

*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
nr 74/2013 z dnia 29.10.2013 r.*

REGULAMIN

UŻYWANIA LOKALI, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

*(tekst jednolity zawierający zmiany uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej:
nr 7/2016 z dn. 23.02.2016 r.; nr 20/2019 z dn. 25.06.2019 r.;
nr 4/2020 z dn. 26.05.2020 r.)*

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale zwany dalej Regulaminem określa zasady używania lokali, obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych oraz utrzymania domów jednorodzinnych i garaży, a nadto zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.
2. Zasady określone Regulaminem dotyczą lokali w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przez które rozumie się budynki mieszkalne, domy jednorodzinne, pawilony wolno stojące i garaże, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, pozostające w zarządzie Spółdzielni.
3. Regulamin obowiązuje członków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 i 5.
4. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom, lub właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni; prawa odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.
5. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią lub bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego bądź ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami nie stanowią inaczej.

§ 2

1. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, właściciel, najemca, dzierżawca, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Przez immisję rozumie się każde działanie osoby korzystającej z lokalu takie jak np. hałas, zapachy, ograniczenie dostępu do światła, porzucanie śmieci i nieczystości, które zakłóca korzystanie z nieruchomości, w tym z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
3. Przez Spółdzielnię rozumie się odpowiednio jej pracownika lub osobę upoważnioną przez Zarząd do dokonania określonych czynności.

Rozdział II Zasady używania lokali

§ 3

1. Użytkownik lokalu - na swój pisemny wniosek - po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni na warunkach w niej określonych może:
 - a) dokonywać przeróbki zmieniające funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe (zakładanie krat i rolet zewnętrznych w oknach, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub stawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych, itp.), jak również dodatkowo wyposażać lokal,
 - b) wymieniać okna i drzwi balkonowe,
 - b¹⁾ wymieniać drzwi wejściowe do lokalu,
 - c) dokonywać remontu, wymiany lub przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 lit. d) i e),
 - d) korzystać wyłącznie dla własnych potrzeb z części wspólnej budynku z tym, że korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku (strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze, wnęki licznikowe itp.) wymaga zgody pozostałych użytkowników,
 - e) instalować urządzenia techniczne, w tym klimatyzacyjne, anteny telewizyjne, satelitarne, radiowe i inne w przestrzeni balkonu lub loggii,
2. Użytkownikowi nie wolno:
 - a) instalować urządzeń technicznych, w tym klimatyzacyjnych, anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynku, poza przestrzenią balkonu lub loggii,
 - b) zmieniać miejsca odprowadzania spalin i miejsca usytuowania krutek wentylacyjnych,
 - c) zasłaniać i zatykać krutek wentylacyjnych w lokalu,
 - d) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych z wentylatorem z podłączeniem przewodu tłoczego do przewodu kominowego wentylacyjnego – nie dotyczy budynków wybudowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – z późniejszymi zmianami,
 - e) zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych,
 - f) zamurowywać na stałe szachtów. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu na stałe szachtu koszty doprowadzenia ściany z szachtem do stanu prawidłowego umożliwiającego wymianę pionów instalacyjnych obciążają użytkownika lokalu.
3. Użytkownicy lokali korzystający z zabudowanych części korytarzy wyłącznie dla własnych potrzeb są obowiązani do dostosowania zabudowy zgodnie w warunkami przeciwpożarowymi dotyczącymi ewakuacji w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni na własny koszt i do utrzymania zabudowy w stanie odpowiadającym warunkom przeciwpożarowym przez okres jej istnienia. W przypadku uchybienia terminowi wskazanemu przez Zarząd prace wykona Spółdzielnia na koszt użytkowników lokali korzystających z zabudowy.

§ 4

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

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest bez zbędnej zwłoki informować administrację Osiedla lub gospodarza budynku, a w przypadku lokalu w pawilonie wolno stojącym – odpowiednią komórkę organizacyjną Spółdzielni, o wszelkich zauważonych uszkodzeniach budowli, urządzeń lub instalacji.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu (nieszczelności instalacji) użytkownik lokalu powinien natychmiast zamknąć kurek (zawór odcinający) przy gazomierzu, otworzyć okna i wywietrzyć lokal, wyłączyć źródła ognia, oświetlenie i urządzenia elektryczne oraz zawiadomić administrację Osiedla lub Serwis Techniczny Spółdzielni.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i ust. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za powstałe z tego powodu szkody.

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal:
 - a) w celu usunięcia awarii lub dokonania zabezpieczeń mających zapobiec powstaniu szkody,
 - b) w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz innych instalacji i urządzeń,
 - c) w celu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac remontowych i ich wykonania,
 - d) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - e) w celu wykonania przebudowy, modernizacji lub remontu obciążającego Spółdzielnię,
 - f) w celu umożliwienia dokonania wymiany bądź odczytu wodomierzy, podzielników kosztów ciepła lub liczników ciepła,
 - g) w przypadkach stwierdzenia emisji zakłócających korzystanie z lokali i części wspólnych nieruchomości lub w przypadku uzasadnionego podejrzenia występowania zagrożenia innego rodzaju,
2. W razie niedostępności lokalu w celu o którym mowa w ust. 1 lit. b) oraz lit. f) w dwóch kolejnych terminach podanych do wiadomości poprzez zamieszczenie stosownych zawiadomień na tablicy ogłoszeń w budynku co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przeglądu, obowiązujących wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, użytkownik obowiązany jest pokryć dodatkowe koszty dokonania tych czynności w dodatkowym terminie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni lub wynikającej z cennika usług firmy rozliczeniowej, a także pokryć ewentualne szkody, jakie swoim postępowaniem spowodował. Spółdzielnia dokonuje zawiadomienia użytkownika na adres do korespondencji inny od adresu lokalu na wniosek i koszt użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu w przypadku dwukrotnego niedostępności lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane ponosi pełną odpowiedzialność za szkody z tego tytułu.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z protokołu z kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane bezpośrednio go obciążających. W przypadku nie wykonania zaleceń w wyznaczonym terminie Spółdzielnia, w zależności od rodzaju zalecenia pokontrolnego, kierując się względami bezpieczeństwa mieszkańców, wykona zalecenia pokontrolne na koszt użytkownika lokalu.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności wejścia do lokalu i czynności zabezpieczających lokal sporządza się protokół.
3. W przypadku gdy z wejściem do lokalu, usunięciem awarii lub dokonaniem koniecznych zabezpieczeń wiąże się ryzyko uszkodzenia mienia Spółdzielni, użytkownika lokalu, względnie wyposażenia lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana spisać protokół zawierający wszystkie istotne okoliczności sprawy oraz wykonać dokumentację fotograficzną stwierdzonych uszkodzeń oraz opis przyczyn ich powstania. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika lokalu oraz ewentualnych świadków.
W przypadku nieobecności użytkownika lub odmowy złożenia przez niego podpisu, Spółdzielnia sporządzając protokół umieszcza w nim informację o nieobecności użytkownika lub odmowie podpisania przez niego protokołu. W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje czynności w obecności świadków, protokół powinien zawierać również dane tych świadków i ich podpisy.

§ 8

1. Wejście Spółdzielni do lokalu w celach określonych w § 6 lit. c), d) i e) i g) wymaga wcześniejszego uzgodnienia terminu z użytkownikiem lokalu.
2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownik 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 określony i podany do wiadomości zainteresowanego. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Użytkownik lokalu powinien poinformować Administrację Osiedla, a w przypadku lokalu w pawilonie wolno stojącym – właściwą komórkę organizacyjną Spółdzielni o sposobie udostępnienia lokalu w przypadku jego czasowej nieobecności na wypadek awarii lub zagrożenia szkodą, w szczególności poprzez wskazanie kontaktu telefonicznego lub osoby upoważnionej do udostępnienia jego lokalu w takiej sytuacji.

§ 9

Użytkownik lokalu może zabezpieczać lokal przed stratami ciepła przez dodatkowe, indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej w sposób nie powodujący jej uszkodzenia. Powinien przy tym uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu oraz prawidłowego spalania gazu w urządzeniach gazowych znajdujących się w lokalu.

§9¹

W sytuacjach nieokreślonych w Regulaminie Zarząd, na wniosek użytkownika lokalu, podejmuje decyzje w sprawach indywidualnych.

Rozdział III**Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych****§ 10**

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są wszelkie roboty mające na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym.

§ 11

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym, w tym sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych stanowiących części wspólne budynku.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych lokalu oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez Prawo Budowlane oraz inne przepisy.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) naprawa przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego – głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja lub wymiana wodomierzy,
 - b) naprawa (wymiana) i czyszczenie pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu, bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych, z wyjątkiem wymiany w ramach modernizowania systemu odprowadzenia ścieków w budynku polegającego na zamianie przewodów odpływowych przechodzących przez stropy i podłączonych do pionów kanalizacyjnych kondygnację poniżej na przewody odpływowe usytuowane nad stropem,
 - c) konserwacja i naprawa przewodów instalacji gazowej, a także, na koszt użytkownika lokalu, przeglądy gazowych urządzeń odbiorczych takich jak np. grzejniki gazowe, podgrzewacze gazowe, kuchnie gazowe; – koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych ustala się jako składnik miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokal. Niesprawne w trakcie przeglądu gazowe urządzenie odbiorcze Spółdzielnia ma obowiązek wyłączyć z użytkowania,
 - d) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz legalizacja bądź wymiana urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, jak też zaworów termostatycznych, liczników ciepła itp.,
 - e) naprawa instalacji elektrycznej w budynku do tablicy bezpiecznikowej lokalu, łącznie z tablicą, z wyjątkiem instalacji przerabianych i modernizowanych przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni,
 - f) naprawa konstrukcji balkonów i loggii oraz ścian i stropów,
 - g) remont konstrukcji loggii, balkonów i tarasów,
 - h) remont, a w razie konieczności jednorazowa w danym lokalu wymiana stolarki okiennej – z zastrzeżeniem postanowień § 12 i 13,
 - i) (skreślony)

- j) konserwacja i naprawa instalacji doprowadzającej sygnał RTV w zakresie podstawowym,
 - k) naprawa i konserwacja domofonów (wyłącznie w tych budynkach, w których Spółdzielnia pobiera na ten cel opłaty),
 - l) naprawa instalacji elektrycznej dzwonek z wyłączeniem innych urządzeń dzwoniących i sygnalizacyjnych,
 - ł) naprawy polegające na usunięciu szkód powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
 - m) montaż nawiewników w stolarcie okiennej – z zastrzeżeniem postanowień § 13 ust. 3 lit e), § 12 ust. 15 lit. c).
 - n) montaż zestawu oddawczych skrzynek pocztowych w liczbie odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli posiadają osobny adres
4. Obowiązki wynikające z postanowień ust. 3 lit. h) oraz m) spoczywają na właścicielu lokalu nabywającym lokal w przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 12

1. Spółdzielnia jest obowiązana do wymiany stolarki okiennej w lokalach, jeśli na wniosek użytkownika ze względu na stan techniczny została ona komisyjnie zakwalifikowana do wymiany. Spółdzielnia może doraźnie w uzasadnionych przypadkach dokonywać oceny stanu technicznego stolarki mimo braku wniosku o jej wymianę ze strony użytkownika lokalu.
- 1.¹ Stolarkę okienną w lokalu wymienia się na nową odpowiadającą architektonicznie stolarcie zastosowanej w danej nieruchomości budynkowej.
2. O decyzji dotyczącej zakwalifikowania stolarki okiennej do wymiany Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu w terminie do 3 miesięcy od daty komisyjnego przeglądu stolarki okiennej.
3. W zawiadomieniu Spółdzielnia podaje orientacyjny termin wykonania wymiany stolarki okiennej lub refundacji kosztów wymiany w przypadkach, o których mowa w ust. 7.
4. Użytkownik lokalu winien wpłacić na rachunek Spółdzielni 25% kosztów wymiany stolarki okiennej nie później niż na 30 dni przed uzgodnionym terminem wymiany. W uzasadnionych przypadkach – na wniosek użytkownika lokalu – Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ratalną spłatę wymaganej kwoty.
5. W przypadku gdy użytkownik lokalu nie wpłaci 25% kosztów wymiany lub w uzgodnionej dacie wymiany nie udostępni lokalu, wymiana stolarki okiennej może zostać przesunięta na następny rok, w ponownie uzgodnionym terminie i po wpłacie przez użytkownika 25% kosztów wymiany w wysokości obowiązującej w ustalonej ponownie dacie wymiany.
6. W lokalach, dla których Spółdzielnia jest wynajmującym 100% kosztów wymiany stolarki okiennej i montażu nawiewników pokrywa Spółdzielnia.
7. Za zgodą Spółdzielni, po zakwalifikowaniu stolarki okiennej do wymiany i na warunkach określonych przez Spółdzielnię, użytkownik może wymienić stolarkę okienną we własnym zakresie, w terminie wcześniejszym niż ustalony przez Spółdzielnię. Użytkownik, który wymienił stolarkę okienną we własnym zakresie jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia Spółdzielni wykonanych robót do odbioru technicznego. Użytkownikowi, który wymienił stolarkę okienną we własnym zakresie i zgłosił ją do odbioru Spółdzielnia refunduje 75% poniesionych i udokumentowanych kosztów wymiany stolarki okiennej, jednak nie więcej niż 75% kosztów wymiany okna standardowego, określonych przez Spółdzielnię i obowiązujących w okresie, na który Spółdzielnia wyznaczyła wymianę, z zastrzeżeniem postanowień p. 12. W uzasadnionych

przypadkach, na wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wcześniejszej refundacji kosztów wymiany stolarki, w miarę posiadanych na ten cel środków finansowych.

8. Obowiązek refundacji 75% kosztów wymiany stolarki okiennej, o których mowa w ust.7 wygasa z dniem, w którym uprawniony przestanie wносить opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.
9. Dla lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej poniesionych przez najemcę wynosi 100%, jednak nie więcej niż 100% kosztów wymiany okna standardowego. Postanowienia ust. 7 stosuje się odpowiednio.
10. Przez "koszt wymiany" rozumie się sumę kosztów nabycia okna standardowego, transportu, materiałów pomocniczych i robocizny, uwzględniające demontaż i montaż okien oraz parapetów. Koszt nabycia nowego parapetu wewnętrznego pokrywa użytkownik.
11. Przez okno standardowe rozumie się:
 - dla lokali mieszkalnych – okna drewniane, jednoramowe, klejone warstwowo, malowane ostatecznie w kolorze obowiązującym dla danego budynku, z funkcją rozszczelnienia i uchylu w co najmniej jednym skrzydle oraz wyposażone w nawiewnik; niezależnie od rodzaju okna istniejącego przed wymianą,
 - dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych i w pawilonach – okna z PCV z funkcjami jak dla stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, za wyjątkiem nawiewników.
12. Spółdzielnia nie uczestniczy w pokryciu części kosztów wymiany stolarki okiennej:
 - a) w lokalach stanowiących odrębną własność, w przypadku gdy właściciel lokalu nie wnosi lub zaprzestanie wносить opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni,
 - b) w lokalach zajmowanych przez dłużników Spółdzielni posiadających zaległości w opłatach za lokal,
 - c) w lokalach zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - d) gdy we wniosku o refundację za wymianę stolarki brak:
 - dokumentu określającego, że wyrób jest wprowadzony do obrotu zgodnie z przepisami (deklaracji zgodności z normą europejską, normą polską lub z aprobatą techniczną albo deklaracji właściwości użytkowych),
 - faktury/rachunku za wymianę stolarki,
 - specyfikacji określającej w sposób szczegółowy i jednoznaczny miejsce montażu, wymiary i typ (rodzaj, system) wymienionych okien,
 - e) gdy układ kwater wymienionej stolarki jest niezgodny z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami,
 - f) gdy kolor wymienionej stolarki od strony zewnętrznej jest niezgodny z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami,
 - g) gdy w wymienionej stolarce zastosowano tzw. „szklenie stałe” (skrzydło okienne bez możliwości otwierania),
 - h) gdy w wymienionej stolarce brak nawiewników – dotyczy okresu od 2 kwietnia 2007 r., w którym nawiewniki stały się obowiązującym w KSM elementem uzbrojenia stolarki okiennej – do czasu uzupełnienia stolarki o brakujące nawiewniki. Spółdzielnia nie finansuje kosztów usuwania nieprawidłowości wymienionych w ust. 12 litery e), f), g), h).
 - i) gdy w danym lokalu Spółdzielnia dokonała już refundacji części kosztów wymiany stolarki okiennej.
13. W przypadku gdy stolarka okienna nie została zakwalifikowana do wymiany:

- a) Spółdzielnia może wykonać wymianę na wniosek i koszt użytkownika, pod warunkiem, że użytkownik lokalu pokryje uprzednio 100% kosztów wymiany. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio,
- b) użytkownik może wymienić stolarkę okienną we własnym zakresie, jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i odpowiednio na warunkach określonych niniejszym regulaminem, z tym, że koszt wymiany w 100% pokrywa użytkownik lokalu. Użytkownikowi, który wymienił stolarkę okienną we własnym zakresie na stolarkę spełniającą kryteria określone w regulaminie w dacie wymiany, bez zakwalifikowania jej do wymiany lub bez uzyskania pisemnej zgody, Spółdzielnia może na jego wniosek, po uprzednim komisyjnym odbiorze technicznym przedmiotowej stolarki, również dokonać refundacji 75% poniesionych i udokumentowanych kosztów wymiany, jednak jej wysokość nie może być wyższa niż 75% kosztu wymiany okna standardowego, obowiązującego w okresie (roku), w którym wymiany dokonano. Dopuszcza się sytuację, że Spółdzielnia może także w opisanym wcześniej przypadku zrefundować odpowiednią część kosztów wymiany jednak nie wcześniej niż po zrealizowaniu 100% wymiany stolarki zgłoszonej w Osiedlu do wymiany w okresie przed datą złożenia przez zainteresowanego wniosku o refundację i zakwalifikowanej w tym okresie do wymiany. Dla opisanych przypadków nie jest brana pod uwagę ta ilość nie wymienionej a zakwalifikowanej do wymiany w tym okresie stolarki okiennej, która nie została wymieniona z powodu nie uiszczenia 25% kosztów wymiany lub też nie udostępnienia lokalu.
14. W pomieszczeniach ogólnego użytku wymiany stolarki okiennej dokonuje Spółdzielnia i pokrywa koszty tej wymiany w ciężar funduszu remontowego.
15. a) Spółdzielnia jest obowiązana do montażu nawiewników w stolarce okiennej na wniosek użytkownika lokalu, z zastrzeżeniem § 12 ust. 15 lit. c). Użytkownik winien wpłacić na rachunek Spółdzielni 25% kosztów z tym związanych nie później niż 30 dni przed uzgodnionym terminem montażu nawiewników.
- b) Użytkownik, który wykonał montaż nawiewników za zgodą Spółdzielni we własnym zakresie zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia Spółdzielni wykonanych robót do odbioru technicznego. Spółdzielnia refunduje 75% poniesionych i udokumentowanych kosztów (ceny nawiewnika wraz z kosztami montażu), jednak nie więcej niż 75% kosztów, określonych przez Spółdzielnię i obowiązujących w okresie dokonywania montażu.
- c) Spółdzielnia nie dokonuje montażu oraz nie refunduje kosztów montażu nawiewników w stolarce okiennej odpowiednio w sytuacjach, o których mowa w ust. 12 lit. a), b), c), d) i h).

§ 13

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarno-porządkowy lokalu, w tym pomieszczeń pomocniczych (balkonu, loggii, tarasu) i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, a także w pomieszczeniach przynależnych do tego lokalu. Użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i przez uprawnione osoby.
2. (skreślony)
3. Do obowiązków użytkownika lokalu należy bieżąca konserwacja i wykonywanie napraw i wymiany urządzeń zainstalowanych wewnątrz lokalu w zakresie nie zaliczonym w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni, w szczególności dotyczy to:

- a) tapetowania i malowania ścian oraz sufitów w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych, a także użytkowanych w drodze umowy o najem (np. pojedyncze zabudowy korytarzy, komórki gospodarcze) z usunięciem uszkodzeń tynku,
 - b) obustronnego malowania stolarki okiennej drewnianej (od strony zewnętrznej w kolorze obowiązującym dla danego budynku) przynajmniej raz na 5 lat,
 - c) malowania (odnawiania) drzwi wejściowych do lokalu i bram garażowych od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz ich wymiana na nowe przy zachowaniu warunków technicznych wskazanych przez KSM,
 - d) konserwacji podłóg oraz napraw i wymiany podłóg (płytki PCV, wykładziny różnego rodzaju, parkiet, deski itp.) wraz z oblistwowaniem oraz naprawy wylewek,
 - e) napraw i bieżącej konserwacji okien, drzwi i mebli wbudowanych stanowiących podstawowe wyposażenie (oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnienie i wymiana uszczelnień, regulacja okuć okiennych itp.) łącznie z ich wymianą,
 - f) wymiany uszkodzonych szyb w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych,
 - g) wymiany i naprawy drzwi wewnętrznych i bram garażowych,
 - h) naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego w lokalu oraz instalacji kanalizacyjnej, licząc od pionu kanalizacyjnego,
 - i) czyszczenia (usuwanie zatkania) instalacji kanalizacyjnej odpływowej urządzeń sanitarnych oraz kratek ściekowych,
 - j) naprawy i konserwacji wszelkich urządzeń stanowiących wyposażenie normatywne, w które lokal lub pomieszczenie przynależne są wyposażone, łącznie z ich wymianą, w tym przeglądy, naprawa, konserwacja gazowych urządzeń odbiorczych, przy czym przeglądy gazowych urządzeń odbiorczych wykonywane są przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu,
 - k) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z gniazdami wtyczkowymi, przełącznikami i zabezpieczeniami tej instalacji,
 - l) utrzymywania kratek wentylacyjnych w stałej, należytej czystości, a w razie potrzeby ich wymiana na nowe,
 - ł) wymiany rury odprowadzającej spaliny z urządzeń tego wymagających takich jak np. gazowe grzejniki wody,
 - m) wymiany uszkodzonych lub zużytych płytek ceramicznych i okładzin ściennych,
 - n) naprawy i konserwacji domofonów w tych budynkach, w których Spółdzielnia nie pobiera na ten cel opłat,
 - o) wymiana aparatów odbiorczych domofonowych w mieszkaniach w tych budynkach, w których Spółdzielnia nie pobiera na ten cel opłat,
 - p) naprawa posadzek balkonów i loggii oraz malowanie ścian wewnątrz balkonów i loggii z zachowaniem obowiązującej kolorystyki budynku,
 - r) malowanie balustrad, balkonów i loggii zgodnie z kolorystyką obowiązującą na danej nieruchomości,
 - s) utrzymywania możliwości stałego wglądu służb Spółdzielni lub osób przez nią upoważnionych do szachtów technicznych znajdujących się w lokalu umożliwiającego m.in. dokonanie oględzin, odczytów, wymiany wodomierzy oraz prac remontowych i modernizacyjnych.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy bieżąca naprawa i konserwacja indywidualnej, pocztowej skrzynki oddawczej oraz utrzymanie jej w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i poufność korespondencji.
 5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu, w tym naprawy i konserwacje gazowych urządzeń odbiorczych oraz innych urządzeń takich jak np.: grzejniki gazowe, podgrzewacze gazowe, podgrzewacze przepływowe wody, wymiana rur odprowadzających spaliny z urządzeń tego wymagających mogą być wykonywane odpłatnie przez Spółdzielnię na zlecenie użytkownika lokalu.

6. Po bezskutecznym wezwaniu użytkownika lokalu do wykonania obciążających go prac, wpływających na stan bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynku lub przeciwdziałających powstawaniu szkód, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika.
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek uzgodnić ze Spółdzielnią zakres planowanych prac remontowo – budowlanych i przedłożyć Spółdzielni pełną dokumentację projektową oraz wymagane prawem decyzje administracyjne, a na żądanie Spółdzielni również opinie osób uprawnionych o specjalizacjach odpowiednich do zakresu projektowanych prac, w tym konstruktora w wypadku planowanych wyburzeń lub budowy ścian.
8. O wykonanych pracach remontowo – budowlanych użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię oraz udostępnić Spółdzielni lokal w terminie uzgodnionym przez strony, lecz nie dłuższym niż 14 dni od dnia zakończenia prac, dla przeprowadzenia przez Spółdzielnię inwentaryzacji i aktualizacji danych związanych z lokalem.
9. Spółdzielnia ma prawo odmówić zgody na prace remontowo – budowlane ingerujące w nieruchomość wspólną, w przypadku gdy:
 - a) wykonanie prac zagrażałoby bezpiecznej eksploatacji budynku oraz
 - b) wykonanie prac naruszałoby uprawnienia pozostałych użytkowników lokali do korzystania z nieruchomości wspólnych.

§ 14

1. Użytkownik lokalu zamierzający wykonywać prace remontowe lub modernizacyjne, powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji w budynku, obowiązany jest o terminie ich wykonania uprzedzić sąsiadów, ustnie lub pisemnie, najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem prac.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po robotach remontowych lub modernizacyjnych w sposób uzgodniony z administracją Osiedla.
3. Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonać w określonym przez Spółdzielnię terminie uzależnionym od zakresu planowanych prac.
4. Wykonywanie głośnych prac w budynku dopuszczone jest tylko w czasie określonym w Regulaminie porządku domowego.
5. Użytkownik lokalu w czasie wykonywania prac remontowych lub modernizacyjnych jest zobowiązany do bieżącego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych wykonywanymi robotami. W przypadku zaniechania przez użytkownika lokalu obowiązku usunięcia zanieczyszczeń związanych z wykonywanymi pracami remontowymi, potwierdzonym protokołarnie przez Kierownika Administracji Osiedla oraz gospodarza budynku, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu użytkownika do usunięcia zanieczyszczeń, będzie uprawniona do ich usunięcia na koszt użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umieszczenia na tablicy ogłoszeń informacji o planowanym remoncie.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest przeprowadzić remont w najkrótszym możliwym terminie uzależnionym od zakresu planowanych prac.

Rozdział IV

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników domów jednorodzinnych w zakresie ich utrzymania

§ 15

1. Do obowiązków Spółdzielni należy eksploatacja i utrzymanie w należyтым stanie urządzeń technicznych wspólnych dla całego zespołu domów jednorodzinnych.
2. Spółdzielnia – w miarę posiadanych możliwości – może odpłatnie świadczyć usługi remontowo-budowlane na rzecz użytkowników domów jednorodzinnych.

§ 16

Do obowiązków użytkownika domu jednorodzinnego należy:

1. utrzymywanie domu (wewnątrz i na zewnątrz), urządzeń technicznych i instalacji związanych z domem oraz urządzeń zagospodarowania działki (łącznie z ogrodzeniem) w należyтым stanie technicznym poprzez bieżące dokonywanie napraw i zabiegów konserwacyjnych oraz remontów na własny koszt, w tym:
 - a) pokrycia dachowego,
 - b) zewnętrznych obróbek blacharskich,
 - c) elewacji,
 - d) instalacji: elektrycznej, piorunochronnej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i domofonowej,
 - e) odnowienia – malowania wewnątrz domu,
 - f) malowania, konserwacji i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad, ogrodzenia itp. od strony zewnętrznej i wewnętrznej,
 - g) wymiana i naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych,
 - h) naprawa i wymiana podłóg,
 - i) zagospodarowanie, pielęgnacja i konserwacja zieleni przydomowej oraz elementów małej architektury.
2. dostarczanie do Spółdzielni w terminie do końca marca każdego roku protokołów pokontrolnych, stwierdzających prawidłowe funkcjonowanie przewodów kominowych (spalinowych, dymowych i wentylacyjnych) oraz protokołów stwierdzających pełną sprawność techniczną instalacji gazowej, a co 5 lat protokołów kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie ich sprawności,
3. utrzymanie czystości i porządku na terenie działki (nieruchomości gruntowej) związanej z budynkiem oraz pozbywanie się odpadów komunalnych w sposób zgodny z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
4. utrzymanie czystości i porządku łącznie z uprzątnięciem śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń z chodników służących do ruchu pieszego położonych wzdłuż granic nieruchomości, zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 17

1. Wszelkiego rodzaju roboty remontowe i modernizacyjne mogą być przeprowadzone po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Wznoszenie na terenie działki związanej z domem jednorodzinnyým stałych lub prowizorycznych pomieszczeń składowo-magazynowych (komórek, garaży, domków campingowych itp.) nie przewidzianych w planie zagospodarowania działki – wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Nieprzestrzeganie przez użytkownika domu postanowień ust. 1 i 2 może rodzić obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego na koszt użytkownika i naprawienia szkód powstałych z tej przyczyny.

§ 18

Określone w niniejszym rozdziale postanowienia dotyczące obowiązków Spółdzielni i użytkownika domu jednorodzinnego dotyczą odpowiednio garaży położonych na działce przynależnej do tego domu.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednie postanowienia regulaminu dotyczące użytkowania lokali w budynkach wielorodzinnych.

Rozdział V

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali użytkowych i garaży w zakresie ich utrzymania

§ 20

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych i garaży stosuje się odpowiednio postanowienia regulaminu o obowiązkach Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, o ile niniejszy regulamin lub umowa nie stanowi inaczej.
2. Obowiązek utrzymania garażu w należyтым stanie technicznym i wykonywania niezbędnych remontów obciąża użytkownika garażu, jeżeli nie uczestniczy on za indywidualną zgodą w tworzeniu funduszu remontowego w ramach opłat za garaż i przejął obowiązki utrzymania garażu w zakresie opisanym w § 11 ust. 3 Regulaminu. W razie konieczności wykonania remontu, którego przedmiotem jest naprawa części wspólnych nieruchomości użytkownik ma obowiązek partycypować w kosztach tego remontu do wysokości poniesionych kosztów przypadających na jego garaż. Obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania urządzeń (np. rynny, pokrycia dachowe) znajdujących się na granicy przyległych do siebie garaży posadowionych na nieruchomościach stanowiących własność użytkowników i osób trzecich ciąży wspólnie na osobach korzystających z tych urządzeń.
3. Obowiązki, o których mowa w ust. 2 odnoszą się także do użytkowników garaży, którzy do dnia wejścia w życie Regulaminu nie wnosili odpisu na fundusz remontowy w ramach opłaty za garaż.

Rozdział VI

Zasady przejmowania i zwalniania lokali

§ 21

1. Przyszły użytkownik lokalu obowiązany jest objąć lokal w posiadanie w trybie i w terminie określonym w zawartej z nim umowie.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o osobach faktycznie zamieszkałych w lokalu i wszelkich zmianach w tym zakresie.

§ 22

W czynnościach związanych z przeglądem lokalu, przekazaniem lub przejęciem lokalu, Spółdzielnię reprezentuje pracownik administracji Osiedla lub inny upoważniony pracownik wyznaczony przez Zarząd.

§ 23

1. W dniu przekazania lokalu Spółdzielnia dokonuje kontroli lokalu w celu ustalenia jego stanu i sporządza protokół zdawczo - odbiorczy. Kontrolą objęte są również pomieszczenia przynależne do lokalu (komórki, piwnice itp.).
2. W trakcie kontroli lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa się:
 - a) stan techniczny i estetyczny malowania względnie tapetowania oraz wszystkich elementów pierwotnego wyposażenia lokalu,
 - b) stan sanitarny lokalu i ewentualną konieczność zakwalifikowania go do dezynfekcji lub dezynsekcji do przeprowadzenia na koszt użytkownika zwalnającego lokal,
 - c) czy w zwalnianym lokalu nie dokonano zmian budowlanych lub funkcjonalnych, w szczególności przeróbek instalacji c.o., wod.-kan., elektrycznej, gazowej, podłączeń do przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych oraz czy ewentualne zmiany dokonane zostały w uzgodnieniu ze Spółdzielnią,
 - d) (skreślony)
 - e) czy ze zwalnianego lokalu nie usunięto elementów jego podstawowego wyposażenia.
3. (skreślony)
4. (skreślony)

§ 24

1. Przekazanie lokalu użytkownikowi następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika przejmującego lokal.
2. Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię od dotychczasowego użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego po dokonaniu przeglądu lokalu z udziałem użytkownika zwalnającego lokal. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do sporządzenia wyceny o której mowa w § 27 ust. 2 regulaminu.
3. (skreślony)
4. Protokół zdawczo-odbiorczy sporządza się w 3 egzemplarzach, z których jeden otrzymuje użytkownik lokalu, a pozostałe Spółdzielnia.

§ 25

1. Postanowienia § 24 stosuje się odpowiednio w przypadku jednostronnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia nie uczestniczy w procedurze przekazywania lokali w obrocie cywilnoprawnym dokonywanym bez jej udziału

§ 26

(skreślony)

Rozdział VII

Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale**§ 27**

1. Użytkownik zwalnający lokal do dyspozycji Spółdzielni zobowiązany jest:
 - a) przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszt odnowienia lokalu przez Spółdzielnię. Przez odnowienie rozumie się naprawę tynków i co najmniej pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną w kolorze białym,
 - b) pokryć koszty zużycia lokalu będącego następstwem nieprawidłowego użytkowania,
 - c) pokryć koszty zużycia, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu,
 - d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg (posadzek),
 - e) w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię przeróbek instalacji gazowej, podłączeń kominowych (wentylacyjnych, spalinowych lub dymowych) zagrażających bezpieczeństwu użytkowników lokali, użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest doprowadzić instalacje i podłączenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami lub pokryć koszty wykonania tych czynności przez Spółdzielnię,
 - f) pokryć koszty utrzymania lokalu do czasu jego zbycia w przetargu.
2. Podstawą wyceny zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, a także kosztów związanych z odnowieniem lokalu są średnie ceny robót i materiałów zawarte w katalogu Sekocenbud z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym lokal oddawany jest do dyspozycji Spółdzielni.
3. Jeżeli w cenniku brak jest ceny urządzeń, lub materiałów podłogowych dla ustalenia wartości w stanie nowym, przyjmuje się ceny urządzeń i materiałów o podobnych walorach użytkowych i estetycznych.
4. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku zwalniania innych niż spółdzielcze lokale, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy lub umowa stanowią inaczej.

§ 28

(skreślony)

§ 29

W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu ulepszeń i wprowadzenia dodatkowego wyposażenia lokalu podlegającego zwrotowi Spółdzielni, dotychczasowy użytkownik lokalu obowiązany jest, według wyboru Spółdzielni, pozostawić dodatkowe wyposażenie lub ulepszenia bez możliwości zwrotu ich równowartości bądź przywrócić lokal do stanu poprzedniego i wówczas Spółdzielnia uprawniona jest do zastępczego wykonania prac z tym związanych na koszt byłego użytkownika.

§ 29¹

Użytkownik lokalu użytkowego jest zobowiązany do zabezpieczenia i wyposażenia lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie Ochrony Przeciwpożarowej i BHP przewidzianymi dla rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 30

Regulamin wchodzi w życie z dniem 29.10.2013 r. z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej