

**R E G U L A M I N**  
**GOSPODARKI LOKALAMI**  
**ZNAJDUJĄCYMI SIĘ W DYSPOZYCJI**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIDNIKU**

*Podstawa prawna:*

*§ 81 ust. 26 e Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku*

§ 1

1. Przedmiotem gospodarki lokalami są stanowiące własność Spółdzielni lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, które z powodu utraty przez dotychczasowych użytkowników tytułu prawnego do ich zajmowania i użytkowania znalazły się w dyspozycji Spółdzielni.
2. Lokal postawiony do dyspozycji Spółdzielni winien być wolny od osób i rzeczy.
3. Zagospodarowanie wyżej wymienionych lokali może polegać na:
  - a) ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw zgodnie z § 22 Statutu,
  - b) wynajmowaniu,
  - c) zbywaniu odrębnej własności.
4. Lokale mające uprzednio status lokatorskich mogą być zagospodarowywane jako lokatorskie, najmowane lub zbywane.
5. Lokale mające uprzednio status spółdzielczych własnościowych mogą być tylko najmowane lub zbywane.
6. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub zawarcie umowy najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Zmiana charakteru użytkowania lokalu z mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie wymaga zgody Zarządu i właściwego organu administracji, zgodnie z prawem budowlanym.
8. Lokale wybudowane przez Spółdzielnię z przeznaczeniem dla eksmitowanych byłych członków, mogą być udostępniane tym osobom tylko na podstawie umów najmu.

## § 2

1. Obowiązek zbycia dotyczy lokali, do których spółdzielcze własnościowe prawo wraz z hipoteką ustanowioną przez byłego członka Spółdzielni przeszło na Spółdzielnię.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, Zarząd zbywa w drodze przetargu nieograniczonego, w terminie 6 m-cy od dnia nabycia prawa przez Spółdzielnię, mając na uwadze, że obowiązek finansowego rozliczenia się z uprawnionym z tytułu wkładu budowlanego oraz z wierzycielem hipotecznym powstanie dopiero po zbyciu lokalu w drodze przetargu.

## § 3

1. Wyboru osób, na rzecz których Spółdzielnia ustanowi prawo odrębnej własności lokalu, bądź z którymi zawrze umowę najmu, dokonuje się w trybie zgodnie z rozdziałem V Statutu i z Regulaminem przetargów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W warunkach przetargu należy zamieścić opis stanu technicznego wystawianego do przetargu lokalu.
3. Z pominięciem procedury przetargowej można zbyć odrębną własność lokalu na rzecz członka oczekującego, mającego pierwszeństwo, zgodnie z §51 ust. 2 Statutu.

## § 4

1. Od najemców lokali Spółdzielnia może żądać kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni do najemcy.
2. Kaucja winna być wniesiona w chwili zawarcia umowy najmu, na rachunek bankowy Spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Zarząd.
3. Kaucja może być wykorzystana przez Spółdzielnię na pokrycie szkód wyrządzonych przez najemcę w okresie trwania najmu i nienaprawionych do czasu zdania lokalu do Spółdzielni lub na pokrycie zaległego czynszu.
4. Zwrot niewykorzystanej kaucji nastąpi w wysokości nominalnej, niezwłocznie po zakończeniu stosunku najmu.
5. Wszelkie adaptacje i modernizacje lokalu najemca winien uzgadniać z Zarządem w formie pisemnej.
6. Koszty adaptacji i modernizacji lokalu obciążają najemcę chyba, że w umowie najmu strony postanowią inaczej.

## § 5

1. Przygotowując lokal do przetargu Spółdzielnia winna ustalić czy poprzedni użytkownik rozliczył się z dysponentami mediów, w tym za gaz i energię elektryczną. Jeżeli po ostatnim użytkowniku pozostały długi związane z użytkowaniem lokalu, niepodlegające potrąceniu ze zwracanego wkładu, Spółdzielnia winna, w porozumieniu z wierzycielami byłego użytkownika ustalić tryb postępowania umożliwiający nabywcy lokalu korzystanie z lokalu i mediów, bez przeszkód z ich strony.
2. Na Spółdzielni spoczywa obowiązek wymeldowania w Urzędzie Miejskim w Świdniku wszystkich dotychczasowych mieszkańców lokalu zgłoszonego do przetargu, jeżeli poprzedni lokatorzy tego nie uczynili.
3. Kwota stanowiąca równowartość zużycia urządzeń sanitarnych oraz koszt koniecznego remontu lokalu wyegzekwowana od poprzedniego użytkownika lokalu, winna być wypłacona następcy chyba, że Spółdzielnia w ramach tej kwoty dokona wymiany urządzeń i remontu lokalu, przed wydaniem lokalu następcy.
4. Wydanie lokalu następcy winno odbywać się w formie protokołu zdawczo-odbiorczego szczegółowo opisującego stan i wyposażenie lokalu, podpisanego przez przedstawiciela administracji i osoby uprawnionej do lokalu.

## § 6

1. Przy przymusowym wykwaterowaniu z lokalu mieszkalnego, koszt remontu mieszkania oraz odpisów amortyzacyjnych ponosi wykwaterowany.
2. W przypadku gdy koszt remontu przewyższa wartość wniesionego wkładu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pokryciu różnicy z innych środków.
3. Lokal mieszkalny zdawany przez członka do Spółdzielni winien być wyremontowany.
4. Stan techniczny lokalu ocenia komisja powołana przez Spółdzielnię w obecności zdającego.
5. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania prac remontowych w zakresie elementów zagrażających bezpiecznej eksploatacji lokalu i budynku, lokal nie podlega odbiorowi do czasu ich usunięcia przez zdającego. Ponowne zgłoszenie lokalu do odbioru następuje na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
6. Dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów remontu oraz odpisów amortyzacyjnych z osobą zdającą lokal mieszkalny do Spółdzielni.

7. Przy wewnątrzspółdzielczych zamianach lokali mieszkalnych rozliczenie kosztów remontu oraz odpisów amortyzacyjnych następuje pomiędzy zdającym a obejmującym mieszkanie.

## § 7

1. Administracje Osiedli naliczają osobom zamieniającym lub opuszczającym dobrowolnie lub przymusowo mieszkanie odpisy amortyzacyjne od urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych i stałego wyposażenia wg normatywów określonych w tabeli załączonej do zasad.
2. Naliczone odpisy amortyzacyjne zobowiązany wnosi do kasy lub na konto Spółdzielni przed zamianą mieszkania.
3. W przypadku odejścia ze Spółdzielni naliczone odpisy mogą być pokryte gotówką lub potrącone z wkładu.
4. Odpisy amortyzacyjne od urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych oraz wyposażenia stałego, są naliczane od ich wartości w stanie nowym, ustalonej wg aktualnych cen rynkowych podwyższonych o koszt ich wmontowania z podatkiem VAT, obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. W przypadku braku aktualnej ceny urządzeń lub materiału podłogowego np. z uwagi na zaprzestanie produkcji, ich wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia lub materiału podobnego co do wartości techniczno-użytkowych. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń, materiałów podłogowych oraz wyposażenia stałego znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zasadę tę należy stosować szczególnie w przypadku, gdy członek dokonał napraw bądź wymiany urządzeń, podłóg lub wyposażenia stałego w czasie użytkowania lokalu.
5. Przy obejmowaniu mieszkania w związku z zamianą, w protokole zdawczo-odbiorczym mieszkania należy podać datę zainstalowania wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, podlegających odpisom amortyzacyjnym.
6. Przy zamianach mieszkań opuszczający mieszkanie może uzgodnić z obejmującym to mieszkanie przejęcie urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych, z ciągłością użytkowania, bez naliczania odpisów amortyzacyjnych. Uzgodnienie takie winno być złożone na piśmie w Administracji Osiedla.

7. Kwoty pobrane z tytułu odpisu amortyzacyjnego za urządzenia techniczno-sanitarne, materiały podłogowe oraz wyposażenie stałe, Spółdzielnia wypłaca obejmującemu zwolnione mieszkanie. W przypadku 100% zużycia w/w wyposażenia, opuszczający mieszkanie demontuje zamortyzowane urządzenia.
8. Obejmujący zwolnione mieszkanie składa pisemne oświadczenie o przejęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych oraz wyposażenia stałego.
9. Administracje Osiedli prowadzą rejestr mieszkań, w których naliczone są odpisy amortyzacyjne urządzeń i materiałów podłogowych, z wyodrębnieniem odpisów poszczególnego urządzenia.
10. Administracja Osiedla z chwilą wypłaty kwoty stanowiącej równowartość odpisu amortyzacyjnego, o którym mowa w ust. 9, dokonuje odpowiedniej adnotacji o wypłacie w protokole zdawczo-odbiorczym.
11. Zasady, o których mowa w ust.1-10 nie mają zastosowania do mieszkań zbywanych w obrocie rynkowym.

#### § 8

1. Ponadnormatywne wyposażenie mieszkania obejmuje urządzenia i przedmioty których koszt nie został wliczony do wkładu budowlanego lub mieszkaniowego w momencie obejmowania mieszkania w posiadanie przez członka.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Osobie oddającej do dyspozycji Spółdzielni lokal zajmowany na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje prawo otrzymania równowartości za pozostawione ponadnormatywne wyposażenie wg wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt zdającego mieszkanie.

## § 9

Ustala się następujące normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych :

L.p.	Wyszczególnienie	Trwałość w lata latach
<b><u>I. Urządzenia techniczno-sanitarne</u></b>		
1.	Bateria wannowa ,umywalkowa lub zlewozmywakowa	<b>8</b>
2.	Umywalka fajansowa	<b>10</b>
3.	Miska ustępowa fajansowa	<b>6</b>
4.	Płuczka żeliwna	<b>10</b>
5.	Płuczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cichopłuczące	<b>8</b>
9.	Zawory spłukujące ciśnieniowe	<b>5</b>
10.	Wanna kąpielowa żeliwna - komplet	<b>15</b>
11.	Wanna j.w. lecz z blachy stalowej emaliowana - komplet	<b>10</b>
12.	Piec kąpielowy gazowy	<b>8</b>
13.	Terma gazowa zlewozmywakowa - komplet	<b>8</b>
14.	Terma elektryczna	<b>10</b>
15.	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3-palnikowa i 4-palnikowa - komplet	<b>10</b>
16.	Zlewozmywak żeliwny - komplet	<b>10</b>
17.	Zlewozmywak stalowy emaliowany - komplet	<b>8</b>
18.	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	<b>15</b>
<b><u>II Materiały podłogowe</u></b>		
1.	Kleпка parkietowa dębowa i bukowa	<b>35</b>
2.	Parkiet mozaikowy	<b>20</b>
3.	Wykładzina podłogowa PCV	<b>15</b>
4.	Sztywne płytki PCV	<b>10</b>
5.	Wykładzina dywanowa	<b>6</b>
6.	Terakota	<b>10</b>
<b><u>III. Wykładziny ściennie</u></b>		
1.	Glazura	<b>15</b>

## § 10

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 15.12.2008r. Uchwałą nr 426/2008, zmieniony w dniu 22.10.2009r. Uchwałą nr 62/2009.

Niniejszy tekst jednolity został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2009r. Uchwałą nr 62/2009.