

# REGULAMIN

## **obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845; z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1234; z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 716; z późniejszymi zmianami),
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku nr 74, poz. 836; z późniejszymi zmianami),
- 5) Statut RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

#### **§ 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 wykonywaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
  - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
  - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - d) najemców lokali mieszkalnych.
3. Do lokalu zalicza się także zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i stolarki okiennej oraz powierzchnię loggii, podestu oraz balustrad balkonowych.

RADCA PRAWNY

Karol Róg

4. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych mające na celu zapobieganie skutkom zużycia oraz zapewnienie właściwego stanu technicznego budynku, jego elementów i wyposażenia lokali jest obowiązkiem Spółdzielni i użytkowników lokali.
5. W zakresie użytkowania budynków, lokali i instalacji wewnętrznych, użytkownika lokalu obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

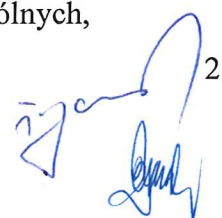
## II. Postanowienia szczegółowe

### § 3

#### 1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw lokali, obejmują:

- a) naprawę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zgodnej z dokumentacją techniczną. Zmiany w instalacjach centralnego ogrzewania dokonane samowolnie oraz uszkodzenia mechaniczne spowodowane przez użytkownika będą usuwane na jego koszt. Cała instalacja centralnego ogrzewania obejmuje instalacje jak wyżej wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi oraz grzejnikami, z wyłączeniem grzejników i zaworów odcinających na powrotach zamontowanych przez użytkowników lokali. Zawory grzejnikowe wraz z głowicami termostatycznymi wymieniane są ze środków Funduszu Remontowego Nieruchomości kompleksowo w całym budynku. W okresie eksploatacji instalacji dopuszcza się wymianę pojedynczych zaworów termostatycznych wyłącznie w sytuacjach awaryjnych (nieszczelność),
- b) naprawę głównych pionów wodno – kanalizacyjnych łącznie z zaworami odcinającymi (za wyjątkiem przeróbek dokonanych przez użytkownika we własnym zakresie). Naprawa i remont instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej gdzie zakres odpowiedzialności Spółdzielni kończy się na:
  - w instalacji wodociągowej – piony zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji łącznie z pierwszym zaworem odcinającym przed wodomierzem – w przypadku gdy wodomierz zainstalowany został przez użytkownika lokalu lub wodomierz radiowy w przypadku gdy wodomierz radiowy zainstalowany został przez Spółdzielnię,
  - w instalacji kanalizacyjnej – wszystkie przewody poziome i pionowe w piwnicach oraz elementy pionów obejmujące wywiewki dachowe, rury (piony) w mieszkaniach oraz części trójników stanowiące elementy pionu bez odejść do urządzeń sanitarnych w mieszkaniach,
- c) okresową kontrolę budynków mieszkalnych w czasie ich użytkowania w zakresie określonym Prawem budowlanym,
- d) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,

  
RADCA PRAWNY  
Karol Rón

 2



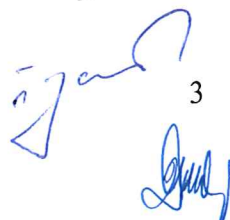
- e) naprawę polegającą na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie śladów zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu), za wyjątkiem osób ubezpieczonych i otrzymujących odszkodowanie z firm ubezpieczeniowych. W przypadku braku stosownego ubezpieczenia usunięcia powstałych uszkodzeń dokonuje użytkownik i otrzymuje odszkodowanie w wysokości naliczonej przez ubezpieczyciela Spółdzielni,
  - f) naprawę instalacji domofonowej z wyjątkiem osprzętu,
  - g) naprawę innych uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowej pracy budynku (np. jego osiadania), i naprawę zabezpieczeń przedlicznikowych znajdujących się na klatce schodowej, których awaria wynika z normatywnego zużycia podczas eksploatacji.
2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszy nieruchomości przeznaczonych na remonty i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych ujętych w planie funduszu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok i rzeczowych planach remontów nieruchomości.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.

#### § 4

**1. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do lokalu należy, w szczególności:**

- a) utrzymanie go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw i niezbędnych remontów,
- b) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
  - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian w momencie kiedy wymaga tego stan techniczny, ale nie rzadziej niż co 8 lat,
  - naprawie tynków ścian i sufitów oraz loggii,
  - malowaniu olejnym zewnętrznym i wewnętrznym stolarki, mebli wbudowanych, ścian, oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby (z uwagi na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej jej przed zniszczeniem) nie rzadziej jednak niż raz na cztery lata,
  - malowaniu elementów osłaniających balkony i loggie oraz stolarki okiennej (obustronnie) wraz z naprawą uszkodzonych tynków w kolorystyce uzgodnionej z Działem Technicznym Spółdzielni Mieszkaniowej,
- c) dokonywanie wymiany, napraw i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej,

  
RADCA PRAWNY  
Karol Róg

  
3

- d) naprawa i legalizacja wodomierzy oraz ciepłomierzy indywidualnych w lokalu na zasadach określonych w "Regulaminie naliczania opłat za media...",
- e) wymiana, naprawa, konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- f) naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii zaworów czerpalnych oraz rur łączących je z pionami głównymi). Naprawy przewodów odpływowych i urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (wraz z odgałęzieniem trójnika) w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności rur odpływowych z urządzeń do pionów,
- g) usunięcie zabudowy stałej szachtów instalacyjnych jak również obudowy instalacji c.o., c.w., wod-kan., gazowej wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku awarii, remontu, modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię, koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od warunków prawa do lokalu,
- h) usunięcie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c. o., wod-kan. i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych mieszkaniach,
- i) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego, wraz z tablicą mieszkaniową (licznikową) i ewentualnymi kosztami plombowań,
- j) naprawa, konserwacja i wymiana centralnego ogrzewania w przypadku gdy zostało ono zainstalowane na koszt użytkownika,
- k) naprawa, konserwacja kuchenek gazowych lub elektrycznych oraz piecyków gazowych i podgrzewaczy ciepłej wody, w które poszczególne lokale zostały wyposażone,
- l) natychmiastowe odcięcie w przypadku niesprawności, uszkodzenia przyborów gazowych (kuchenki gazowej), lub przecieków instalacji wodociągowych i przeprowadzanie ich konserwacji bądź napraw przez osoby do tego uprawnione oraz zgłoszenie powyższego do Administracji Osiedla Spółdzielni,
- m) wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika muszą być usunięte na jego koszt.

**2. Użytkownik mieszkania niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu obowiązany jest ponadto do:**

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu

RADCA PRAWNY

Karol Róg



- w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), 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 i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - d) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków,
  - e) zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynkach i innych obiektach Spółdzielni.
3. W szczególnych okolicznościach, w przypadku niewykonania 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. Użytkownik obejmujący lokal mieszkalny w wyniku wzajemnej zamiany bądź nabycia mieszkania na rynku wtórnym zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie napraw oraz wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych.
  6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika niezależnie od posiadanego prawa do lokalu 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.
  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 najemcą lokalu użytkowego nie stanowią inaczej.

## § 5

1. Osoba zwalnająca lokal mieszkalny użytkowany na zasadzie najmu i stawiająca go do dyspozycji Spółdzielni zobowiązana jest do:

RADCA PRAWN  
Krzysztof Róś

5  
[Signature]

- a) przekazania lokalu Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokrycia kosztów odnowienia lokalu. Odnowienie lokalu powinno polegać, w szczególności na pomalowaniu mieszkania,
  - b) usunięcia lub pokrycia kosztów usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkających,
  - 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 niestanowiących dodatkowego wyposażenia mieszkania.
2. W przypadku niedokonania czynności określonych w ust. 1 osoba zwalnająca 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 (załącznik nr 1), 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 (najemca lokalu) dokonywał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.
  4. Podstawą do ustalania 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 wg cen Sekocenbudu z poprzedniego kwartału. Natomiast demontaż i ponowny montaż ustalony będzie 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 4 dni od daty spisania protokołu. Odwołanie złożone po upływie tego terminu nie będzie rozpatrywane.
6. Przepisy niniejszego paragrafu mają zastosowanie do lokali użytkowanych na zasadzie umów najmu.

## § 6

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe.
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.
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 wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym, wypłacone użytkownikowi z tego tytułu środki finansowe (wkład) nie uwzględniają równowartości z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia.

## § 7

Zasady niniejszego Regulaminu mogą być stosowane wobec osób zwalnających lokale mieszkalne, zajmowane bez tytułu prawnego. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

  
RADCA PRAWNY  
Karol Róg

  
7

## § 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 9

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni Uchwałą nr .....50/14-20..... z dnia 24.02.2019..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale” uchwalony uchwałą RN nr 182/14-17 z dnia 22.02.2017 roku.

**SEKRETARZ RN**

  
**Zbigniew Polito**

**PRZEWODNICZĄCA RN**

  
**Teresa Jakubowska**

Uzgodniono pod względem  
formalno - prawnym

  
RADCA PRAWNY

05.02.19



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

| Lp.                                      | Wyszczególnienie                                                                   | Trwałość w latach |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>A Urządzenia techniczno sanitarne</b> |                                                                                    |                   |
| 1.                                       | Bateria wannowa z natryskiem ręcznym                                               | 10                |
| 2.                                       | Bateria wannowa standard                                                           | 8                 |
| 3.                                       | Bateria zmywakowa lub umywalkowa standard                                          | 10                |
| 4.                                       | Baterie umywalkowe chromowane                                                      | 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 węzłem z tworzywa sztucznego                           | 10                |
| 8.                                       | Baterie natryskowe chromowane z prowadnicą chromowaną i węzłem 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 elektryczne z piekarnikiem elektrycznym                                    | 10                |
| 26.                                      | Kuchnia elektryczne z piekarnikiem elektrycznym i termowentylatorem                | 10                |
| 27.                                      | Zlewozmywak                                                                        | 10                |
| <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" (klasy średniej, według zaleceń producenta)                 | 15                |
| 8.                                       | Podłogi kafelkowe (klasy średniej, według zaleceń producenta)                      | 15                |

