

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZANIA SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

I. Podstawa prawna :

§ 1

Niniejszy Regulamin został uchwalony w oparciu o:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.
2. Ustawę z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. 2018, poz. 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawę z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. 2018, poz. 716 z późniejszymi zmianami)
4. Inne akty prawne regulujące gospodarkę i zarządzanie nieruchomościami.

II. Postanowienia ogólne :

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia, obowiązków Spółdzielni oraz jej członków i osób nie będących członkami a posiadających prawo do lokali w zakresie napraw i remontów budynków, garaży i lokali oraz budowli wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) Naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, roboty remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia i wyposażenia lokalu, pomieszczeń wspólnych oraz otoczenia budynków, tj. ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, parkingów, placów gier i zabaw, zewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, oświetleniowych, teletechnicznych, terenów zielonych i elementów małej architektury.
 - 2) Kontrolach – należy przez to rozumieć kontrole określone w Prawie Budowlanym i innych aktach prawnych, okresowe działania mające na celu ustalenie stanu technicznego instalacji i elementów budynku i jego otoczenia.
 - 3) Lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy (usługowy, garażowy lub o innym przeznaczeniu) wchodzący w skład budynku wraz z

pomieszczeniem pomocniczym jak piwnica, bokówka, zabudowa części korytarza klatki schodowej, pomieszczenie sanitarne, itp. znajdujące się poza lokalem.

- 4) Budynku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
 - 5) Garażu – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub stanowiący część zespołu garażowego lub budynku.
 - 6) Pomieszczeniu wspólnym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się w danej nieruchomości służące do zaspokajania potrzeb ogółu mieszkańców, np. pralnia, suszarnia, strych, itp.
 - 7) Nieruchomości Spółdzielni – należy przez to rozumieć budynki i budowle lub garaże wraz z przynależnym terenem i urządzeniami, których właścicielem lub współwłaścicielem jest Spółdzielnia.
 - 8) Członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę przyjętą w poczet członków Spółdzielni po spełnieniu wymogów statutowych stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni.
 - 9) Użytkownikach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni a posiadające spółdzielcze prawo do lokali, osoby posiadające odrębną własność lokali, najemców lokali lub osoby działające w ich imieniu i z ich upoważnienia.
3. Spółdzielnia oraz użytkownicy zobowiązani są do:
- 1) Dbania o stan techniczny budynków, garaży i lokali oraz budowli i otoczenia budynków, tj. ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, parkingów, placów gier i zabaw, terenów zielonych i elementów małej architektury oraz pomieszczeń wspólnych jak: klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, strychy itp.
 - 2) Wykonywanie napraw zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziałach III i IV w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali, garaży, pomieszczeń pomocniczych, pomieszczeniach wspólnych oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
 - 3) Przeprowadzenie napraw zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali i garaży innym użytkownikom.
 - 4) Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego oraz środków przeznaczonych na konserwację w Spółdzielni jak też pozyskanych z innych źródeł np. ubezpieczenia, kredytu, dotacji, itp.
 - 5) Naprawy finansowane ze środków funduszu remontowego prowadzone są zgodnie z planem remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na dany rok. Termin realizacji tych prac określa Zarząd Spółdzielni we współpracy z Kierownikiem Działu Technicznego Spółdzielni.
 - 6) Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników za wyjątkiem współfinansowania wymiany stolarki określonej w § 14 niniejszego Regulaminu.

III. Kontrole okresowe :

§ 3

1. Spółdzielnia obowiązana jest przeprowadzić okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, zawierających azbest, elementów konstrukcji budynków oraz instalacji gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, odgromowych i innych w zakresie wynikającym z przepisów Prawa budowlanego i innych aktów prawnych.
2. Użytkownicy obowiązani są udostępnić upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom lokale, pomieszczenia pomocnicze i pomieszczenia wspólne, w celu dokonania kontroli instalacji wymienionych w ust. 1 oraz instalacji wspólnych (pionów wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i innych).

§ 4

1. Osoby dokonujące kontroli opisują ich wyniki w protokołach i wydają zalecenia z upoważnienia Zarządu Spółdzielni, z określeniem terminu ich wykonania.
2. W przypadku dokonania kontroli w mieszkaniach i pomieszczeniach użytkowych kontrolujący zobowiązany jest przedstawić wyniki kontroli użytkownikowi, który potwierdza podpisem przyjęcie do wiadomości wyniku kontroli.

§ 5

1. Zawarte w protokołach pokontrolnych zalecenia zobowiązani są zrealizować użytkownicy w zakresie zawartym w niniejszym regulaminie oraz odpowiednie służby techniczne Spółdzielni lub osoby i firmy działające na jej zlecenie, w ustalonym terminie realizacji.
2. Spółdzielnia i instytucje nadzoru technicznego są uprawnione do kontroli i egzekwowania realizacji zaleceń pokontrolnych.

IV. Obowiązki Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom nowo wybudowanych lokali w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno – użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją techniczną i umową.

§ 7

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania robót lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w

okresie gwarancji i rękojmi. W przypadku nie usunięcia wyżej wymienionych wad i usterek przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§ 8

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy.

§ 9

Spółdzielnia zobowiązana jest oznaczyć budynki, lokale, garaże i inne pomieszczenia znajdujące się na terenie nieruchomości Spółdzielni przez umieszczenie tabliczek informujących lub numerów określających przy jakiej ulicy się znajdują i jaką liczbą porządkową są oznakowane.

§ 10

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić użytkownikom dogodne i bezpieczne przejścia i dojazdy do budynków, garaży, utrzymanie ciągów komunikacyjnych, szczególnie w warunkach zimowych.

§ 11

Spółdzielnia zobowiązana jest zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnych oraz dojść do budynków i terenów na nieruchomościach Spółdzielni.

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należą w szczególności:

1. Naprawa elementów konstrukcyjnych: fundamentów, ścian, stropów, dachów, elewacji, balkonów, logi, schodów, stanowiących nieruchomość wspólną budynku, z wyłączeniem przegród przebudowywanych przez użytkownika lokalu.
2. Naprawa pionów kanalizacyjnych, rewizji, wywiewek, leżaków wraz z podejściami i rozprowadzeniem instalacji kanalizacyjnej w pomieszczeniach wspólnych, z wyłączeniem podejść i rozprowadzeń w lokalach użytkowników.
3. Naprawa pionów wodociągowych wody zimnej i ciepłej, cyrkulacji, leżaków z podejściami i rozprowadzeniem instalacji wodociągowej w pomieszczeniach wspólnych, z wyłączeniem podejść i rozprowadzeń w lokalach użytkowników.
4. Naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi i grzejnikami, z wyłączeniem urządzeń pomiarowych oraz z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych i wymiany grzejników dokonywanej przez użytkowników ze względu na podniesienie funkcjonalności lokalu lub względy estetyczne.
5. Naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed gazomierzem o ile lokal wyposażony jest w gazomierz oraz do pierwszego zaworu odcinającego przed kuchenką

- gazową od strony instalacji o ile lokal nie jest wyposażony w gazomierz a budynek, w którym lokal się znajduje posiada gazomierz zbiorczy.
6. Naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem w pomieszczeniach wspólnych oraz do pierwszego zabezpieczenia w lokalu użytkownika.
 7. Naprawa przewodów wentylacyjnych.
 8. Naprawa instalacji i urządzeń służących do usuwania odpadów gospodarczych w budynkach wyposażonych w tego typu urządzenia.
 9. Naprawa dźwigów osobowych i osobowo-towarowych w budynkach wyposażonych w tego typu urządzeniach.
 10. Naprawa instalacji domofonowej do aparatu domofonowego w lokalu, z wyłączeniem tego aparatu.
 11. Naprawa balustrad balkonów i logi.
 12. Naprawa ciągów komunikacyjnych, parkingów i miejsc postojowych.
 13. Naprawa placów gier i zabaw wraz z wyposażeniem tych placów.
 14. Naprawa podziemnych sieci kanalizacyjnych, wodociągowych i ciepłowniczych należących do Spółdzielni.
 15. Naprawa okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnych.
 16. Naprawa instalacji oświetlenia zewnętrznego.
 17. Naprawa elementów małej architektury.

§ 13

W przypadku zabudowy przez użytkownika instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno – dekoracyjnymi, w razie dokonywania naprawy koszty demontażu obudów ponosi użytkownik.

§ 14

Spółdzielnia może odmówić wykonania naprawy, która należy do zakresu jej obowiązków w lokalu użytkownika mającego znaczne zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych lub opłatach czynszu (zalegania z opłatami powyżej 3 miesięcy). Nie dotyczy to napraw, których nie wykonanie zagraża bezpieczeństwu budynku i użytkowników.

§ 15

Współfinansowania wymiany stolarki odbywa się w sposób następujący:

1. Dofinansowanie do wymienionej stolarki okiennej dotyczy użytkowników wszystkich lokali.
2. Dofinansowanie do wymienionej stolarki drzwiowej dotyczy tylko użytkowników będących najemcami lokali stanowiących mienie Spółdzielni. Przez stolarkę drzwiową rozumie się tylko pierwsze drzwi wejściowe do lokalu prowadzące bezpośrednio z zewnątrz budynku.
3. Dofinansowanie do wymienionej stolarki okiennej i drzwiowej jest dokonywane jednorazowo na każdy lokal, w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.

4. Warunkiem otrzymania dofinansowania jest złożenie w Spółdzielni wniosku o wymianę stolarki i jego pozytywne rozpatrzenie.
5. Zakwalifikowanie stolarki do wymiany następuje poprzez sporządzenie protokołu przez pracownika Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu.
6. Dofinansowanie do wymienionej stolarki następuje sukcesywnie i jego termin zależy od daty złożenia kserokopii faktury za wymienioną stolarkę przez użytkownika lokalu do Spółdzielni oraz od wysokości posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może przyspieszyć termin dokonania dofinansowania.
7. W przypadku zgonu członka Spółdzielni, który wcześniej nabył prawo do wypłaty dofinansowania do wymienionej stolarki Spółdzielnia dokonuje wypłaty tego dofinansowania prawomocnemu spadkobiercy.
8. W przypadku, gdy członek Spółdzielni zostaje wykreślony z członka a będąc członkiem nabył prawo do dofinansowania za wymienioną stolarkę, takie dofinansowanie zostanie przez Spółdzielnię mu wypłacone. W przypadku zaległości w opłatach należności do Spółdzielni kwota dofinansowania za wymienioną stolarkę zostanie przekięgowana na poczet tych należności.
9. Dofinansowaniu nie podlega stolarka okienna drewniana nowego typu i PCV.

V. **Obowiązki użytkowników.**

§ 16

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest użytkować go zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o należyłą konserwację oraz w razie konieczności dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu dla zapewnienia utrzymania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
2. Wszelkie zmiany i przeróbki wewnątrz lokalu wymagające zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę, montaż anten radiowych i telewizyjnych, montaż klimatyzatorów, zakładanie krat w oknach, logiach i balkonach, zmiany dotyczące części wspólnych instalacji wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych i teletechnicznych oraz zmiany sposobu użytkowania mogą być dokonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Prace winny być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami prawa w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym Regulaminie do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) Odnowienie lokalu z częstotliwością zapewniającą należyty stan techniczny i estetyczny, malowanie dwustronnie drzwi i okien (o ile przeznaczone są do malowania) oraz rur, grzejników i innych urządzeń dla zabezpieczenia ich przed korozją.
 - 2) Naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno – sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
- brodzik łącznie z kabiną prysznicową, baterią, syfonem i natryskiem,
- umywalkę z syfonem i baterią,
- zlewozmywak z syfonem i baterią,
- zawory czerpalne,
- miskę ustępową z deską sedesową, spłuczką i zaworem w spłuczce,
- wężyki przyłączeniowe przy bateriach i wodomierzach,
- kuchenkę gazową z przyłączem,
- wodomierze ciepłej i zimnej wody,
- podzielniki kosztów i liczniki (ciepłomierze) centralnego ogrzewania,
- podłogi,
- stolarkę okienną i drzwiową wraz z oszkleniem, uszczelnieniem i osprzętem,
- wewnętrzną instalację elektryczną wraz z tablicą zabezpieczającą i osprzętem: gniazdami, włącznikami, przełącznikami, alarmami, itp.,
- przewody przyłączenia wodno – kanalizacyjnego urządzeń sanitarnych do pionów wraz z udrożnianiem tych przewodów,
- uszczelki w zaworach czerpalnych, bateriach, ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.

3) Zapewnienie stałej i niezakłóconej wymiany powietrza w lokalu poprzez drożne przewody wentylacyjne oraz okna, w szczególności:

- pochłaniacze kuchenne lub inne tego rodzaju urządzenia, posiadające wentylatory mechaniczne, nie mogą być przyłączone do sieci zbiorczych kanałów wentylacyjnych,
- pochłaniacze kuchenne w lokalach posiadających indywidualne kanały wentylacyjne nie mogą być podłączone w sposób powodujący zajęcie całego przekroju kanału wentylacyjnego,
- zabudowy meblowe w pomieszczeniach, w których znajdują się kanały wentylacyjne winny być wykonane i zamontowane w taki sposób, aby nie ograniczały przepływu powietrza przez kratki wentylacyjne,
- w przypadku zamontowania krutek wentylacyjnych posiadających gęste siatki, należy okresowo dokonywać przeglądu stanu czystości tych siatek a w razie konieczności je oczyszczać.

Zaniechanie tych czynności może być przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia lokalu, skutki którego obciążają użytkownika lokalu.

§ 17

Wszystkie uszkodzenia w lokalu powstałe z winy użytkownika i osób z nim wspólnie zamieszkałych lub będących gośćmi obciążają użytkownika lokalu.

§ 18

Naprawy w lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością za strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokalu lub czynszem za najem lokalu.

§ 19

Użytkownik będący najemcą lokalu stanowiącego mienie Spółdzielni ponosi w całości koszty napraw związanych z adaptacją lokalu dla potrzeb własnych lub prowadzonej działalności, bez prawa żądania zwrotu od Spółdzielni nakładów wyłożonych na te naprawy.

VI. Postanowienia organizacyjno – porządkowe.

§ 20

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, np. pęknięcie i zator rur, przecieki sufitów, ścian, itp., bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 21

W przypadku dewastacji skrzynek pocztowych koszt naprawy skrzynki pokrywa Spółdzielnia. Natomiast koszt naprawy zamka w przypadku jego uszkodzenia lub w przypadku zagubienia kluczy do skrzynki pokrywa użytkownik lokalu, do którego skrzynka jest przypisana.

§22

W trakcie prowadzenia napraw należy przestrzegać następujących zasad:

1. Nie wolno wyrzucać gruzu i odpadów budowlanych do pojemników na odpady komunalne, do zsypów w budynkach w tego typu urządzenia wyposażone. Użytkownik jest zobowiązany do zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt pojemników na odpady budowlane.
2. Naprawa instalacji wodociągowej, która wymaga wyłączenia wody może być wykonywana w dni powszednie, w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰ z wyłączeniem sobót i dni przedświątecznych.
3. Naprawa instalacji centralnego ogrzewania, która wymaga spuszczenia wody ze zładu może być wykonana tylko w okresie poza sezonem grzewczym, szczególnie w okresie od 15 maja do 15 września, pod warunkiem wniesienia do Spółdzielni opłaty za spuszczenie zładu w wysokości określonej uchwałą Zarządu Spółdzielni
4. Naprawy instalacji elektrycznych i gazowych mogą być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Po ich wykonaniu użytkownik jest obowiązany dostarczyć do Spółdzielni stosowne protokoły z pomiarów instalacji elektrycznej i próby szczelności instalacji gazowej.
5. Nie wolno używać sprzętu powodującego silne drgania i hałas.
6. Prace powinny być wykonywane w godz. 8⁰⁰ – 18⁰⁰.
7. W przypadku wykonania w lokalu jakichkolwiek napraw, które wymagają wyłączenia wody, energii elektrycznej, gazu lub ogrzewania w jednym lub kilku pionach,

użytkownik zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni i umieścić ogłoszenie, określając przyczynę i przybliżony czas trwania wyłączenia po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią.

8. Użytkownik wykonujący remont w lokalu zobowiązany jest uprzątnąć wszystkie zanieczyszczenia powstałe z tego tytułu na zewnątrz lokalu.

§ 23

Zabrania się:

1. Naprawy we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu, ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji.
Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek niewłaściwego korzystania i manipulowania przy tej instalacji zostanie obciążony użytkownik, który je spowodował. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
2. Używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i korzystania z sieci komputerowej lub telefonii komórkowej.
3. Instalowania oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Samowolnego regulowania nastawy wstępnej w zaworach termostatycznych przy grzejnikach centralnego ogrzewania oraz pionach regulacji ciepłej wody. Dotyczy to również zaworów w pomieszczeniach wspólnych tj. w pralniach, suszarniach, strychach, klatkach schodowych, itp.
5. Samowolnego wchodzenia na dach budynku.
6. Samowolnego prowadzenia przewodów instalacji internetowej na dachach lub zewnętrznych ścianach budynku.
7. Blokowania przycisków oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem, itp., co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.
8. Blokowania drzwi wejściowych do klatek, szczególnie w okresie niskich temperatur co grozi wystąpieniem awarii sieci centralnego ogrzewania.

§ 24

Zobowiązuje się:

1. Do natychmiastowego zamknięcia zaworu przy gazomierzu lub kuchence w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, po czym bezzwłocznego powiadomienia Spółdzielni i pogotowia gazowego.
2. Do zgłoszenia do Spółdzielni niedogrzanego lokalu lub braku ciepłej wody w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.
3. Do bezzwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń i instalacji w pomieszczeniach wspólnych i lokalu użytkownika.
4. Do powiadomienia Spółdzielni, kto sprawuje opiekę nad lokalem w razie dłuższej nieobecności użytkownika lokalu, z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalu, i konieczności jej usunięcia.
5. Do udostępnienia wejścia do lokalu upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub wykonawcy działającemu w imieniu i na rzecz Spółdzielni w celu skontrolowania stanu

urządzeń technicznych i dokonania odczytu wodomierzy, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, itp.

O powyższych zamierzeniach, z wyjątkiem awarii, Spółdzielnia poinformuje użytkowników lokali odpowiednimi komunikatami w formie ogłoszenia na tablicach w klatkach schodowych lub innym ogólnie dostępnym, widocznym miejscu.

VII. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 25

Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu użytkownikowi jak również zwrot lokalu przez użytkownika następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez pracownika Spółdzielni. Protokół ten określa stan techniczny i użytkowy lokalu oraz wskazania urządzeń pomiarowych będących podstawą do rozliczenia świadczeń.

§ 26

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat eksploatacyjnych, dokonuje się wg zasad określonych w Regulaminie rozliczeń finansowych z członkami Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 27

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa Spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw dotyczące lokali spółdzielczych.

§ 28

Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu **24.04.2019r.**, Uchwałą Nr **26/04/19** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

§ 29

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku uchwałą Nr. 29/11/15 z dnia 24.11.2015.