

Regulamin rozliczeń Spółdzielni z najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 1

Rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokal z tytułu kosztów amortyzacji urządzeń oraz kosztów odnowienia lokalu dokonuje się wg zasad określonych w statucie Spółdzielni i niniejszym regulaminie z uwzględnieniem postanowień umowy najmu.

§ 2

1. Najemca zwalnający lokal zobowiązany jest:
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
 - b) pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w lokalu, powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych lub użytkujących,
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, jak również dodatkowego wyposażenia,
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg, stolarki okiennej i drzwiowej.
2. Najemca zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu odpowiednio do stopnia ich zużycia.
3. Przez odnowienie lokalu rozumie się malowanie lub tapetowanie ścian, malowanie sufitu, drzwi i okien, lakierowanie podłóg względnie wymiana wykładziny, paneli lub płytek ceramicznych, malowanie rur instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, grzejników itp.
4. Określenia kosztów odnowienia lokalu przez Spółdzielnię dokonuje Spółdzielnia w oparciu o przyjęte przez Spółdzielnię ryczałtowe stawki na roboty ogólnobudowlane, instalacyjne i elektryczne, lub w przypadku braku ustalonej stawki ryczałtowej, w oparciu o kosztorys budowlany.
5. Do urządzeń techniczno-sanitarnych, o których mowa w ust. 2 zalicza się:
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - piec kąpielowy z wyposażeniem,
 - piec kuchenny z wyposażeniem,
 - termę gazową lub elektryczną,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - krany czerpalne,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - drzwi i okna,

- zamki i zamknięcia w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
 - przewody instalacji elektrycznej łącznie z osprzętem i zabezpieczeniem instalacji elektrycznej (gniazda wtykowe i przełączniki),
 - podejścia wodno-kanalizacyjne,
6. Stopień zużycia tych urządzeń oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala Spółdzielnia po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania urządzeń oraz w oparciu o ich wartość w stanie nowym, ustaloną wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty demontażu i montażu urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu względnie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni stawek średnich za dane urządzenie. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia np. z uwagi na zaprzestanie produkcji, jego wartość ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do walorów techniczno - użytkowych.
7. W przypadku gdy stopień zużycia urządzeń odbiega od normatywnych okresów użytkowania, oceny stopnia zużycia dokonuje się na podstawie stanu faktycznego.
8. Normatywne okresy użytkowania poszczególnych urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w lokalach wynoszą w latach:

Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
Bateria jw., lecz z korpusem porcelanowym	8
Bateria zmywakowa lub umywalkowa metalowa	10
Bateria jw., lecz z korpusem porcelanowym	8
Umywalka fajansowa	10
Umywalka z porsanitu	10
Miska ustępowa fajansowa	6
Miska ustępowa z porsanitu	6
Płuczka żeliwna	10
Płuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cicho płuczące, zawory spłukujące ciśnieniowe	8
Wanna kąpielowa żeliwna – komplet	15
Wanna jw., lecz z blachy stalowej emaliowanej – kpl	10
Piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny	8
Kuchnia gazowa wolno stojąca, z piekarnikiem, trzypalnikowa i czteropalnikowa – komplet	15
Kuchnia elektryczna	10
Zlewozmywak żeliwny	15
Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
Obudowa zlewozmywaka	8
Deska sedesowa	5
Stolarka okienna i drzwiowa	15
Zamki drzwiowe – wymiana po ustaniu umowy	-
Osprzęt instalacji elektrycznej (gniazda, przełączniki itp.)	5

§ 3

1. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosuje się zasady analogiczne jak przy wycenie urządzeń techniczno-sanitarnych określonych w § 2 ust. 2 i ust. 6 i 7.
2. Normatywne okresy użytkowania materiałów podłogowych w lokalach wynoszą w latach:

Deszczułki dębowe	50
Deszczułki bukowe	50
Parkiet mozaikowy	25
Wykładziny podłogowe PCW (bez warstw izolacyjnych)	15
Wykładziny podłogowe PCW (z warstwą izolacyjną)	10
Wykładziny dywanowe	8
Panele podłogowe	10
Płytki ceramiczne	25

3. Urządzenia techniczno-sanitarne zużyte w 80 % , Spółdzielnia stawia do dyspozycji najemcy, pod warunkiem ich wymiany lub wpłacenia pełnej kwoty odpowiadającej wycenie określonej w § 2 ust.6.

§ 4

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez najemcę z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu uznaje się:
 - a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego,
 - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafy, pawlacze, szafki podokienne itp.)
 - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.)
 - d) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien itp.
 - e) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
 - f) wykonanie wykładziny z terrakoty zamiast lastriko w łazienkach i WC,
 - g) wykonanie wykładziny z płytek ceramicznych.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Najemca zwalnający lokal winien dokonać rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu ze Spółdzielnią, chyba że najemca zwalnający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
4. Wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu ustala się na dzień zwrotu lokalu przy uwzględnieniu stopnia zużycia i aktualnych cen rynkowych. W przypadkach spornych, oceny dokonuje rzeczoznawca na koszt najemcy.

§ 5

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni, innych regulaminów jak również organów Spółdzielni.

§ 6

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 6/IV/2004 na posiedzeniu w dniu 16 września 2004 roku.