

## REGULAMIN NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ „PEWNOŚĆ” W DOBRYM MIEŚCIE

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni.
2. Ustawa z dnia 7.VII.1994 r. Prawo budowlane (tekst pierwotny Dz. U. Nr 89, poz. 414 z 1994 r. tekst jednolity Dz. U. Nr 106 poz. 1126 z 2000r.) z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).

### I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

#### §1

1. 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.
2. Zasady określone w niniejszym regulaminie dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do najemców lokali mieszkalnych.

#### §2

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest z uwzględnieniem :



- wysokości odpisów na fundusz remontowy obciążających członków i najemców w ramach opłat czynszowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą w corocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
- specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.

#### §3

A – Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Konserwacja , naprawa i wymiana instalacji:
  - a) zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających znajdujących się w mieszkaniu ( łącznie z zaworem),
  - b) kanalizacyjnej pionowej,
  - c) elektrycznej do mieszkaniowej tablicy licznikowej, z wyłączeniem puszek CPR,
  - d) centralnego ogrzewania do zaworów przygrzejnikowych,
  - e) gazowej do zaworu odcinającego przed kuchenką (licznik Spółdzielni) lub do zaworu odcinającego przed licznikiem (licznik członka),
  - f) wentylacyjnej z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,

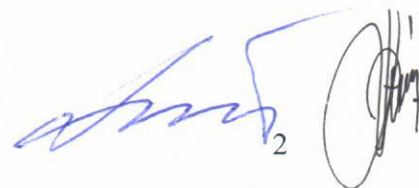
  
1 

2. Naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu spowodowanych niewykonaniem napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikających z wad technologicznych, np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złącz elementów ściennych, wycieków wody instalacyjnej itp.
3. Naprawy elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii – bez malowania barierek.

#### §4

#### B – Obowiązki członków w zakresie napraw lokali.

1. Członek Spółdzielni – użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni regulaminu użytkowania 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 i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Do podstawowych obowiązków wykonywanych na koszt i staraniem członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnętrznych lokali należy:
  - 1) Naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoża.
  - 2) Konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych. W miarę posiadanych środków na funduszu remontowym (zgodnie z zatwierdzonym planem), Spółdzielnia zwraca część kosztów wymiany okien w następującej wysokości:
    - 5 lat eksploatacji budynku – 6,67 % kosztu stolarki,
    - 6 lat eksploatacji budynku – 8,00 % kosztu stolarki,
    - 7 lat eksploatacji budynku – 9,34 % kosztu stolarki,
    - 8 lat eksploatacji budynku – 10,67 % kosztu stolarki,
    - 9 lat eksploatacji budynku – 12,00 % kosztu stolarki,
    - 10 lat eksploatacji budynku – 13,33 % kosztu stolarki,
    - 11 lat eksploatacji budynku – 14,67 % kosztu stolarki,
    - 12 lat eksploatacji budynku – 16,00 % kosztu stolarki,
    - 13 lat eksploatacji budynku – 17,33 % kosztu stolarki,
    - 14 lat eksploatacji budynku – 18,66 % kosztu stolarki,
    - 15 lat eksploatacji budynku – 20,00 % kosztu stolarki,
    - 16 lat eksploatacji budynku – 32,00 % kosztu stolarki,
    - 17 lat eksploatacji budynku – 34,00 % kosztu stolarki,
    - 18 lat eksploatacji budynku – 36,00 % kosztu stolarki,
    - 19 lat eksploatacji budynku – 38,00 % kosztu stolarki,
    - 20 lat eksploatacji budynku – 40,00 % kosztu stolarki,
    - 21 lat eksploatacji budynku – 42,00 % kosztu stolarki,
    - 22 lat eksploatacji budynku – 44,00 % kosztu stolarki,
    - 23 lat eksploatacji budynku – 46,00 % kosztu stolarki,
    - 24 lat eksploatacji budynku – 48,00 % kosztu stolarki,
    - 25 lat eksploatacji budynku – 50,00 % kosztu stolarki,
    - 26 lat eksploatacji budynku – 52,00 % kosztu stolarki,



2

- 27 lat eksploatacji budynku – 54,00 %kosztu stolarki,
- 28 lat eksploatacji budynku – 56,00 %kosztu stolarki,
- 29 lat eksploatacji budynku – 58,00 %kosztu stolarki,
- 30 lat eksploatacji budynku – 60,00 %kosztu stolarki,
- 31 lat eksploatacji budynku – 62,00 %kosztu stolarki,
- 32 lat eksploatacji budynku – 64,00 %kosztu stolarki,
- 33 lat eksploatacji budynku – 66,00 %kosztu stolarki,
- 34 lat eksploatacji budynku – 68,00 %kosztu stolarki,
- 35 lat i więcej eksploatacji budynku – 70,00%kosztu stolarki.

W pozostałych przypadkach koszt wymiany okien pokrywa lokator. Spółdzielnia może w szczególnie trudnej sytuacji materialnej lokatora dokonać zakupu stolarki okiennej. Warunki spłaty kosztów zakupu zostaną uzgodnione z lokatorem na piśmie.

3. Malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii oraz posadzek balkonów.
4. Konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, itp.
5. Naprawa, legalizacja i wymiana wodomierzy.
6. Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji pionu głównego wewnątrz lokalu.
7. Naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z osprzętem.
8. Konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych oraz przepływowych grzejników wody.
9. Naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych oraz wymiana podzielników, kosztów c.o. zamontowanych na grzejnikach.
10. Konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, ścianek działowych i okienek w piwnicach lokatorskich.
11. Naprawa i wymiana przewodów łączących odbiorniki RTV z gniazdem anteny zbiorczej.

#### §5

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka Spółdzielni oraz odnawianie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony członka Spółdzielni.

#### §6

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

#### §7

Członek Spółdzielni 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 członka Spółdzielni w przypadku, jeżeli członek pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

## §8

1. Jeżeli mieszkanie wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia członka z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a członek zobowiązany jest udostępnić mieszkanie w celu wykonania robót.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, członek jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, członek jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek 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 członka Spółdzielni lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.

## II ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

### §9

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

### §10

Członek Spółdzielni przekazujący do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu obowiązany jest :

- 1) przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na wymalowaniu lub wytapetowaniu w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu oraz na wymianie wykładzin podłogowych,
- 2) usunąć uszkodzenia lokalu powstałe z winy osób w nim zamieszkujących,
- 3) pokryć koszty częściowego zużycia lub dokonać wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych zużytych w 100 % oraz innych elementów wykończenia mieszkania

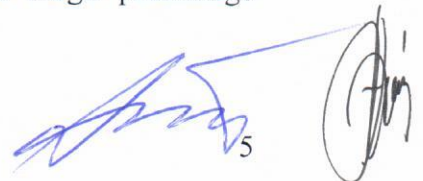


zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących jego normatywne wyposażenie,

- 4) pokryć czynsz na czas remontu mieszkania,
- 5) przywrócić stan pierwotny mieszkania z okresu jego przydziału poprzez zlikwidowanie dokonanych zmian w ustawieniu ścian działowych lub przebiegu instalacji wewnętrznych wykonanych przez członka Spółdzielni w przypadku, gdy zmiany te pogorszyły funkcje lokalu lub ich wykonanie nie odpowiada normom technicznym.

#### §11

1. Członek Spółdzielni, wykonujący remont we własnym zakresie winien wykonywać prace remontowe zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Remont winien być przeprowadzony w ciągu 30 dni od daty zwolnienia mieszkania.  
O terminie zakończenia remontu i przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni członek winien zawiadomić administrację z 7 – dniowym wyprzedzeniem.
2. Jeśli członek Spółdzielni nie wykona remontu mieszkania zgodnie z postanowieniami § 10, wówczas administracja wykonuje zastępczo prace remontowe na koszt członka Spółdzielni i należność potrąca z wkładu mieszkaniowego.
3. Członek zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych, stolarki oraz podłóg w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie mieszkania.  
Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń i okresu eksploatacji.
4. Wstępna ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych powinna być dokonana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie wizytacji lokalu – przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń określonych w tabeli zamieszczonej w § 14 regulaminu.  
W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego.  
Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy członek dokonał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.  
Ostateczna ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych winna być dokonana w momencie przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.
5. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym ustalona wg średnich cen detalicznych powiększonych o koszty instalacji urządzeń obowiązujących w dniu przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.  
W razie braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do cech techniczno – użytkowych i estetycznych.
6. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno – sanitarnych określone w ust. 4 – 5.
7. Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w użytkowanie na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, po uprzednim złożeniu przez niego pisemnego



5

oświadczenia o przejęciu całości zobowiązań związanych z odnowieniem lokalu oraz naprawą i wymianą urządzeń techniczno – sanitarnych oraz podłóg.

## § 12

W odniesieniu do mieszkań własnościowych przekazywanych do dyspozycji Spółdzielni nie stosuje się zasad określonych w § 10 i § 11 regulaminu. W takich przypadkach wypłacana członkowi równowartość prawa do lokalu winna być ustalona zgodnie z postanowieniami art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego.

## III ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

### § 13

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków (poza kosztami inwestycji mieszkaniowych) na wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.
2. Jako podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
  - a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych lub parkietu mozaikowego,
  - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych lub dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafa bieliźniano – ubraniowa, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, pawlacze itp.),
  - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
  - d) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodnokanalizacyjnych, obudowa wanny itp.),
  - e) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
  - f) stosowanie w łazienkach i w.c. – zamiast lastryko – innych materiałów podłogowych, np. terakoty.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.  
Nie zalicza się na wkład mieszkaniowy lub budowlany wartości nakładów poniesionych przez członka na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu.
4. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne, uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazywany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość prawa do lokalu obejmować winna również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego użytku.



6

## § 14

**Tabela normatywnych okresów użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych i elementów konstrukcyjnych wykończeniowych**

L.p.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2.	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10
3.	Umywalka	10
4.	Miska ustępowa fajansowa	10
5.	Miska ustępowa z porsanitu	10
6.	Płuczka żeliwna	10
7.	Płuczka z tworzywa sztucznego, dolnopłuki i zawory spłukujące ciśnieniowe	8
8.	Wanna kąpielowa żeliwna – komplet	15
9.	Wanna jw. Z blachy stalowej emaliowanej	10
10.	Kuchnia gazowa – komplet	10
11.	Zlewozmywak żeliwny	10
12.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
<b>Materiały podłogowe</b>		
1.	Deszczułki parkietowe dębowe lub bukowe	50
2.	Parkiet mozaikowy	25
3.	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izolacyjnej)	15
4.	Wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolacyjną)	10
5.	Lentex	8
6.	Winigam	10
7.	Wykładziny dywanowe	8
8.	Posadzki terakotowe	20
9.	Posadzki lastrykowe	60
<b>Tynki, okładziny, stolarka</b>		
1.	Stolarka okienna	40
2.	Drzwi zewnętrzne	30
3.	Drzwi wewnętrzne	60
4.	Okładzina glazurowa	25
5.	Okładziny drewniane wew.	30
6.	Ścianki z suchych tynków	30
7.	Szafy wbudowane	30
8.	Tynki wewnętrzne wapienne	50
9.	Tynki elewacji cementowo - wapiennej	30

## § 15

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2004 r. Uchwała Nr 11/2004 i obowiązuje od daty uchwalenia.

Z tym dniem traci moc regulamin w sprawie rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową L – W „Pewność” a członkami w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z dnia 18.09.1996 r. Protokół 9/231/96.