

R E G U L A M I N

**określający obowiązki Spółdzielni
i członków w zakresie napraw
wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń
Spółdzielni z członkami zwalnającymi
lokale**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Geofizyka”
w Toruniu**

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późniejszymi zmianami)
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2009r. nr 205 poz. 1584)
- postanowienie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” oraz niniejszego regulaminu.

Majątek Spółdzielni w interesie wszystkich mieszkańców winien być utrzymany w należytym stanie technicznym i otoczony troskliwą opieką administracji Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców i użytkowników lokali.

Regulamin niniejszy określa przepisy dla budynków eksploatowanych w następujących sprawach:

- obowiązki stron w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- zasady rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dla Członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odnoszą się także do Członków posiadających prawo odrębnej własności (właścicieli lokali), właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni, osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali - **zwanych dalej użytkownikami lokali.**
2. Członek Spółdzielni, **właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni** oraz najemca jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale bądź czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.
3. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
4. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.
5. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest Spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny łącznie z kosztami przeprowadzenia przetargu obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. Rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu otwartego organizowanego przez Spółdzielnię. Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Warunki przetargu powinny określać m. in. jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład budowlany, którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.
7. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki ciepłej.

Rozdział 2

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:

- 1) Naprawa przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu:
 - a) instalacji wody zimnej i ciepłej bez urządzeń odbiorczych i przyłączy (baterii i zaworów wypływowych),
 - b) instalacji kanalizacyjnej (bez wanien, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, spłuczek i przyłączy),
 - c) instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej wewnątrz lokalu,
 - d) instalacji domofonowej do aparatu odbiorczego wewnątrz lokalu,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami i termostatami, za wyjątkiem przypadków mechanicznego uszkodzenia głowic termostatów.
 - f) instalacji gazu ziemnego do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym bez kuchenek gazowych, piecyków gazowych do podgrzewania wody i gazomierzy.
 - g) zapewnienie właściwego działania przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
- 2) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp. Od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona o ile zapłaci odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej (np. **użytkownik lokalu** otrzymuje odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej na podstawie swojej polisy, a firma ta występuje z regresem do Spółdzielni).
- 3) Naprawy, o których mowa w ust. 1 pkt 1 są finansowane z opłat na konserwację **i na naprawy bieżące** zasobów Spółdzielni.

2. Do obowiązków Członka w zakresie naprawy wewnątrz lokalu należą:

- 1) utrzymanie zajmowanego lokalu i pomieszczenia przynależnego we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
- 2) odnawianie lokalu polegające na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien dwustronnie, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego lub lakierowania,

- c) malowaniu olejnym grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją;
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, a przede wszystkim:
 - a) naprawy lub wymiany uszkodzonych części spłuczek ustępowych (pływaków, zaworów i wężyków, uszczelek i syfonów),
 - b) usuwanie niezwłoczne zatkanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych (np. zlewu, umywalki, wanny, muszli klozetowych) aż do pionów zbiorczych,
 - c) naprawy bądź wymiany osprzętu i instalacji elektrycznych, naprawy bądź wymiany baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej,
 - d) naprawy bądź wymiana elektrycznych i gazowych kuchenek oraz piecyków do podgrzewania wody polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części, a w wypadku niemożności dokonania naprawy, nabycie i zamontowanie nowych urządzeń,
 - e) naprawy ścian i sufitów o ile szkody (zniszczenia) powstały z winy Użytkownika lokalu zajmującego lokal lub lokatorów z lokali przyległych,
 - f) wymiany uszczelek w zaworach czerpalnych, bateriach i natryskach,
 - g) naprawy i wymiany umywarek, wanien, zlewozmywaków, brodzików itp.
 - h) naprawy, wymiana i legalizacja indywidualnych wodomierzy w lokalach do pomiaru zużytej zimnej i ciepłej wody z tym, że procedura legalizacji odbywa się w sposób zorganizowany przez Spółdzielnię na koszt użytkowników zgodnie z Regulaminem zasad legalizacji wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu;
- 4) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien z okitowaniem w mieszkaniu oraz pomieszczeniu przynależnym;
- 5) naprawy, konserwacje i wymiany podłóg oraz wykładzin podłogowych;
- 6) konserwacja i wymiana drzwi, okien, drzwi balkonowych, klamek zamków i uszczelek okiennych;
- 7) wymiana, konserwacja i naprawa term elektrycznych oraz piecyków gazowych do podgrzewania wody;
- 8) naprawa, konserwacja i wymiana ponad normatywnego wyposażenia mieszkań;
- 9) naprawy i odnowienie lokalu o których mowa w punkcie od 2.5. do 2.11. użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt;
- 10) wszystkie uszkodzenia i szkody wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu Spółdzielni;
- 11) naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością użytkownika lokalu poza opłatami za użytkowanie lokalu;
- 12) w odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali określony jest w umowie najmu lokalu.

Rozdział 3

Dodatkowe wyposażenie mieszkań

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez Użytkowników lokali z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań połączone ze zmianą w układzie funkcjonalnym, zmianami konstrukcyjnymi i zmianami w instalacjach wodno – kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody i elektrycznych może być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń lub użytkownik lokalu wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań dla lokali własnościowych zbywanych przez Użytkowników lokali dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi stronami.
5. W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne nie przysługuje.
6. Instalowanie klimatyzatora w lokalach przez użytkownika lokalu będzie możliwe po uzyskaniu zgody Spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika, która określi szczegółowe warunki instalacji klimatyzatora:
 - 1) instalacja klimatyzatora musi być zgodna z § 152 ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które określa dokładnie parametry związane z montażem;
 - 2) korzystanie z klimatyzatora nie może utrudniać korzystania przez innych użytkowników z nieruchomości wspólnej oraz zakłócać spokoju i współżycia mieszkańców;
 - 3) szczegółowe warunki instalacji, na podstawie których wydawana będzie zgoda przez Spółdzielnię zawiera załącznik do niniejszego regulaminu, który stanowi integralną część Regulaminu.

Rozdział 4

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.
2. Zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony Spółdzielni przez Członka co najmniej na 30 dni przed zamierzonym terminem wyprowadzenia się z mieszkania.
3. Administracja Spółdzielni po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego protokółarnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia.
4. Członek Spółdzielni bądź najemca zobowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu. Zasady rozliczeń określone w Regulaminie stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych tj. po 23 kwietnia 2001 roku.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę

majątkowego, pomniejszoną o niewniesioną przez Członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

7. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie ust. 6 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
8. Jeżeli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w terminie 30 dni od opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.
9. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającymi a przejmującymi lokal.

Rozdział 5

Rozliczenie z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu obowiązujących opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) Spółdzielnia zawiera umowę notarialną, o której mowa w punkcie 6.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez

- najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez najemców.
3. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

Rozdział 6

Postanowienia organizacyjno-porządkowe

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik 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 i dokonać niezbędnych zabezpieczeń lub napraw mających na celu usunięcie awarii, obciążając kosztami użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania a także zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.
3. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszystkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać w Administracji adres kontaktowy lub telefon, jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy okres czasu.

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 45 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” Uchwałą nr. 4...../2020/VII z dnia 20.02.....2020r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.10.2004r. uchwałą nr. 50/2004/III i zmienionego w dniu 14.12.2006r. uchwałą nr. 46/2006/III.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”**


Wiesław Sułkowski

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”**


Zdzisław Babski

Załącznik do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

1. Załącznik określa zasady montażu klimatyzatorów w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu.
2. Zgodę na montaż każdego klimatyzatora wydaje Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Montaż klimatyzatora dopuszczalny jest wyłącznie w następujących lokalizacjach:
 - 1) jednostki zewnętrzne klimatyzatorów można montować wyłącznie na posadzce, bądź bocznych wewnętrznych ścianach balkonów i loggii;
 - 2) w przypadku lokali nie posiadających balkonów lub loggii, zastosowany może być wyłącznie klimatyzator przenośny z możliwością wyrzutu powietrza na zewnątrz.
4. Niedopuszczalny jest montaż jednostek zewnętrznych klimatyzatorów w następujących lokalizacjach:
 - 1) na ścianach zewnętrznych (elewacji) budynków;
 - 2) na dachach budynków;
 - 3) balustradach balkonów i loggii.
5. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na montaż klimatyzatora, o ile zostaną spełnione następujące warunki montażu:
 - 1) na ścianach (balkonu lub loggii) urządzenie powinno być zamontowane na stabilnie zamocowanej konstrukcji do ściany za pomocą odpowiednich kołków (uchwytów) mocujących;
 - 2) na posadzce urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe;
 - 3) przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku (np. nadproża) i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną;
 - 4) odprowadzenie skroplin powinno być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania (balkonu, loggii) do pojemnika, który musiałby być systematycznie opróżniany, niedopuszczalne jest odprowadzanie skroplin na zewnątrz, na posadzkę lub na elewację budynku;;
 - 5) zasilanie elektryczne klimatyzatora podłączyć do instalacji w mieszkaniu, biorąc pod uwagę moc elektryczną klimatyzatora, w przypadku, gdy moc klimatyzatora jest większa od 2 kW użytkownik obowiązany jest wystąpić do Zakładu Energetycznego o zwiększenie mocy zamówionej;
 - 6) zabrania się chowania w ściany zewnętrzne budynku pod warstwą dociepleniową instalacji rozprowadzającej;
 - 7) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji powinien być wykonany jako rozwiązanie docelowe, nie dopuszcza się stosowania rozwiązań tymczasowych i prowizorycznych.
6. Montażu klimatyzatora powinna dokonać firma specjalistyczna, posiadająca stosowne uprawnienia do montażu tego typu urządzeń, zgodnie z warunkami technicznymi ich montażu oraz Dokumentacją Techniczną.
7. Dopuszcza się stosowanie klimatyzatorów wyłącznie z odpowiednimi aprobatami technicznymi, atestami i dopuszczeniami stosowanymi w budownictwie wielorodzinnym.
8. Zastosowany klimatyzator musi spełniać warunki odpowiednich przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach przeznaczonych do przebywania ludzi.

9. Zamontowanie klimatyzatora użytkownik ma obowiązek zgłosić w Spółdzielni w terminie 7 dni od jego zamontowania.
10. Zgłoszenie wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:
 - 1) instrukcja montażu producenta urządzenia;
 - 2) aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie, wraz z określeniem poziomu hałasu;
 - 3) protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwpożarowej, w/w dokumentacje muszą być firmowane przez uprawnioną osobę.
11. W przypadku konieczności modernizacji sieci elektrycznej lub wodno-kanalizacyjnej (w przypadku odprowadzenia skroplin) zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 1 Prawa Budowlanego zachodzi konieczność zgłoszenia instalacji klimatyzatora do właściwego organu przez użytkownika lokalu.
12. Spółdzielnia ma prawo cofnąć zgodę na montaż klimatyzatora lub nakazać jego demontaż, w szczególności, gdy:
 - 1) klimatyzator został zamontowany bez zgody Zarządu Spółdzielni;
 - 2) użytkownik dokonał zgłoszenia zamontowania klimatyzatora i nie przedłożył stosownych dokumentów;
 - 3) zamontowany klimatyzator i sposób jego montażu nie spełniają określonych warunków technicznych oraz wymagań wymienionych w punkcie 5 niniejszego załącznika;
 - 4) użytkownik nie wywiązuje się z ustaleń, o których mowa w ust.13 pkt 3-7 niniejszego załącznika.
13. Ubiegający się o pozwolenie na montaż klimatyzatora użytkownik:
 - 1) odpowiada za wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii lub sposoby montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu i zarazem zobowiązują do natychmiastowego ich usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach do demontażu klimatyzatora;
 - 2) przyjmuje na siebie odpowiedzialność prawną wobec Spółdzielni, a także wobec innych użytkowników lokali, w związku z powstaniem uszkodzeń budynku, mienia Spółdzielni lub mienia innych użytkowników lokali, w trakcie użytkowania klimatyzatora, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku itp.;
 - 3) zobowiązuje się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora i konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu zamontowanego urządzenia;
 - 4) zobowiązuje się dokonywać corocznego przeglądu technicznego urządzenia przez firmę uprawnioną do tego typu prac oraz przedkładać do Spółdzielni kopię protokołu z przeglądu;
 - 5) zobowiązuje się na każde wezwanie Zarządu Spółdzielni do umożliwienia pracownikom Spółdzielni przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora;
 - 6) zobowiązuje się do natychmiastowego usunięcia powstałych szkód, w wyniku eksploatacji klimatyzatora, awarii bądź wadliwego sposobu montażu, na własny koszt przy zastosowaniu technologii i materiałów uzgodnionych ze Spółdzielnią;
 - 7) zobowiązuje się na każde pisemne wezwanie Zarządu Spółdzielni, związane z koniecznością wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych, modernizacyjnych obiektu do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą, we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię;

- 8) zobowiązuje się do demontażu klimatyzatora i przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku cofnięcia zgody Spółdzielni na jego montaż, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
14. W przypadku bezskutecznego upływu terminu i nie wykonania obowiązku wynikającego z ust.13 pkt. 7 i 8 przez użytkownika, Spółdzielnia ma prawo do demontażu klimatyzatora, przywrócenia stanu poprzedniego oraz zabezpieczenia klimatyzatora na koszt użytkownika. Czynności tych może dokonać w zakresie własnym lub z wykorzystaniem osób lub podmiotów trzecich.
15. Załącznik niniejszy stanowi integralną część „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4 /2020/VII z dnia 20.02 2020 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”**



Wiesław Sułkowski

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „Geofizyka”**



Zdzisław Babski