowych zalicza się:
 - 1.1. koszt konserwacji i remontów bieżących,
 - 1.2. koszt zakupu energii elektrycznej związanej z utrzymaniem w ruchu dźwigów,
 - 1.3. opłaty ponoszone na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego.
2. Koszty eksploatacji dźwigów, o których mowa w ust. 1 rozliczane są na lokale położone powyżej pierwszej kondygnacji (parteru) w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.

§ 16

1. Do kosztów związanych z wymianą dźwigów zalicza się odpis na wydzielony fundusz wymiany dźwigów i wydzielony fundusz wymiany wind.
2. Koszty wymiany dźwigów, o których mowa w ust. 1 rozliczane są na lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.

§ 17

Kwota kosztów dźwigów osobowych, o których mowa w § 15 i § 16 podlega rozliczeniu w danej nieruchomości:

1. w lokalach użytkowych na powierzchnię użytkową lokali położonych w budynkach z dźwigami,
2. w lokalach mieszkalnych na ilość osób zamieszkałych w lokalu oraz na m² powierzchni.

§ 18

1. Przewidywane przychody i koszty utrzymania dźwigów osobowych są ujmowane w planach zarządzania nieruchomościami.

2. Bieżące przychody i koszty są ewidencjonowane w rozbiciu na nieruchomości.
3. Podstawą do ustalenia opłat za korzystanie z dźwigów osobowych są koszty określone w oparciu o § 15 ust. 1 z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 17.

VII. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 19

Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłatą zobowiązań długoterminowych w poszczególnych nieruchomościach stanowią podstawę do ustalenia wymiaru opłat za używanie lokalu i pokrywane są przez użytkowników lokali.

§ 20

1. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego składają się z następujących elementów:
 - 1.1. opłata eksploatacyjna ustalana wg średniego kosztu w nieruchomości za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - 1.2. opłata za konserwację zieleni, ustalana wg średniego kosztu w nieruchomości za 1m² powierzchni użytkowej,
 - 1.3. opłata za konserwację, ustalana wg średniego kosztu w nieruchomości za 1m² powierzchni użytkowej,
 - 1.4. opłata na fundusz remontowy ustalana w nieruchomości za 1 m² powierzchni użytkowej lub od osoby, w ramach, którego wyodrębnione są: fundusz remontowy ogólny (rozliczany za m²), fundusz termomodernizacyjny (rozliczany za m²) oraz fundusz wymiany dźwigów (rozliczany od osoby) i fundusz wymiany wind (rozliczany za m²),
 - 1.5. opłaty związane z ciepłem ustalone na podstawie odrębnego regulaminu,
 - 1.6. opłata za dostawę wody ustalana na podstawie odrębnego regulaminu,
 - 1.7. opłaty związane z podatkami i opłatami lokalnymi m.in. podatek od nieruchomości i opłata przekształceniowa,
 - 1.8. opłata na utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - 1.9. opłata za wywóz odpadów,
 - 1.10. opłata związana z utrzymaniem domofonów w budynkach (lub klatkach schodowych), w których mieszkańcy wyrazili na to zgodę,
 - 1.11. opłata za przeglądy dokonywane zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - 1.12. opłata za wodomierze oraz ich wymianę w lokalach wyposażonych w wodomierze.
2. Do elementów wymienionych w ust.1 § 20 dodatkowo dochodzi:
 - 2.1. w budynkach wysokich opłata za eksploatację dźwigów (ustalona w stosunku do ilości osób zamieszkałych lub na m² powierzchni),
 - 2.2. dla lokali o niespłaconym kredycie – zobowiązania związane ze spłatą zaciągniętych kredytów łącznie z odsetkami.

§ 21

1. W przypadku, gdy lokal mieszkalny jest niezamieszany, posiadacz prawa do lokalu (lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego lub odrębnej własności) zobowiązany jest do wnoszenia opłat za używanie lokalu, określonych w karcie użytkownika na podstawie § 20 niniejszego regulaminu, w wysokości naliczonej jak dla jednej osoby.
2. Przez lokal niezamieszany rozumie się lokal, którego użytkownik mający tytuł prawny deklaruje, że nikt w nim nie przebywa.

§ 22

Opłaty za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do tych lokali określone w § 20 ustala Zarząd wg kosztów rzeczywistych, w pozostałym zakresie stosując zasady niniejszego regulaminu.

§ 23

1. Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni i nieruchomości wspólne są obciążane planowanymi kosztami na podstawie planu gospodarczo-finansowego i ujmowane w planie zarządzania nieruchomości wspólnych Spółdzielni.
2. Koszty ujęte w planie zarządzania nieruchomościami wspólnymi obciążają koszty poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

§ 24

1. Opłaty za pracownie plastyczne ustalane są jak za lokale mieszkalne w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu pracowni plastycznej, będącej w najmie opłaty ustala się jak za lokale użytkowe będące w najmie.
3. Opłaty czynszowe za lokale użytkowe i garaże będące w najmie składają się z następujących elementów:
 - 3.1. koszty eksploatacji ustalone przez Zarząd jako cena umowna,
 - 3.2. koszty centralnego ogrzewania ustalone wg odrębnego regulaminu,
 - 3.3. koszty dostaw ciepłej wody ustalone wg odrębnego regulaminu,
 - 3.4. koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków i innych opłat np: abonamentowe, za przyłącza ustalone wg odrębnego regulaminu,
 - 3.5. koszty związane z opłatami i podatkami lokalnymi.
4. Opłaty za lokale użytkowe i garaże użytkowane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa i prawa odrębnej własności lokalu, ustala Zarząd wg rzeczywistych kosztów.

§ 25

Opłaty za utrzymanie lokalu wnoszone są w okresach miesięcznych z góry w terminach:

1. lokale mieszkalne, garaże i pracownie plastyczne do 15-go każdego miesiąca,
2. lokale użytkowe do 15-go każdego miesiąca.

§ 26

Obowiązek uiszczania opłat czynszowych powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

§ 27

Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 28

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu. Rozdział obowiązków pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa niniejszy regulamin,
2. w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie ogrzewczym temperatury normatywnej określonej w § 29,
3. w zakresie dostaw ciepłej wody – ciągłe dostarczanie ciepłej wody z wyjątkiem okresowej przerwy w dostawie ciepłej wody związanej z remontem sieci ciepłej,
4. w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów.

§ 29

Temperaturą obowiązującą w izbach mieszkalnych jest minimum + 18 °C mierzona pośrodku pokoju na wysokości 1,00 m. Temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych określają odrębne przepisy.

§ 30

Zasady bonifikat za niedogrzanie mieszkań oraz brak dostawy ciepłej wody określone są w regulaminie w sprawie: *zasad rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej i ustalania opłat z tego tytułu.*

§ 31

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.
2. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia stanu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów prowadzone przez Administrację Osiedli.

§ 32

1. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.
2. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

VIII. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych

§ 33

1. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu:
 - 1.1. naprawę instalacji elektrycznej do licznika energii elektrycznej z wyłączeniem samego licznika,
 - 1.2. naprawę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyłączeniem uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika. Spółdzielnia może na wniosek użytkownika lokalu wyrazić zgodę na zmianę typu grzejnika z tym zastrzeżeniem, że konserwacja, naprawa i wymiana tego typu urządzeń należeć będzie do użytkownika lokalu,

- 1.3. naprawę instalacji gazowej do kurka odcinającego przy kuchni lub podgrzewaczu włącznie, z wyłączeniem gazomierza i urządzeń odbiorczych,
- 1.4. naprawę pionów kanalizacyjnych bez podejść do przyborów,
- 1.5. naprawę instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody do:
 - a) zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu wraz zaworem w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze bez odczytu radiowego,
 - b) wodomierza wraz z wodomierzem w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym,
- 1.6. utrzymanie sprawności technicznej przewodów wentylacji grawitacyjnej i przewodów spalinowych,
- 1.7. naprawę lub wymianę balustrad balkonowych,
- 1.8. naprawę lub wymianę instalacji domofonowej na klatce schodowej (poza lokalem mieszkalnym), podlegającej konserwacji przez Spółdzielnię, w przypadku jej trwałego uszkodzenia lub technicznego zużycia,
- 1.9. zwrot 20 % kosztów wymiany standardowej stolarki okiennej poniesionych i potwierdzonych fakturą przez członka Spółdzielni - w przypadku stwierdzenia wad polegających na korozji biologicznej drewna, z zastrzeżeniem § 35 ust. 1 pkt 1.6.
2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 § 33, finansowane są z opłaty eksploatacyjnej, opłaty na fundusz remontowy i opłaty na przeglądy.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwego użytkowania lub braku konserwacji, koszty napraw obciążają członka Spółdzielni lub użytkownika lokalu.

IX. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych

§ 34

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Na wykonanie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego określonych w § 35 ust. 1 niniejszego regulaminu użytkownik lokalu zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni z wyłączeniem elementów wyposażenia (meble) oraz armatury łazienkowej i wyposażenia łazienki.
3. W przypadku zamiany lub nabycia lokalu mieszkalnego wszelkie koszty związane z koniecznością uzyskania aktualnych protokołów potwierdzających sprawność instalacji gazowej, elektrycznej i wentylacyjnej obciążają użytkownika tego lokalu. Powyższe odnosi się również do montażu lub wymiany urządzeń pomiarowych (licznik energii elektrycznej, gazomierz).

§ 35

1. Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego należy:
 - 1.1. udostępnienie lokalu dla wykonania robót remontowych i napraw awaryjnych oraz przeprowadzenia przeglądów okresowych zgodnie z przepisami prawa,
 - 1.2. zapewnienie swobodnego dostępu do krutek i przewodów wentylacyjnych, instalacji wod.-kan., c.o. i elektrycznej (rozebranie zabudów pionów, grzejników, usunięcie mebli itp.) w celu wykonania robót remontowych, napraw awaryjnych oraz przeprowadzenia przeglądów okresowych,

- 1.3. udostępnienie balkonu w celu wykonania robót remontowych płyty balkonowej. W przypadku odmowy użytkownik ponosi odpowiedzialność i konsekwencje wynikłe z tego tytułu,
- 1.4. odnawianie lokalu polegające na:
 - a) malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu ścian,
 - b) malowaniu olejnym drzwi, okien zewnątrz w kolorze białym i wewnątrz, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur instalacyjnych i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub zniszczenie powłoki farby chroniącej przed zniszczeniem,
 - c) konserwacji i remoncie stolarki okiennej i drzwiowej, polegające na szkleniu, kitowaniu, malowaniu, naprawie okuć i zamków, wymianie drzwi zewnętrznych i wewnętrznych,
 - d) naprawie tynków ścian i sufitów,
 - e) naprawie lub wymianie podłoża posadzek i podłóg wraz z posadzkami i podłogami,
- 1.5. malowanie balustrad balkonowych,
- 1.6. wymiana stolarki okiennej z następującym podziałem kosztów tej wymiany:
 - 1.6.1 w przypadku stwierdzenia wad polegających na korozji biologicznej drewna wg niżej wymienionych zasad:
 - a) użytkownik lokalu pokrywa całkowite koszty wymiany, które pomniejszone zostaną w określonym przez Spółdzielnię czasie, o kwotę częściowej ich refundacji ustalonej wg § 33 ust. 1.9,
 - b) warunkiem wypłaty częściowej refundacji jest zachowanie przy wymianie stolarki okiennej podziału pionowego i koloru białego,
 - c) wypłata częściowej refundacji może być dokonana:
 - członkowi Spółdzielni, który poniósł koszty wymiany stolarki okiennej i przysługuje mu tytuł prawny do tego lokalu w dacie dokonywania wypłaty refundacji,
 - w przypadku śmierci członka, który poniósł koszty wymiany stolarki – spadkobiercy, który przejął lokal i jest członkiem Spółdzielni oraz przysługuje mu tytuł prawny do tego lokalu w dacie dokonywania wypłaty refundacji,
 - w przypadku umowy darowizny dokonanej przez członka, który poniósł koszty wymiany stolarki – obdarowanemu, który przejął lokal i jest członkiem Spółdzielni oraz przysługuje mu tytuł prawny do tego lokalu w dacie dokonywania wypłaty refundacji,
 - 1.6.2 w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany stolarki okiennej spowodowanej brakiem jej konserwacji (malowanie, naprawy okuć, szklenie, kitowanie) całkowity koszt wymiany ponosi członek Spółdzielni,
 - 1.6.3 w przypadku odmowy wymiany stolarki, członek Spółdzielni ponosi pełną odpowiedzialność finansową z tytułu szkód materialnych powstałych z tego tytułu,
- 1.7. naprawa lub wymiana wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu,
- 1.8. naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od licznika energii elektrycznej, które mogą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz dostarczenie do Spółdzielni wyników pomiarów elektrycznych nowej instalacji,
- 1.9. prawidłowa eksploatacja wewnętrznej instalacji elektrycznej:
 - a) moc urządzeń elektrycznych, w które wyposażony jest lokal mieszkalny musi być dostosowana do mocy szczytowej dla tego lokalu przyznanej przez Spółdzielnię (moc przyznana wynika z możliwości technicznych zasilania i dokumentacji technicznej budynku),

- b) użytkownik ponosi odpowiedzialność i konsekwencje wynikłe z powodu nieprawidłowej eksploatacji wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- 1.10.naprawa lub wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworu odcinającego przy pionie z wyłączeniem zaworu,
 - 1.11.naprawa, udrażnianie lub wymiana podejść kanalizacyjnych od pionu do urządzeń sanitarnych włącznie z podejściami znajdującymi się w lokalu sąsiednim,
 - 1.12.konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek podłogowych, wykładzin podłogowych,
 - 1.13.naprawa lub wymiana grzejników c.o. zamontowanych przez użytkownika lokalu,
 - 1.14.przywrócenie instalacji c.o. do stanu pierwotnego (ponowny montaż grzejników po demontażu) w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego,
 - 1.15.naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji domofonowej wraz z aparatem,
 - 1.16.wstrzymanie eksploatacji instalacji i urządzeń wewnątrz lokalu mieszkalnego w przypadku wystąpienia awarii lub zakłóceń w ich funkcjonowaniu szczególnie, jeśli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi oraz zgłoszenie powyższego faktu służbom technicznym Spółdzielni,
 - 1.17.konserwacja i naprawa oraz wymiana (po uzyskaniu zgody Spółdzielni) drzwi do pomieszczenia komórki w piwnicy oznaczonej numerem danego lokalu mieszkalnego wraz z okuciami i zamknięciem,
 - 1.18.naprawa i wymiana elementów oraz całych skrzynek pocztowych (po uzyskaniu zgody Spółdzielni) oznaczonych numerem danego lokalu,
 - 1.19.dostarczenie do Spółdzielni dokumentacji powykonawczej po dokonanej wymianie instalacji wewnętrznych, zmianie w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianach konstrukcyjnych,
 - 1.20. utrzymanie w czystości i konserwacja (malowanie w kolorze szarym nr RAL 7031) obróbek blacharskich parapetów zewnętrznych.
2. Naprawy i wymiany określone w ust.1 § 35 obciążają członka Spółdzielni niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Do osób niebędących członkami Spółdzielni w zakresie obowiązków napraw wewnątrz lokali stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz.1910 z późniejszymi zmianami)

§ 36

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu mieszkalnego powstałe z winy użytkownika lub osób zamieszkujących w lokalu obciążają użytkownika.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z tytułu użytkowania lokalu powstałe w częściach wspólnych budynku i pozostałych lokalach mieszkalnych (np: zalanie budynku na skutek awarii instalacji wod.-kan., uszkodzenie elewacji itp.).
3. Naprawy wewnątrz lokalu mieszkalnego zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika – poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 37

1. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego nie wolno samowolnie wykonywać następujących robót:
 - 1.1. wymiany, demontażu i zmiany przebiegu instalacji gazowej oraz urządzeń odbiorczych (kuchnia, podgrzewacz wody),
 - 1.2. zmian w instalacji wentylacji grawitacyjnej polegających na:

- a) zmniejszeniu powierzchni kratki wentylacyjnych,
 - b) zmianie lokalizacji kratki wentylacyjnych,
 - c) zabudowie kratki,
 - d) zmianie przebiegu kanałów wentylacyjnych,
 - e) zaślepieniu kanałów wentylacyjnych,
 - f) przeprowadzania instalacji w kanałach i przez kanały wentylacyjne,
- 1.3. zmiany kolorystyki elewacji budynku w tym w części znajdującej się nad płytą balkonową przynależną do lokalu mieszkalnego,
 - 1.4. demontażu, wymiany, zmiany kształtu lub struktury i kolorystyki balustrady balkonowej na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego.
2. Przebudowę lub wymianę instalacji gazowej (bez demontażu) z wyjątkiem urządzeń odbiorczych w lokalu mieszkalnym można wykonać pod następującymi warunkami:
 - 2.1. uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie robót,
 - 2.2. uzyskanie pozwolenia na wykonanie robót zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - 2.3. wykonanie robót przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,
 - 2.4. dostarczenie do Spółdzielni dokumentacji powykonawczej na zmiany w instalacji gazowej wraz z protokołem badania jej szczelności oraz kopię dokumentów potwierdzających uprawnienia zawodowe osoby wykonującej roboty.

X. Podział obowiązków w zakresie napraw między Spółdzielnią a użytkownikami lokali użytkowych.

§ 38

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1.1. naprawa i wymiana pokryć dachowych łącznie z rynnami i rurami spustowymi,
 - 1.2. naprawa i konserwacja wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami typu Favier,
 - 1.3. naprawa i konserwacja:
 - a) instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia lokalu w tablicy głównej budynku. W przypadku stwierdzenia samowolnego przekroczenia przez użytkownika lokalu przyznanej mocy szczytowej, koszty naprawy zabezpieczenia lokalu w tablicy głównej pokrywa użytkownik,
 - b) instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenie odbiorcze włącznie, z wyłączeniem gazomierza i urządzeń odbiorczych,
 - c) instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego na doprowadzeniu wody do lokalu wraz z zaworem,
 - d) instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z winy użytkownika lokalu np: zalanie pomieszczeń, awarii instalacji elektrycznej spowodowanej złym jej stanem technicznym lub złym stanem technicznym zainstalowanych urządzeń elektrycznych.
3. Spółdzielnia nie odpowiada za brak napięcia w sieci, jej parametrów, przepięć atmosferycznych oraz przepięć wynikających z pracy sieci energetycznej.

§ 39

1. Do obowiązków użytkownika lokalu użytkowego należy:
 - 1.1. naprawa tynków lokali, malowanie ścian i sufitów, malowanie z zewnątrz i wewnątrz stolarki okiennej i drzwiowej oraz grzejników, rur c.o., instalacji wod.-kan. i gazu,
 - 1.2. naprawa i wymiana okien i drzwi,

- 1.3. naprawa podłóża, wymiana posadzek podłogowych i wykładzin ściennych,
 - 1.4. naprawa i wymiana wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych osprzętu elektrycznego itp.,
 - 1.5. naprawa i wymiana instalacji w lokalu np: instalacji elektrycznej od pierwszego zabezpieczenia lokalu w tablicy głównej budynku łącznie z układem pomiarowym, gazowej od zaworu odcinającego przy urządzeniach odbiorczych, kanalizacyjnej od trójnika na pionie, wodociągowej od zaworu odcinającego na doprowadzeniu wody do lokalu – prace te muszą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - 1.6. prawidłowa eksploatacja instalacji elektrycznej:
 - a) moc urządzeń elektrycznych, w które wyposażony jest lokal musi być dostosowana do mocy szczytowej dla tego lokalu przyznanej przez Spółdzielnię (moc przyznana wynika z możliwości technicznych zasilania),
 - b) zmiana mocy szczytowej dla lokalu może być dokonana za zgodą Spółdzielni po dostosowaniu instalacji zasilającej na koszt użytkownika zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 1.7. naprawa i wymiana urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych łącznie z czepniami powietrza, silnikami, agregatami i przewodami wentylacyjnymi,
 - 1.8. naprawa i konserwacja dźwigów towarowych zgodnie z przepisami Dozoru Technicznego,
 - 1.9. czyszczenie osadników i odtłuszczaczy (również zainstalowanych na poziomach kanalizacyjnych),
 - 1.10. zapewnienie swobodnego dostępu do tablic elektrycznych, urządzeń pomiarowych oraz grzejników c.o.,
 - 1.11. zapewnienie wykonania przez uprawnioną osobę pomiarów elektrycznych dla instalacji wewnętrznej oraz WLZ od pierwszego zabezpieczenia lokalu w tablicy głównej budynku i dalej dla poszczególnych obwodów (pomiar rezystancji izolacji, skuteczność ochrony od porażeń, badanie i próby wyłączników różnicowo-prądowych),
 - 1.12. dostarczanie do Spółdzielni wyników pomiarów elektrycznych po ich wykonaniu,
 - 1.13. dostarczenie do Spółdzielni dokumentacji powykonawczej po dokonanej wymianie instalacji wewnętrznych lub przebudowie lokalu,
 - 1.14. wstrzymanie eksploatacji instalacji i urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego w przypadku wystąpienia awarii lub zakłóceń w ich funkcjonowaniu szczególnie, jeśli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi oraz zgłoszenie powyższego faktu służbom technicznym Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu użytkowego nie ma prawa dokonywać w nim oraz na elewacji i dachu budynku żadnych remontów i adaptacji bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni (zmiana kolorystyki, wymiana okien itp.).
 3. Użytkownik lokalu użytkowego nie ma prawa dokonywać bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni montażu reklam, instalacji alarmowych, instalacji antenowych, instalacji klimatyzacji, klimatyzatorów itp.
 4. Użytkownik lokalu użytkowego ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z tytułu prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej oraz z powodu zaniedbań w obowiązkach określonych w ust. 1 § 39 niniejszego regulaminu.

§ 40

Nakłady poniesione przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie lokalu użytkowego nie powodują zwiększenia wartości wkładu budowlanego.

XI. Podział obowiązków w zakresie napraw między Spółdzielnią a użytkownikami garaży

§ 41

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1.1. naprawa i wymiana pokryć dachowych łącznie z rynnami i rurami spustowymi,
 - 1.2. naprawa i konserwacja:
 - a) instalacji elektrycznej do punktu rozdziału instalacji do garażu,
 - b) instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego na doprowadzeniu wody do garażu wraz z zaworem,
 - c) przeglądy i naprawa przewodów wentylacji grawitacyjnej.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z winy użytkownika garażu np: zalanie pomieszczenia, awarii instalacji elektrycznej spowodowanej złym jej stanem technicznym lub złym stanem technicznym zainstalowanych urządzeń elektrycznych. Spółdzielnia nie odpowiada za brak napięcia w sieci, jej parametrów, przepięć atmosferycznych oraz przepięć wynikających z pracy sieci energetycznej.

§ 42

1. Do obowiązków użytkownika garażu należy:
 - 1.1. naprawa tynków lokali, malowanie ścian i sufitów,
 - 1.2. naprawa i wymiana drzwi,
 - 1.3. naprawa podłoga i posadzki,
 - 1.4. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej od punktu rozdziału instalacji do garażu,
 - 1.5. prace wymienione w pkt 1.4 muszą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,
 - 1.6. udostępnianie pomieszczenia garażu w celu wykonania przeglądów instalacji elektrycznej i wentylacji zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz robót remontowych mających na celu utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym,
 - 1.7. zapewnienie swobodnego dostępu do krutek i przewodów wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej podczas dokonywania przeglądów zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
2. Użytkownik garażu ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z tytułu użytkowania garażu oraz z powodu zaniedbań w obowiązkach określonych w ust. 1 § 42 niniejszego regulaminu.

XII. Dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych

§ 43

1. Użytkownicy lokalu mieszkalnego mogą na własny koszt dodatkowo wyposażyć mieszkanie w sposób trwały, podnosząc jego wartość użytkową przez np:
 - 1.1. położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego, płytek ceramicznych lub innych okładzin,
 - 1.2. wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
 - 1.3. zabudowę węzłów i urządzeń sanitarnych (zabudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, obudowa wanny itp.) z zastrzeżeniem ust.2 § 43,
 - 1.4. instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
 - 1.5. instalowanie kuchni gazowych z piekarnikiem elektrycznym,

- 1.6. wymianę gazowego podgrzewacza wody,
- 1.7. zastosowanie w łazienkach i wc zamiast lastryka terakoty i innych właściwych materiałów podłogowych,
- 1.8. wymianę drzwi wewnętrznych.
2. Wykonanie robót w ramach dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego nie może powodować braku dostępu do pionów instalacyjnych łącznie z zaworami i podejściami do urządzeń. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do demontażu we własnym zakresie dodatkowego wyposażenia lokalu w tym zabudowy pionów instalacyjnych, wyposażenia łazienki i kuchni w celu wykonania robót remontowych, napraw awaryjnych oraz przeprowadzenia przeglądów okresowych.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

§ 44

1. W zasobach Spółdzielni zabroniony jest montaż przez użytkowników lokali mieszkalnych:
 - 1.1. anten satelitarnych na dachu budynku,
 - 1.2. anten satelitarnych na elewacji budynku poza balkonem przynależnym do lokalu mieszkalnego,
 - 1.3. anten CB-radio i innych urządzeń nadawczo-odbiorczych na dachu i elewacji budynku,
 - 1.4. klimatyzatorów i jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacji na dachu i elewacji budynku poza częścią nad płytą balkonową przynależną do lokalu mieszkalnego,
 - 1.5. klimatyzatorów i jednostek zewnętrznych instalacji klimatyzacji do płyt balkonowych (od góry i od spodu płyty balkonowej),
 - 1.6. urządzeń sygnalizacyjnych i instalacji alarmowych na dachu i elewacji budynku,
 - 1.7. instalacji elektrycznych na dachu i elewacji budynku,
 - 1.8. instalacji antenowych, telefonicznych, internetowych wraz z urządzeniami na dachu i elewacjach budynku,
 - 1.9. suszarek stałych i składanych do spodu płyty balkonowej, na zewnątrz balustrady balkonowej i okien na parterze,
 - 1.10. daszków, osłon, obróbek blacharskich do płyty balkonowej od spodu płyty,
 - 1.11. wszelkich zabudów balkonów i loggii poza daszkami nad ostatnimi kondygnacjami, na które należy uzyskać odrębną zgodę Spółdzielni na piśmie,
 - 1.12. krat i rolet zewnętrznych na elewacji poza montażem w świetle otworów okiennych, na który należy uzyskać odrębną zgodę Spółdzielni na piśmie,
 - 1.13. okien w lokalu mieszkalnym w kolorze innym niż kolor biały i o podziale innym niż określony w dokumentacji technicznej budynku,
 - 1.14. okapów kuchennych podłączonych do przewodów wentylacji grawitacyjnej w lokalu mieszkalnym,
 - 1.15. drzwi wejściowych do lokalu otwieranych na zewnątrz jeśli ograniczają drogę ewakuacji.
2. Montaż lub ułożenie przez użytkowników lokali mieszkalnych następujących elementów i urządzeń wymaga pisemnej zgody Spółdzielni:
 - 2.1. zadaszenia nad balkonem ostatniej kondygnacji,
 - 2.2. anteny satelitarnej,
 - 2.3. anteny CB-radio,
 - 2.4. anteny i instalacji internetowej,
 - 2.5. klimatyzatora lub jednostki zewnętrznej klimatyzacji po uzyskaniu zgody użytkowników lokali sąsiednich,
 - 2.6. krat okiennych zewnętrznych,
 - 2.7. rolet zewnętrznych,

- 2.8. płyt z bezbarwnego poliwęglanu jako przegrody, na barierkach rozdzielających balkony przynależne do sąsiednich lokali mieszkalnych,
- 2.9. terakoty na płycie balkonowej,
- 2.10. płytek ceramicznych lub obróbek blacharskich parapetów zewnętrznych,
- 2.11. płytek ceramicznych na elewacji budynku nad płytą balkonową przynależną do lokalu mieszkalnego,
- 2.12. drzwi zewnętrznych wejściowych do lokalu mieszkalnego.

§ 45

Nakłady poniesione przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie lokalu mieszkalnego nie powodują zwiększenia wartości wkładu mieszkaniowego i budowlanego.

XIII. Postanowienia końcowe

§ 46

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję w sprawie przeprowadzenia w lokalach stanowiących własność Spółdzielni następujących robót remontowych:

1. wymiany okien,
2. wymiany drzwi,
3. remontu instalacji elektrycznej,
4. remontu instalacji wodno – kanalizacyjnej,
5. innych niezbędnych robót remontowych mających na celu utrzymanie lokalu w należyłym stanie technicznym lub podział lokalu.

§ 47

W przypadku niewywiązania się z obowiązków określonych niniejszym regulaminem zastosowanie mają stosowne przepisy kodeksu cywilnego.

§ 48

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2018 r. uchwałą nr 22/RN/2018.

§ 49

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 2020 r. Uchwałą nr 24/RN/2020 i wchodzi w życie z dniem wejścia w życie uchwały. Tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 31/RN/2024 r. z dnia 17 grudnia 2024 r.

Za Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi Przewodniczący Rady Nadzorczej