

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

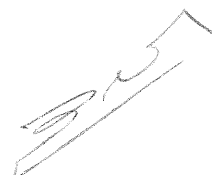
Regulamin niniejszy opracowany na podstawie następujących przepisów prawa:

1. Ustawy z dnia 15.12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2021 r. z poz.1208),
2. Ustawy z dnia 24.06. 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. z poz.1048),
3. Ustawy z dnia 21.06. 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. z poz.2611 z późn. zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (Dz.U. z 2009 r. nr 205 r., poz.1584),
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **użytkownik lokalu:**
 - a) członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu,
 - c) członek spółdzielni, który posiada wyodrębnioną własność lokalu,
 - d) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz najemca lokalu (zarówno mieszkalnego jak i użytkowego),
- 2) **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdnicy,
- 3) **lokal** - lokal mieszkalny, lokal użytkowy, lokal o innym przeznaczeniu (pomieszczenia ogólnego użytku oddane do indywidualnego użytkowania),
- 4) **pomieszczenie ogólnego użytku** – klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne w piwnicach, pralnie, suszarnie, wózkarnie, windy, itp.,
- 5) **stolarka** – okienna i drzwi balkonowe lokalach spółdzielni.



§ 3

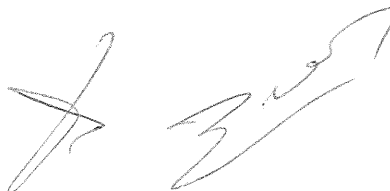
1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia użytkowników lokali i Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z otoczeniem.
2. Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, zobowiązana jest do dokonywania okresowych przeglądów budowlanych, instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych w lokalach mieszkalnych.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe mające na celu utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym (naprawy główne i bieżące) oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
4. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali jest dokonywane przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości w ramach pobieranych od członków opłat za użytkowanie lokalu.

Rozdział II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIENI

§ 4

Zapewnienie właściwego stanu technicznego budynków oraz przeprowadzania niezbędnych remontów i konserwacji, stosownie do przepisów statutu spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, określających podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu,

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należą:
 - 1) zapewnienie sprawnego działania dźwigów osobowych oraz istniejących urządzeń technicznych, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z gazu, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
 - 2) przeprowadzania remontów, zgodnie z planem remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) zapewnienie właściwego stanu sanitarno-porządkowego korytarzy piwnicznych, oraz otoczenia budynków,
 - 4) wyposażenie nieruchomości w altany śmietnikowe do składowania odpadów,
 - 5) w trybie awaryjnym usuwanie usterek w instalacjach elektrycznych, w przypadkach naturalnego wyeksploatowania elementów i przewodów instalacji w częściach wspólnych, do granic eksploatacji jakimi są zabezpieczenia główne, przedlicznikowe, zlokalizowane poza lokalami użytkowymi,
 - 6) naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego odbiornik wraz z tym zaworem za wyjątkiem samych odbiorników i ich podłączenia do zaworu,



- 7) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami standardowymi (żeliwnymi) z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych,
- 8) naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających wraz z tymi zaworami oraz wymiana wodomierzy,
- 9) naprawa i wymiana pionów instalacji sanitarnej,
- 10) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek przecieków z dachu). W przypadku stwierdzenia uszkodzenia spowodowanego przez członka w wyniku samowolnego wykonania przeróbek w mieszkaniu, obowiązek usunięcia uszkodzeń spoczywa na użytkowniku lokalu,
- 11) kontrole stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych - jeden raz w roku,
- 12) kontrole, co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego przydatności do użytkowania budynku oraz jego otoczenia,
- 13) kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- 14) przeprowadzanie deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji w nieruchomości jeśli insekty występują masowo.

§ 5

1. Określa się następujące zasady wymiany stolarki w lokalach Spółdzielni z wyjątkiem wymiany części metalowych (np. klamek, śrub):
 - 1) Na podstawie złożonego przez użytkownika lokalu wniosku, po dokonaniu oceny stanu technicznego stolarki, uwzględniając sposób użytkowania /właściwą konserwację/ Spółdzielnia podejmuje decyzję o zakwalifikowaniu stolarki do wymiany.
 - 2) Oczekujący na wymianę stolarki zobowiązany jest do jej konserwacji zabezpieczenia do czasu wymiany.
 - 3) Wniosek kwalifikujący stolarkę do wymiany Spółdzielnia wpisuje do rejestru wymiany stolarki pod numerem kolejnym, o czym użytkownik lokalu zostanie powiadomiony pisemnie.
 - 4) Każde zgłoszenie dodatkowej stolarki do wymiany w lokalu, w którym wcześniej była kwalifikowana stolarka do wymiany, jest rejestrowane pod nadanym wcześniej numerem wraz z odnotowaną nową datą wpisu. Jeśli zgłoszenie dodatkowe nastąpi po dacie wymiany według rejestru dodatkową kwalifikację ujmuje się pod nową pozycją rejestru.
 - 5) W przypadkach szczególnych, kiedy występuje stan awaryjny zagrażający bezpieczeństwu, decyzję o przyspieszeniu wymiany stolarki podejmuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek komisji dokonującej oględzin stolarki.
 - 6) Warunkiem wymiany stolarki w danym roku jest bieżące regulowanie opłat za lokal. W przypadku wystąpienia 2-miesięcznych zaległości Zarząd Spółdzielni określa



- termin na uregulowanie zadłużenia. W przypadku nie dokonania wpłaty członek zostaje wykreślony z rejestru wymian stolarki.
- 7) Na pisemne wystąpienie użytkownika lokalu /i po uregulowaniu zaległości z tytułu opłat za lokal/ wniosek może być ponownie zarejestrowany, ale bez przywrócenia wcześniejszej kolejności w rejestrze wymian.
 - 8) Przed dokonaniem wymiany stolarki przedstawiciel firmy wybranej przez Spółdzielnię dokonuje niezbędnych obmiarów i powiadamia o terminie wymiany stolarki.
 - 9) Odbioru technicznego wykonanych robót dokonują przedstawiciele Spółdzielni z przedstawicielem firmy dokonującej wymiany stolarki Spółdzielni.
 - 10) Użytkownik lokalu, u którego dokonano wymiany stolarki zobowiązany jest do przestrzegania zasad określonych przez Spółdzielnię w „Komunikacie dla wymieniających stolarkę”.

§ 6

1. Określa się zasady wypłaty ekwiwalentów za wymianę we własnym zakresie stolarki w lokalu.
 - 1) Przed przystąpieniem do wymiany stolarki we własnym zakresie użytkownik lokalu musi spełnić następujące warunki:
 - a) montowana stolarka powinna posiadać przynajmniej jedno skrzydło rozwieralno-uchylne w każdym pomieszczeniu,
 - b) musi posiadać atest producenta,
 - c) musi być zachowany dotychczasowy podział /układ/,
 - d) montowana stolarka musi posiadać rozszczelnienia mikrowentylacyjne w celu zapewnienia wymiany powietrza w mieszkaniu,
 - e) przed przystąpieniem do wymiany stolarki należy zgłosić zamiar wykonania do Spółdzielni.
 - 2) Fakt wymiany stolarki należy zgłosić niezwłocznie do Spółdzielni, która zobowiązana jest dokonać technicznego odbioru wykonanych robót.
 - 3) Przy wymianie stolarki we własnym zakresie członek ponosi pełne koszty jej zakupu i montażu.
 - 4) Wszelkie roszczenia gwarancyjne należy dochodzić bezpośrednio u wykonawcy z pominięciem Spółdzielni.
 - 5) Dokonując wymiany stolarki we własnym zakresie członek nabywa uprawnienie do uzyskania ekwiwalentu z tytułu częściowego zwrotu poniesionych kosztów, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 5 punkt 1. I nie zaleganie w opłatach za mieszkanie. W przypadku występowania zaległości czynszowych Spółdzielnia wstrzyma wypłatę ekwiwalentu do czasu uregulowania należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie
 - 6) Nie uregulowanie zaległości w przeciągu 12 miesięcy od daty wymiany powoduje utratę prawa do wypłaty ekwiwalentu.
 - 7) Do wniosku o wypłatę ekwiwalentu należy załączyć kopię faktury zakupu stolarki.
 - 8) Wypłaty ekwiwalentu dokonuje się w przeciągu jednego roku od daty wymiany stolarki.



Za datę wymiany przyjmuje się datę na fakturze.

- 9) Wysokość ekwiwalentu ustala Zarząd Spółdzielni, przyjmując następujące zasady:
- 1) za okno i drzwi balkonowe przysługuje ekwiwalent w tej samej wysokości,
 - 2) nie przysługuje ekwiwalent za skrzydło okienne o szerokości do 60 cm,
 - 3) nie przysługuje ekwiwalent za wstawienie witryny w miejsce okna,
 - 4) jeden otwór okienny traktuje się jak jedno okno. Jeśli w jednym otworze okiennym były dwa okna lub więcej i lokator wymieni identycznie jak pierwotnie, otrzymuje zwrot za ilość okien faktycznie wymienionych. Jeśli w miejsce dwóch lub więcej okien wstawi jedno – otrzymuje zwrot jak za jedno okno.
- 10) Spółdzielnia określa limit środków finansowych na wypłatę ekwiwalentów na poszczególne miesiące w danym roku.

Rozdział III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 7

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
2. Do szczegółowych obowiązków użytkownik lokalu należy:
Odnawianie lokalu polegające na:
 - 1) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian wraz z naprawą tynków, likwidacją pęknięć ścian w postaci rys, malowaniu grzejników żeliwnych, rur, ślusarki balkonowej /w kolorze przyjętym przez Spółdzielnię/ i innych urządzeń malowanych na olejno w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - 2) naprawie urządzeń techniczno – sanitarnych armatur w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 3) wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnątrz lokalu od pionu, z wyłączeniem zaworu odcinającego,
 - 4) utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym oraz właściwą i bezpieczną eksploatację instalacji elektrycznych wraz z wyposażeniem w użytkowanym lokalu w zakresie:
przewodów, osprzętu elektroinstalacyjnego, listew łączeniowych, tablicy rozdzielczej, zabezpieczeń zwarciovych i przeciążeniowych obwodów instalacji elektrycznej w lokalu oraz linii zasilającej od zabezpieczeń głównych przedlicznikowych znajdujących się poza użytkowanym lokalem.
Wszelkie prace konserwacyjne związane z utrzymaniem instalacji elektrycznej może wykonać, na zlecenie użytkownika lokalu, wyłącznie osoba posiadająca stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
Bez zgody Administracji Spółdzielni użytkownik nie może dokonywać żadnych



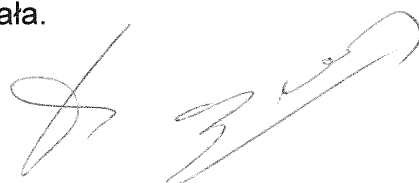
zmian w zakresie dobudowy wypustów instalacji oraz zmiany ich lokalizacji. Szczególnie użytkownika obowiązuje zakaz wymiany zabezpieczeń zwłaszcza na zabezpieczenia o prądzie znamionowym większym niż dopuszczalny dla istniejących przekrojów przewodów w obwodach instalacji elektrycznej lokalu.

W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości, podczas prowadzonych okresowo przeglądach technicznych instalacji, użytkownik jest bezwzględnie zobowiązany do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub usterek.

5) użytkownik lokalu jest zobowiązany do dbałości przy korzystaniu z części wspólnych instalacji elektrycznych w korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach. W przydzielonym użytkownikowi lokalu i pomieszczeniu piwnicznym, nie wolno bez zgody Administracji Spółdzielni instalować dodatkowych opraw oświetleniowych i wypustów gniazd wtykowych, przyłączonych do instalacji elektrycznej w piwnicy, jak i przyłączanych do instalacji odbiorczej w użytkowanym przez siebie lokalu.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłaszać Administracji Spółdzielni wszelkie zauważone nieprawidłowości w instalacjach elektrycznych, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania instalacji i właściwe korzystanie z energii elektrycznej.

3. Wymiana i legalizacja urządzeń pomiarowo – regulacyjnych, obciążających użytkownika lokalu winny być dokonywane w następującym trybie:
 - wymiana zaworów termostatycznych i czujników temperatury (uszkodzonych z winy lokatora) odbywa się za obowiązkowym pośrednictwem Spółdzielni.
4. Wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych lub ich naprawa oraz konserwacja okien, szklenie, wymiana okien w piwnicy przynależnej do lokalu.
5. Naprawa i wymiana podłoża oraz wykładzin podłogowych.
6. Likwidacja usterek powstałych w wyniku samowolnych przeróbek stwierdzonych podczas okresowych kontroli stanu technicznego instalacji gazowych, w tym naprawa instalacji gazowej oraz wykonanie i sfinansowanie próby szczelności, wymiana urządzeń gazowych, naprawa instalacji od zaworu do odbiornika.
7. Likwidacja usterek powstałych w wyniku samowolnych przeróbek instalacji c.o., instalacji elektrycznej, wod-kan i innych wewnątrz lokalu oraz doprowadzenie na własny koszt do stanu pierwotnego zgodnego z dokumentacją.
8. Naprawa lub wymiana wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali od głównych zaworów, a dotyczących instalacji wodociągowych, gazowych, elektrycznych (od liczników) oraz na odcinku od trójników na pionie kanalizacyjnym wraz z uszczelnieniem podłączenia do trójnika.
9. Naprawy instalacji elektrycznej i gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające do tego stosowne uprawnienia.
10. Wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
11. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu napraw go obciążających, Spółdzielnia – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić naprawy na jego koszt.
12. W przypadku spowodowania szkody (np. zalania) innego lokalu, koszt jego usunięcia ponosi użytkownik lokalu, z którego wina powstała.



13. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zawiadomienia administracji Spółdzielni o wszelkich zauważonych awariach urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku.
14. Użytkownik lokalu może wykonać pracę podnoszącą jego standard, wyłącznie ze środków własnych i na własną odpowiedzialność.
15. Wymianie i naprawie domofonów.
16. Przeprowadzanie dezynsekcji i dezynfekcji lokalu, w związku ze stwierdzeniem występowania insektów.
17. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy:
 - zamknąć zawór gazu przed licznikiem (gazomierzem),
 - nie włączać światła ani urządzeń elektrycznych,
 - nie używać otwartego ognia,
 - otworzyć okna,
 - zawiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe.

§ 8

1. Zabrania się samowolnego:
 - 1) podłączania do głównych instalacji elektrycznych lub gazowych,
 - 2) naprawiania instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

§ 9

1. Użytkownik lokalu Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni i Zakład Energetyczny w przypadku stwierdzenia zerwania plomb z licznika elektrycznego lub zabezpieczenia przed licznikowego, niezależnie od miejsca usytuowania licznika.
2. Użytkownik lokalu Spółdzielni zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni na:
 - 1) przebudowę ścianek działowych,
 - 2) zmianę funkcji pomieszczeń,
 - 3) instalowanie krat, rolet zewnętrznych, zadaszeń nad balkonami, urządzeń np. anteny satelitarnej, klimatyzacji itp.,
 - 4) przebudowę wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania,
 - 5) zabudowa holu klatki schodowej, balkonu lub logii.
3. Wstępnej zgody Spółdzielni a także przeprowadzenia procedury wynikającej z Ustawy Prawo budowlane wymagają prace polegające na:
 - 1) przebudowie stropów i ścian nośnych,
 - 2) wykonaniu, likwidacji lub zmianie wymiarów otworów okiennych lub drzwiowych w ścianach nośnych,
 - 3) wymianę okien.
4. Roboty wymienione w ustępie 2 i 3, po ich wykonaniu, podlegają zgłoszeniu do



Spółdzielni w celu dokonania odbioru i sporządzenia na tę okoliczność stosownego protokołu.

5. Protokół odbioru wraz z obmiarem powierzchni zabudowy logii balkonowych i indywidualnych zabudowań klatek schodowych stanowi podstawę do skorygowania zapisów w ewidencji powierzchni budynków, zawarcia umowy najmu powierzchni wspólnej i naliczenia opłat za używanie. Naliczeń dokonuje się na ogólnych zasadach za powierzchnię włączoną do mieszkania w tym nalicza się opłaty za centralne ogrzewanie poczynając od następnego miesiąca po dokonaniu odbioru technicznego.
6. Szkody powstałe w wyniku przeprowadzonych robót usuwa wnioskodawca najlepszym w trakcie wykonywanych prac.
7. Wszelkie usterki powstałe w przyszłości na skutek wadliwie lub nieprawidłowo wykonywanych robót będą usuwane na koszt wnioskodawcy.
8. Po zakończeniu robót należy przedłożyć w Spółdzielni następujące dokumenty:
 - a) oświadczenie wykonawcy wykonujących roboty,
 - b) potwierdzone zgłoszenie do Starostwa Powiatowego w/w robót lub pozwolenie na budowę z projektem technicznym.
9. Wykonywane prace remontowe nie spowodują zmiany parametrów technicznych i układu mieszkania w szczególności zmiany w powierzchni mieszkania (w tym powierzchni użytkowej mieszkania).
10. W przypadku zmiany powierzchni mieszkania, o której mowa w pkt. 9, wnioskodawca zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji powykonawczej mieszkania (szkic wraz pomiarem mieszkania) przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia oraz poniesienia wszelkich kosztów związanych z obsługą urzędową, prawną i notarialną koniecznymi do naniesienia zmian w dokumentacji budynku oraz zmian w częściach wspólnych nieruchomości, wydanie nowych zaświadczeń o samodzielności lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Modernizację mieszkania należy wykonać w taki sposób, by w każdej chwili był możliwy dostęp do instalacji, szczególnie wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. W przypadku braku dostępu, Spółdzielnia nie będzie zwracała odszkodowania za zniszczenia obudów, glazury itp. powstałe podczas prac remontowych wykonywanych na tych instalacjach,
2. W przypadku wyrządzenia szkody u osoby nieubezpieczonej, polegającej na zalaniu mieszkania przez innego lokatora – lokator, z którego winy szkoda wystąpiła, zobowiązany jest zapłacić odszkodowanie osobom, u których wystąpiła szkoda.
3. Zabrania się wchodzenia na dach i umieszczania na nim bez zgody Spółdzielni jakichkolwiek urządzeń. W przypadku uszkodzenia dachu lub zerwania zabezpieczenia wjazdu, kosztami naprawy Spółdzielnia obciąży głównego lokatora mieszkania odpowiedzialnego za szkodę.
4. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji systemu podziału kosztów c.o. w tym zwłaszcza odłączania czujników temperatury.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.



Jeśli użytkownik lokalu 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby.

Z czynności tych sporządza się protokół.

6. Użytkownik lokalu korzystający z lokalu, powinien po wcześniejszym uzgodnieniu terminów udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu korzystającego z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.

Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownik lokalu korzystający z lokalu lub budynku obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

8. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący użytkownikiem lokalu Spółdzielni wnosi opłaty za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 11

1. Do obowiązków użytkowników garaży należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie technicznym garażu na zewnątrz i wewnątrz wraz z instalacjami, oraz z utrzymaniem terenów należących do nieruchomości.
- 2) kontrola, co najmniej raz na 5 lat, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania garażu oraz jego otoczenia. Kontrola obejmuje również badanie instalacji elektrycznej w tym również oporności izolacji przewodów oraz oporności uziemień instalacji.

§ 12

1. Do obowiązków użytkowników posiadających własnościowe prawo do lokalu użytkowego należy:

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokalu wraz z instalacjami oraz



utrzymanie we właściwym stanie terenów należących do nieruchomości.

2. Do obowiązków Spółdzielni należą:

- okresowe kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, zgodnie z Prawem Budowlanym. Faktycznie poniesione koszty obciążą użytkowników lokali użytkowych.

Rozdział IV. ROZLICZENIE FINANSOWE Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 13

1. Rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikiem lokalu zwalniającym lokal z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikiem lokalu zwalniającym lokal zajmowany na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 14

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 11 /2021 z dnia 23.11.2021 r.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 23.11.2021 r.

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.**

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy

Teresa Świło

Bronisław Sobolak