

# **Regulamin**

## **obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalniającymi lokale.**

### **I. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 1**

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku wraz z póź. zm.,
- ustawa z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wraz z póź. zm.,
- ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r wraz z późn. zm.,
- ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r wraz z póź. zm.,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi.

#### **§ 2**

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów budynku i na utrzymaniu go we właściwym stanie technicznym oraz konserwacja polegająca na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Przez pojęcie „użytkownika lokalu” rozumie się :
  - członków spółdzielni którym przysługują prawa odrębnej własności lub spółdzielcze prawa do lokali,
  - nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
  - osoby wynajmujące lokale mieszkalne oraz zajmujące je bez tytułu prawnego.
3. Do wnętrza lokalu zalicza się także zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i stolarki okiennej, powierzchnię loggii, balkonu oraz balustrad.
4. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych mające na celu zapobieganie skutkom zużycia oraz zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku, jego elementów i wyposażenia lokali jest obowiązkiem Spółdzielni oraz osób określonych w ust. 2.
5. W zakresie użytkowania budynków, lokali i instalacji wewnętrznych przez użytkowników lokali obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
6. Do właścicieli nie będących członkami Spółdzielni stosuje się w zakresie utrzymania lokali przepisy art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 13 i 14 ustawy o własności lokali.
7. Do najemców lokali mieszkalnych w zakresie ich utrzymania stosuje się przepisy art. 6b. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

### **II. Postanowienia szczegółowe.**

#### **§ 3**

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw wewnątrz lokali obejmują:
  - a) naprawę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zgodnej z dokumentacją techniczną z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez użytkownika oraz

spowodowanych niewłaściwą eksploatacją, przy uwzględnieniu zasad określonych w „Regulaminie opłat za media”,

- b) naprawę głównych pionów wodno-kanalizacyjnych łącznie z pierwszym zaworem odcinającym od strony pionu ( za wyjątkiem przeróbek dokonanych przez użytkownika we własnym zakresie),
  - c) okresową kontrolę budynków mieszkalnych w czasie ich użytkowania w zakresie określonym ustawą Prawo Budowlane,
  - d) naprawę lub wymianę stolarki okiennej na zasadach określonych w „Regulaminie konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej”,
  - e) naprawę instalacji domofonowej z wyjątkiem osprzętu,
  - f) naprawę innych uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowej pracy budynku (np. jego osiadania),
  - g) naprawę zabezpieczeń przedlicznikowych znajdujących się na klatce schodowej, których awaria wynika z normatywnego zużycia podczas eksploatacji,
  - h) wymianę izolacji i wylewek betonowych logii lub balkonów w przypadku występowania przecieków do wnętrza budynku. Koszty wymiany płytek terakotowych na podestach logii pokrywa spółdzielnia.
  - i) wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody.
2. W przypadku wystąpienia zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii bądź usterek, których usunięcie należało do obowiązków Spółdzielni ( np. usunięcie śladów zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu ) naprawa powstałych szkód leży po stronie użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu w przypadku braku stosownego ubezpieczenia może dochodzić odszkodowania na warunkach określonych w aktualnie zawartej przez Spółdzielnię z ubezpieczycielem polisie OC.
  3. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszy Spółdzielni przeznaczonych na remonty oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych ujętych w zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej planie społeczno-gospodarczym i funduszu remontowego na dany rok.
  4. Wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
  5. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
  6. Użytkownik zajmujący lokal jest zobowiązany utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie konserwacji, napraw i niezbędnych remontów.

#### § 4

##### **1. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal należy w szczególności:**

###### **a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:**

- malowaniu sufitów, ścian i innych elementów wewnątrz lokalu lub tapetowaniu ścian – w miarę potrzeb,
- naprawie tynków ścian i sufitów,
- malowaniu stolarki drewnianej, nie rzadziej niż raz na trzy lata,
- malowaniu wewnętrznych elementów osłaniających loggie wraz z naprawą uszkodzonych tynków,

- b) dokonywanie napraw i konserwacji stolarki okiennej oraz okuć zamków na zasadach określonych w „Regulaminie konserwacji naprawy i wymiany stolarki okiennej”,
- c) naprawa i legalizacja wodomierzy, ciepłomierzy indywidualnych oraz zaworów odcinających przynależnych do danego lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Regulaminie opłat za media,
- d) wymiana po upływie okresu użytkowania podzielników kosztów centralnego ogrzewania na zasadach określonych w stosownej uchwale podjętej przez Radę Nadzorczą spółdzielni,
- e) wymiana oszklenia w stolarce okiennej i drzwiowej,
- f) wymiana, naprawa, konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

- g) naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych oraz przeczyszczanie dopływów z urządzeń do pionów,
- h) w przypadku awarii, remontu, modernizacji wykonywanych przez spółdzielnię usunięcie zabudowy lub obudowy instalacji c.o., c.w., wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie. Koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik lokalu,
- i) usunięcie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek bądź przeróbek dokonanych niezgodnie z wydanymi warunkami np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o., wodociągowo-kanalizacyjnej i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych mieszkaniach,
- j) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego wraz z tablicą licznikową i ewentualnymi kosztami plombowań,
- k) w przypadku niesprawności lub uszkodzenia przyborów gazowych (kuchenki gazowe) oraz przecieków instalacji wodnych lub kanalizacyjnych, natychmiastowe ich odcięcie, przeprowadzanie ich konserwacji i napraw przez osoby do tego uprawnione oraz zgłoszenie powyższego do Działu Eksploatacyjno-Remontowego Spółdzielni.

## **2. Użytkownik lokalu obowiązany jest ponadto do:**

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
  - b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu i z czynności tych sporządza się protokół,
  - c) po wcześniejszym ustaleniu terminu użytkownik powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu :
    - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu na jego koszt,
  - d) zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynkach i innych obiektach spółdzielni,
3. W szczególnych okolicznościach, w przypadku nie wykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu, spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika tego lokalu.
  4. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy użytkownika lub osób wspólnie z nim mieszkających obciążają tego użytkownika.
  5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków jego użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za pełną odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu oraz w przypadku przyjęcia zlecenia przez Spółdzielnię.
  6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  7. W odniesieniu do lokali użytkowych w zasobach spółdzielni zakres obowiązków stron jest analogiczny jak dla lokali mieszkalnych, o ile zapisy umowy pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu użytkowego nie stanowią inaczej.

## **§ 5**

- 1. Osoba zwalnijąca lokal mieszkalny i stawiająca go do dyspozycji Spółdzielni zobowiązana jest do:**
  - a) przekazania lokalu spółdzielni w stanie odnowionym lub pokrycia kosztów odnowienia lokalu. Odnowienie lokalu powinno polegać w szczególności na pomalowaniu ścian i sufitów mieszkania,
  - b) usunięcia lub pokrycia kosztów likwidacji uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
  - c) pokrycia kosztów zużycia lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
  - d) pokrycia kosztów zużycia lub wymiany posadzek nie stanowiących dodatkowego wyposażenia mieszkania.
2. W przypadku nie dokonania czynności określonych w ust. 1 osoba zwalnijąca lokal zobowiązana jest pokryć koszty zużycia, bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej, malowania oraz wszystkich szkód mających wpływ na wartość użytkową mieszkania, w całym okresie użytkowania przez niego lokalu. Okres użytkowania rozlicza się z dokładnością do pół roku przy zaokrągleniu w górę.
3. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz posadzki odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego, ustalonego przez komisję powołaną przez Zarząd spółdzielni. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy użytkownik dokonywał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.
4. Postawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz posadzek jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania lokalu podwyższona o koszty zakupu oraz o koszty ich demontażu i montażu, ustalone na podstawie cen Sekocenbudu z poprzedniego kwartału oraz nakładów określonych na podstawie KNR. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia lub danego rodzaju posadzki, ich wartość przyjmuje się wg cen materiałów podobnych, co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych. W przypadku, gdy wartość zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i posadzek dotyczy także poprzednich użytkowników mieszkania, dla których w przeszłości przy zwalnianiu danego mieszkania nie ustalono stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i posadzek, od ogólnej sumy zużycia odlicza się wartość zużycia wg okresów normatywnych zawartych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu, przypadającą na poprzedników a część niepobraną od poprzedników pokrywa się z funduszu remontowego spółdzielni.
5. Od ustaleń komisji, o której mowa w ust. 3, zainteresowanym osobom zwalnającym i przyjmującym mieszkanie przysługuje prawo odwołania się do Zarządu spółdzielni w terminie 7 dni od daty spisania protokołu. Odwołanie złożone po upływie tego terminu nie będzie rozpatrywane.
6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu odnowienia lokalu. Koszty z tego tytułu potrąca się z wartości rynkowej lokalu.
7. W przypadku dokonania w lokalu zmian o charakterze funkcjonalno-konstrukcyjnym, przywrócenie danego lokalu do stanu pierwotnego następuje na żądanie spółdzielni i na koszt zwalnającego lokal.
8. Przepisy niniejszego paragrafu nie mają zastosowania przy obrocie lokalem na rynku wtórnym.

## § 6

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Zmiany odbiegające od rozwiązań standardowych mieszkań wymagają zgody Zarządu Spółdzielni, gdy połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi i zabudową instalacji. Wydanie zgody następuje łącznie z określeniem

warunków technicznych ich wykonania po uzyskaniu przez zainteresowanego, jego staraniem i na jego koszt, stosownych zezwoleń wymaganych ustawą Prawo Budowlane.

3. Przy wykonywaniu prac określonych w ust. 1 i 2 należy przewidzieć możliwość wykonania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu.
4. W przypadku zmian dokonywanych w mieszkaniu, określonych w ust. 1 i 2, w sytuacji wystąpienia awarii i konieczności usunięcia ponadnormatywnego wyposażenia użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie do wykonania określonych prac i nie może żądać od spółdzielni przywrócenia stanu pierwotnego.
5. Wartość nakładów poniesionych na prace określone w ust. 1 i 2 nie są zaliczane do wartości wkładów i nie są ewidencjonowane w spółdzielni.
6. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi stronami, z zastrzeżeniem ust.7 niniejszego paragrafu.
7. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni przysługuje jej prawo żądania od użytkownika lokalu usunięcia na jego koszt ponadnormatywnego wyposażenia lokalu.

## § 7

Przepisów § 6 nie stosuje się do lokali stanowiących wyodrębnioną własność.

## § 8

Uwarunkowania określone niniejszym regulaminem a dotyczące lokali użytkowych stosuje się odpowiednio.

## § 9

**Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Janowo” Uchwałą nr 23/2016 z dnia 27.06.2016r.**

**Normatywne okresy użytkowania urządzeń  
techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Trwałość w latach</i>
<b>A.</b>	<b><u>Urządzenia techniczno-sanitarne:</u></b>	
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2.	Bateria wannowa standard	8
3.	Bateria zmywakowa lub umywalkowa standard	10
4.	Baterie umywalkowe chromowe	10
5.	Baterie umywalkowe mosiężne, chromowane ze spustem otwieranym, dźwignią i syfonem	10
6.	Baterie natryskowe ściennie z natryskiem i rurą natryskową stałą	10
7.	Baterie natryskowe ręczne z wężem z tworzywa sztucznego	10
8.	Baterie natryskowe chromowane z prowadnicą chromowaną i wężem chromowanym stałym	10
9.	Baterie bidetowe stojące z ruchomą wylewką i zaworem chromowanym	10
10.	Baterie wannowe termostatyczne z mieszaczem do automatycznej regulacji temperatury	10
11.	Baterie elektroniczne na fotokomórkę	8
12.	Mieszacze natryskowe, mosiężne, chromowane z dwoma zaworami i termometrem	10
13.	Płuczka z tworzywa sztucznego standard	8
14.	Postument lub półpostument porcelanowy do umywalki	10
15.	Umywalka porcelanowa	10
16.	Wanna kąpielowa żeliwna – komplet	15
17.	Wanna z blachy stalowej, emaliowana – komplet	10
18.	Wanna kąpielowa z tworzywa sztucznego	10
19.	Brodzik natryskowy z tworzywa sztucznego	8
20.	Kabina natryskowa z tworzywa sztucznego	10
21.	Bidet z natryskiem w baterii porcelanowej	8
22.	Urządzenie sanitarne „Kompakt”	10
23.	Miska ustępowa fajansowa	6
24.	Kuchnia gazowa wolno-stojąca, z piekarnikiem, czteropalnikowa – komplet	10
25.	Kuchnia elektryczna z piekarnikiem elektrycznym	10
26.	Kuchnia elektryczna z piekarnikiem elektrycznym i termowentylatorem	10
27.	Zlewozmywak żeliwny	10
28.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	10
29.	Zlewozmywak blaszany ze stali nierdzewnej	10
30.	Zlewozmywak blaszany ze stali nierdzewnej z płytą ociekową	10
31.	Zlewozmywak z tworzyw sztucznych	10
<b>B.</b>	<b>Materiały podłogowe</b>	
1.	Deszczułki dębowe	50
2.	Deszczułki bukowe	50
3.	Parkiet mozaikowy	25
4.	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstw izolacyjnych)	15
5.	Wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolacyjną)	10
6.	Wykładziny dywanowe	8
7.	Podłogi typ „Szwedzki”	15

