Towarzystwo Budownictwa
Społecznego w Chrzanowie

REGULAMIN ROZLICZANIA ZUŻYCIA ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zatwierdzony zarządzeniem Nr 24/12/2025 Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Spółka z o.o. z dnia 17.12.2025r.

1. Zakres stosowania regulaminu

1.1. Celem niniejszego Regulaminu (dalej: regulamin) jest określenie zasad rozliczania zużycia elementów wyposażenia lokali mieszkalnych, użytkowych, a także garaży i miejsc postojowych w garażu podziemnym, należących do Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. (dalej: TBS lub Spółka lub Wynajmujący) po zakończonym najmie.

1.2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali, zarówno mieszkalnych, usługowych, jak i garaży oraz miejsc postojowych w garażu podziemnym, położonych w/na nieruchomościach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie Sp. z o.o.

2. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

2.1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - *Kodeks cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071)*

2.2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2023 poz. 725)

3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

3.1. **Wynajmujący** - Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chrzanowie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000113202, REGON: 276248967, NIP: 6281915207,

3.2. **Najemca** - osoba czasowo korzystająca z Lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w tym również osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego,

3.3. **Lokal** - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 611), jak również użytkowy/usługowy

3.4. **Strony** – Najemca i Wynajmujący lokal

4. Stan lokalu i rozliczenie finansowe TBS z Najemcą po zakończonym najmie

4.1. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

4.2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w pkt. 4.2.1., które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Najemca zwalniający lokal zobowiązany jest przekazać lokal Wynajmującemu w należytym stanie technicznym na podstawie pisemnego Protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1 do Regulaminu), przy czym:

A. Zwalniany lokal musi być odnowiony – zgodnie z pkt. 4.2.1.

lub

B. Najemca pokrywa koszty odnowienia go przez Wynajmującego (koszty zużycia) – zgodnie z pkt. 4.2.2.

4.2.1. Odnowienie lokalu przez Najemcę opuszczającego lokal.

Najemca opuszczający lokal jest zobowiązany do:

- naprawy tynków, wymalowania na kolor biały ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach lokalu;
- naprawy stolarki okiennej, w tym wyregulowania zawiasów, naprawy uszczelek;
- naprawy stolarki drzwiowej lub wymiany w przypadku zniszczenia;
- naprawy lub wymiany podłóg z paneli oraz okładzin ściennych i podłogowych z płytek ceramicznych;
- naprawy lub wymiany posadzki na balkonie oraz odmalowania poręczy balkonowych;
- naprawy lub wymiany wewnętrznych przewodów wodociągowych wody zimnej i ciepłej wewnątrz lokalu mieszkalnego łącznie z wymianą wężyków, syfonów, spustów odwodnieniowych oraz kratek wentylacyjnych wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej (jeżeli jest w budynku);
- naprawy lub wymiany pieców kuchennych elektrycznych i gazowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, wanien, brodzików wraz z kabinami prysznicowymi, mis klozetowych, głowic termostatycznych;
- naprawy lub wymiany innych elementów wyposażenia elektrycznego zainstalowanego w lokalu, w tym gniazdka, kontakty;
- naprawy lub wymiany innych urządzeń techniczno – sanitarnych zainstalowanych w lokalu, nie wymienionych w podpunkcie powyżej stanowiących normatywne wyposażenie lokalu;
- zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego, przywracając stan pierwotny lokalu – nie dotyczy w przypadku akceptacji wyposażenia

ponadnormatywnego przez TBS lub nowego Najemcę obejmującego zwalniany lokal w użytkowanie;

- Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego.

4.2.2. Pokrycie kosztów wymiany / zużycia elementów wyposażenia lokalu

- 4.2.2.A.

  Strony mogą ustalić na piśmie, że zakres opisany w pkt. 4.2.1. wykona w imieniu Najemcy Wynajmujący, a Najemca na podstawie kosztorysu wykonanego przez Wynajmującego dokona zapłaty z góry za wykonaną usługę.

  Jeżeli wyposażenie nie wymaga wymiany stosuje się pkt. 4.2.2.B.

- 4.2.2.B.

  - Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu równowartość zużycia elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w tabeli w pkt. 4.4. Okres zużycia obliczany jest na podstawie okresu najmu lokalu, przy uwzględnieniu stanu zużycia poszczególnych materiałów, związanego z dbaniem o mienie i prawidłową eksploatacją.
  - Jeżeli Najemca w okresie najmu za zgodą Wynajmującego dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, zużycie będzie liczone od daty wymiany tych elementów lub remontu, przyjmując datę podpisania zawartej z Najemcą umowy o ulepszenia. licząc czasookres użytkowania w pełnych miesiącach.
  - Wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu lub datą podpisania umowy o ulepszenia, a dniem zdania lokalu, oblicza się według cen średnich Sekocenbud lub Bistyp, obowiązujących w dniu rozliczenia. dla województwa małopolskiego obowiązującego w dniu zwolnienia lokalu.

4.3. Ocenę stopnia zużycia ustala TBS z udziałem Najemcy w trakcie wizytacji lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń. Pod pojęciem „normatywnych okresów użytkowania" rozumie się czas użytkowania zgodnie z tabelą w pkt. 4.3.

4.4. Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych lokalu mieszkalnego.

L.p.	Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych lokalu mieszkalnego. **Urządzenia /wyposażenie**	Trwałość w latach/ m-cach	Roczny stopień zużycia [%]
1	2	3	4
I.	**Urządzenia techniczno- sanitarne**		
1.1.	Bateria wannowa z zestawem prysznicowym	15/180	6,66%
1.2.	Bateria zlewozmywakowa i umywalkowa	15/180	6,66%
1.3.	Umywalka z syfonem	15/180	6,66%
1.4.	Miska ustępowa z deską sedesową lub typu kompakt – komplet	15/180	6,66%

1.5.	Wanna z syfonem / kabina prysznicowa	12/144	8,33%
1.6.	Kuchenka gazowa /elektryczna/ wolnostojąca z piekarnikiem- komplet	12/144	8,33%
1.7.	Zlewozmywak ze stali nierdzewnej lub stalowy emaliowany z syfonem	20/240	5%
1.8.	Wyłączniki i gniazdka elektryczne, telefoniczne, tv, domofon, głowice termostatyczne	25/300	4%
II.	**Materiały podłogowe i ścienne**		
2.1.	Wykładziny podłogowe PCV	20/240	5%
2.2.	Panele podłogowe	25/300	4%
2.3.	Glazura podłogowa i ścienna	25/300	4%
2.4.	Posadzka betonowa w garażu	100/1200	1%
III.	**Okładziny ścienne i powłoki malarskie**		
3.1.	Powłoki malarskie	5/60	20%
IV.	**Stolarka drzwiowa i okienna**		
4.1.	Skrzydła drzwiowe	40/480	2,5%
4.2.	Uszczelnienia, regulacja okien/drzwi/bramy	10/120	10%
4.3.	Brama garażowa	50/600	2%
V	**Balkon**		
5.1.	Posadzka na balkonie	10/120	10%
5.2.	Balustrada - odmalowanie	5/60	20%

W przypadku nieprawidłowego użytkowania danego elementu wyposażenia i/lub zniszczenia go w sposób uniemożliwiający jego naprawę lub gdy koszty naprawy stanowią co najmniej 80 % aktualnej wartości jego odtworzenia – uznaje się za zużyty w 100 % niezależnie od czasookresu jego używania.

Lokal nie będzie odebrany od Najemcy do czasu wykonania ustalonego w Protokole zakresu napraw i wymiany wyposażenia. Do tego czasu opłata za bezumowne korzystanie z lokalu będzie naliczana.

4.5. Rozliczenie zużycia

4.5.1. Obliczenie wartości zużycia

Wartość zużycia dla mieszkania oblicza się w następujący sposób:

- obliczenie ilości poszczególnych elementów wyposażenia oraz urządzeń technicznych (powierzchnia ścian, sufitów, podłóg, posadzki na balkonie, ilość drzwi, kontaktów, gniazdek, ilość armatury sanitarnej oraz gazowej lub elektrycznej);
- wyliczenie ceny jednostkowej wykonania robót budowlanych, montażu poszczególnych elementów wyposażenia oraz urządzeń technicznych, przy czym cena jednostkowa obliczana na podstawie średnich cen Sekocenbud lub Bistyp dla kwartału, w którym zdawane jest mieszkanie;
- obliczenie wartości odnowienia mieszkania przyjmując obliczone ilości i ceny jednostkowe dla poszczególnych elementów wyposażenia lub urządzeń technicznych, a następnie wyliczając sumę poszczególnych wartości;
- obliczenie stopnia zużycia wg. sposobu uproszczonego lub szczegółowego;
- wyliczenie wartości zużycia:

W zuż = W x (Stz %)

gdzie
W zuż – wartość zużycia (brutto) w zł,
W – wartość odnowienia poszczególnych elementów mieszkania lub jego wyposażenia,
Stz – stopień technicznego zużycia.

Sposób obliczania stopnia zużycia

Należy obliczyć stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów wyposażenia oraz urządzeń technicznych mieszkania określa się korzystając ze wzoru:

Stz = Rstz x Rn (lub Ru)

gdzie
Stz – stopień zużycia technicznego wyrażony w %,
Rstz – roczny stopień zużycia,
Rn – ilość lat najmu,
Ru – ilość lat od umowy na ulepszenie.

W zależności od potrzeby powyższy wzór może być stosowany w przeliczeniu na miesiące zużycia i miesiące lat najmu.
Uznaje się że miesiąc, w którym zdanie mieszkania nastąpiło do 15-go dnia danego miesiąca, nie jest wliczany do okresu najmu, natomiast miesiąc, w którym zadanie mieszkania nastąpiło po 15-tym dniu danego miesiąca – wliczany jest w całości do okresu najmu.

5. Rozliczenie kaucji za zwalniane mieszkanie w TBS z uwzględnieniem potrąceń za zużycie

5.1. TBS zwraca najemcy zwaloryzowaną kaucję. Zwaloryzowana kaucja równa jest iloczynowi 12-tu wartości miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zdania mieszkania. Nie może ona być mniejsza niż kwota wpłaconej kaucji i jednocześnie nie może być większa niż 150% wartości wpłaconej kaucji. Zwaloryzowana kaucja jest pomniejszana o zobowiązania Najemcy wobec TBS oraz o wartość zużycia mieszkania i elementów jego wyposażenia zgodnie z tabelą w pkt. 4.3.

5.2. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i przekazania go protokołem zdawczo – odbiorczym do dyspozycji Wynajmującego, po potrąceniu zobowiązań Najemcy.

Regulamin zatwierdzony przez:

PREZES ZARZĄDU

Ilona Morawska-Ptasińska

Towarzystwo Budownictwo Społecznego
w Chrzanowie Sp. z o.o.
32-500 Chrzanów, ul. Sokoła 30/5
NIP 628-19-15-207
tel. 32 623 02 37, e-mail: biuro@tbs-chrzanow.com.pl

.....

17 grudnia 2025 r.

Załączniki:

1. Protokoły zdawczo-odbiorcze
   1.A. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego / usługowego
   1.B. Protokół zdawczo-odbiorczy garażu / miejsca postojowego w garażu podziemnym
2. Instrukcja – standardy wykończenia