

**REGULAMIN**  
**określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkoz” w Olsztynie i członków**  
**w zakresie**  
**napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni**  
**z członkami zwalniającymi lokale**

**Podstawa prawna:**

1. Statut Spółdzielni
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r.).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 140 z 1999 r.).

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do:
  - niebędących członkami posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
  - niebędących członkami właścicieli lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - najemców lokali mieszkalnych.
2. Osoby wymienione w ust. 1 zwane są w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.

**I - OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE  
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacja urządzeń pomiarowych.

§ 3

**A - Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa i wymiana przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu (łącznie z zaworem odcinającym), z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - b) naprawa i wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej,
  - c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego, z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z włącznikami,
  - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem zaworów przygrzejnikowych (z zastrzeżeniem ust. 2),
  - e) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu łącznie z zaworem przed kuchnią gazową,
  - f) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,

- g) naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii, bez malowania barierek.
2. W lokalach z indywidualnym poziomym rozproszaniem instalacji grzewczej do obowiązków Spółdzielni należy naprawa, wymiana i konserwacja instalacji pionów grzewczych do zaworów odcinających tę instalację od wewnętrznej instalacji mieszkaniowej.
  3. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zarzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
  4. Naprawy i wymiany wymienione w ust. 1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
  5. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 3 w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkodowym lub, gdy Spółdzielnia wypłaci użytkownikowi ekwiwalent pieniężny za usunięcie uszkodzeń we własnym zakresie, wyliczony na podstawie kalkulacji kosztów

#### § 4

### **B - Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw lokali**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu używania lokali i porządku domowego.  
Użytkownik lokalu jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, korytarze, , inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wyszczególnionych w § 3 obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale.
3. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży, w tym również balkonów i loggii,
  - b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych,
  - c) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii,
  - d) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, słuźki, natryski, itp.,
  - e) naprawa, legalizacja i wymiana wodomierzy, po uprzednim uzgodnieniu z Administracją Osiedla.
  - f) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
  - g) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem,
  - h) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
  - i) naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych oraz wymiana podzielników kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach,

- j) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, ścianek działowych i okienek w piwnicach lokatorskich.
4. W lokalach z indywidualnym poziomym rozproszaniem instalacji grzewczych do obowiązków użytkowników lokali należy naprawa, konserwacja lub wymiana wszystkich odcinków tej instalacji oraz wszelkich urządzeń kontrolno-pomiarowych i regulacyjnych zamontowanych na tej instalacji, od zaworu odcinającego tę instalację od pionu grzewczego do grzejników zainstalowanych w lokalu, wraz z zaworami termostatycznymi.
  5. Kolorystykę malowania barierek, ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu winien wcześniej uzgodnić ze Spółdzielnią.

#### § 5

Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 regulaminu użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.

#### § 6

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:

- 1) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

#### § 7

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### § 8

1. Dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, itp. oraz wykonywanie modernizacji istnieją-

cych w lokalu instalacji wymaga wcześniejszej zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego wymaga również odpowiedniej decyzji administracyjnej organów nadzoru budowlanego.

2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę lub naprawę.

## II -ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

### § 9

Rozliczenia z członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz opłat za używanie lokali dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

### § 10

1. Użytkownik lokalu (lub inna osoba jego prawa reprezentująca), zwalniający lokal winien przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały.  
Termin protokolarnego przekazania lokalu winien być wcześniej uzgodniony ze Spółdzielnią.  
Dokumentem potwierdzającym fakt przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego jeden egzemplarz otrzymuje zdający a drugi Spółdzielnia.
2. W razie zwolnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z użytkownikiem lokalu (lub innymi osobami uprawnionymi) z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika oraz z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg dokonywane jest w ramach zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej lokalu lub zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Jeżeli wycenę wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego zleci Spółdzielnia, wówczas koszt sporządzenia wyceny obciąża użytkownika lokalu lub inne osoby uprawnione do otrzymania wkładu.

### § 11

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 6 grudnia 2005 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia. Z tym dniem przestaje obowiązywać poprzedni regulamin uchwalony 11 czerwca 1996 r.

*Sekretarz RN*

*inż. Daniela Miecznikowska*

*Przewodniczący RN*

*mgr inż. Włodzimierz Romańczuk*