

**REGULAMIN**  
**określający obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie remontów,  
konserwacji i napraw.**

- I. Postanowienia ogólne
- II. Remonty, konserwacje i naprawy należące do obowiązków Spółdzielni.
- III. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążające Użytkowników lokali
- IV. Postanowienia organizacyjno-porządkowe.
- V. Postanowienia końcowe

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1.

Ilekrót w regulaminie jest mowa o:

1. **Remonty** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z możliwością wykonawstwa z innych materiałów od pierwotnie użytych
2. **Naprawa** - należy przez to rozumieć czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie budynkowi mieszkalnemu lub jego integralnej części stanu zdolności użytkowej czyli przywrócenie temu budynkowi lub jego integralnej części, właściwości charakteryzujących zdolność tego budynku lub jego integralnej części do spełniania funkcji i do realizacji zadań w sposób zgodny z wymogami jego dokumentacji technicznej.
3. **Konserwacja** - należy przez to rozumieć działania profilaktyczne mające na celu utrzymanie budynku mieszkalnego lub jego integralnej części w stanie zdolności użytkowej przez planowe lub doraźne zabezpieczenie tego budynku lub integralnej jego części, przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia np. warunkami atmosferycznymi, korozji itp.

§ 2.

Regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów, konserwacji i napraw na:

1. należące do obowiązków Spółdzielni.
2. należące do obowiązków Użytkowników lokali.

§ 3.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą Użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży tj.:
  - 1) Członków Spółdzielni posiadających :
    - a) Spółdzielcze prawo do lokalu
    - b) Prawo odrębnej własności do lokalu
  - 2) Nie Członków Spółdzielni posiadających
    - a) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
    - b) Prawo odrębnej własności do lokalu
2. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a najemcami lokali określa umowa najmu

§ 4.

Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z opłat wnoszonych zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów GZM. Dopuszcza się finansowanie remontów i napraw ze środków pochodzących z innych źródeł (np. kredytów bankowych) w oparciu o odrębne uchwały organów samorządowych Spółdzielni.

§ 5.

1. Spółdzielnia nie wykonuje napraw, remontów w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułów nie wnoszenia przez Użytkowników lokali opłat eksploatacyjnych. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu całego zadłużenia.

2. Z postanowień ust.1 wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla Użytkowników lokali.

#### § 6.

Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie obowiązki wynikające z gwarancji robót ponosi Użytkownik lokalu.

#### § 7.

Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Użytkowników lokali oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego Użytkownika lokalu, poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczonymi za używanie lokalu.

### **II. Remonty, konserwacje i naprawy należące do obowiązków Spółdzielni.**

#### § 8.

Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie robót zaliczanych do remontu budynku, w tym:

1. Remont przyłączy lub wykonywanie nowych przyłączy obejmujący :
  - a) przyłącza wodociągowe,
  - b) przyłącza kanalizacyjne,
  - c) przyłącza sieci ciepłej,
  - d) przyłącza do sieci elektrycznej,
  - e) przyłącza do sieci gazowej.
2. Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
  - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
  - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe, osuszanie fundamentów.
3. Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
  - a) konstrukcji stropów,
  - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
  - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
  - d) kanałów spalinowych i wentylacyjnych, dymowych
  - e) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
4. Remont elewacji budynku, obejmujący:
  - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
  - b) malowanie elewacji, łącznie z ekranami i wnętrzami balkonów i logii
  - c) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
  - d) izolacje konstrukcji i remont nawierzchni balkonów i logii
  - e) wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku.
5. Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów, związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.
6. Remont lub wymiana instalacji budynku, obejmująca rozprowadzenie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 ustawy „ o własności lokali „ w tym:
  - a. instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczych i wodociągowych,
  - b. instalacji elektrycznych, odgromowych i uziemienia,
  - c. instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
  - d. przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych

- e. instalacji gazowych.( za wyjątkiem instalacji wykonanych w miedzi, połączeń na wężyki elastyczne)
- 7. Remont części wspólnej budynku (ciągów komunikacyjnych, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.) w tym całej instalacji c.o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku.
- 8. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie czynności konserwacyjnych oraz przeglądów i badań wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, w tym m.in. drobne roboty po przeglądach na instalacjach.

## § 9

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy i wymiany wszystkich przewodów instalacyjnych, w które wyposażony jest lokal w następującym zakresie:
  - 1) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna - naprawa i wymiana pionów z wyłączeniem podejść wodociągowych i kanalizacyjnych do urządzeń zamontowanych w lokalu - granicą podziału napraw jest trójnik wodociągowy i kanalizacyjny zamontowany na pionach tej instalacji.
  - 2) instalacja centralnej ciepłej wody - naprawa i wymiana pionów tej instalacji - granicą podziału napraw jest trójnik zamontowany na pionie tej instalacji.
  - 3) instalacja centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej instalacji zamontowanej w lokalu,
  - 4) instalacja elektryczna – naprawa i wymiana przewodu linii zasilającej od licznika do zabezpieczeń zalicznikowych (mieszkaniowych)
  - 5) instalacja telewizji kablowej - naprawa i wymiana przewodu od szafki rozdzielczej RTV do gniazda abonenckiego
  - 6) instalacja domofonowa z wyłączeniem aparatu odbiorczego
  - 7) instalacja gazowa - naprawa i wymiana całej instalacji za wyjątkiem odbiorników gazu (kuchenki gazowe, ogrzewacze wody wieloczerpalne, termy gazowe, itp.).
2. Naprawa ścian i sufitów, za wyjątkiem wymiany i naprawy tynków oraz robót zaliczanych do odnowienia lokalu wymienionych w §10 ust. 1.
3. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 31-12-1992 r. wg następujących zasad:
  - 1) Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu z pokryciem częściowym lub pełnym kosztu przez Spółdzielnię może być dokonana tylko jeden raz. Następnej wymiany Użytkownik lokalu dokonuje na własny koszt.
  - 2) Użytkownicy lokali, którzy oceniają, że stolarka zamontowana w mieszkaniu z przyczyn złego stanu technicznego nie nadaje się do dalszego użytkowania składają do właściwej dla miejsca zamieszkania Administracji Osiedla odpowiednie podanie.
  - 3) Administracja po zarejestrowaniu podania w dzienniku korespondencji sprawdza czy Użytkownik lokalu wnosi opłaty miesięczne na bieżąco i nadaje numer w rejestrze oczekiwania na wymianę stolarki. Przy występowaniu zadłużeń Administracja Osiedla pisemnie zawiadamia Użytkownika lokalu, że rozpatrzenie podania nastąpi po zlikwidowaniu występującego zadłużenia. Numer w kolejce będzie wynikał z daty spłaty zadłużenia.
  - 4) Kwalifikacji stolarki do wymiany dokonuje Główna Komisja Techniczna działająca na podstawie zarządzenia Prezesa Spółdzielni. Komisja podczas wizji lokalnej dokonuje oceny stanu technicznego zgłoszonej stolarki i sporządza protokół z uzasadnieniem swoich ustaleń. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
  - 5) Administracja Osiedla w ramach kwoty w rocznym planie rzeczowo-finansowym remontów przeznaczonych na wymianę stolarki - realizuje wymianę w kolejności wynikającej z prowadzonego rejestru, o którym mowa w pkt 3. W przypadku występowania zadłużenia czynszowego w momencie tworzenia planu wymian na rok

bieżący, wymiana stolarki okiennej zostanie umieszczona w planie wymian w roku następnym po roku spłacenia zadłużenia.

- 6) Standardem jest wymiana stolarki na stolarkę PCV.
  - 7) Udział Spółdzielni w koszcie wymiany stolarki przed upływem 25 lat użytkowania wynosi 4% kosztu za każdy rok eksploatacji. Pozostałą część kosztów pokrywa Użytkownik lokalu. Administracja Osiedla przed zleceniem robót ujętych w planie, pobiera zaliczki, których wysokość powinna gwarantować pokrycie kwot przypadających na Użytkownika lokalu
  - 8) Użytkownik lokalu może wymienić zakwalifikowaną stolarkę z własnych środków finansowych, bez oczekiwania na umieszczenie robót w planie remontów. Otrzyma wówczas ekwiwalent wypłacony przez Spółdzielnię w roku, w którym zostaną one objęte tym planem. Ekwiwalent Administracja Osiedla wylicza z uwzględnieniem pkt 1 i 6, po odbiorze technicznym wymienionej, uprzednio zakwalifikowanej stolarki i w wysokości poniesionej przez Użytkownika lokalu. Wysokość naliczonego ekwiwalentu nie może być wyższa niż koszt wymiany stolarki na stolarkę PCV, określony wg przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu - na wymianę stolarki w cenie obowiązującej w dniu odbioru. Załącznikami do wniosku o wypłatę ekwiwalentu są: protokół odbioru wykonanych robót i kopia faktury za wymianę stolarki wystawionej na Użytkownika lokalu lub osobę bliską (wstępni lub zstępni) wspólnie zamieszkałą.
  - 9) Prawo do ekwiwalentu zostaje zachowane również w przypadku zbycia lokalu.
  - 10) W przypadku nabycia lokalu w wyniku transakcji kupna-sprzedaży, okres 25 lat o którym jest mowa w pkt. 7 jest liczony od daty nabycia lokalu.
  - 11) Zasady postępowania ustalone w ust. 3 nie dotyczą przypadków konieczności montażu nowej stolarki w celu zabezpieczenia substancji mieszkaniowej przed dalszymi zniszczeniami po zniszczeniach spowodowanych działaniem osób trzecich oraz siły wyższej - huragan, pożar, awaria instalacji itp.
4. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, awarii instalacji c.o, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej itp.).

### **III. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążające Użytkowników lokali zajmujących te lokale**

#### **§ 10**

Jako podstawowy obowiązek Użytkownika lokalu zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się obowiązek odnawiania lokalu polegający na:

1. Malowaniu sufitów i ścian z naprawami lub wymianą tynku, lub tapetowaniu ścian
2. Malowaniu barierki i utrzymaniu szczelności posadzki balkonów i logii.
3. Malowaniu olejnym drzwi, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją oraz impregnowanie, szpachlowanie i malowanie okien drewnianych w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem.
4. Naprawa i regulacja stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych wraz z naprawą i wymianą okuć i zamków, wymiana i uzupełnienia oszklenia z wymianą okitownia szyb w oknach i drzwiach, wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu.
5. wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowych i zamontowanej po dniu 1-01-1993 r. w lokalach mieszkalnych
6. Naprawa i wymiana podejść kanalizacyjnych pod odbiorniki, naprawa i wymiana lokalówek wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do odbiorników, naprawa i wymiana zaworów odcinających zamontowanych na wyżej wymienionych przewodach oraz

- naprawa i wymiana wodomierzy mieszkaniowych, które uległy uszkodzeniu przed upływem okresu legalizacji,
7. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych (wannы, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, krany czerpalne, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe, płuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, kuchnie i termy gazowe, ogrzewacze wieloczerpalne gazowe, itp.
  8. Naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej od zabezpieczenia zalicznikowego oraz sprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej odbiorczej.
  9. Instalacja domofonowa - wymiana i naprawa aparatu odbiorczego instalacji domofonowej.
  10. Instalacja telewizji kablowej - naprawa i wymiana gniazda abonenckiego oraz sznurów abonenckiego.
  11. Naprawa i wymiana podłóg gdzie podłogą w rozumieniu PN/B są wszystkie warstwy podłogowe licząc od konstrukcji stropu do warstwy wierzchniej. Są to warstwy: izolacje p. wilgociowe, akustyczne i termiczne, podłoże oraz warstwa wierzchnia np. podłoga z desek, parkietu i mozaiki drewnianej, wykładziny z kamienia naturalnego, lastriko, terakoty, wykładziny chemicznej różnych typów.
  12. Udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zamontowanych w lokalu.
  13. Naprawa instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu takich jak: instalacja telefoniczna, instalacja internetowa z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnej umowy Użytkownika lokalu z operatorem.
  14. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy Użytkownika lokalu, jego domowników lub użytkowników lokali obciążają Użytkownika lokalu.
  15. W przypadku wykonania przez Użytkownika lokalu zmian polegających na:
    - a) zmianie tras ułożenia instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej bez zatwierdzonego przez Spółdzielnię projektu technicznego,
    - b) doposażeniu mieszkania w urządzenia nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej,- całkowity koszt napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją ponosi Użytkownik lokalu.

#### § 11

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie i za odpłatnością ze strony zainteresowanego Użytkownika lokalu, poza opłatami za używanie lokalu.

### **IV. Postanowienia organizacyjno-porządkowe**

#### § 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.

#### § 13

Do obowiązków użytkowników lokali należy również doprowadzenie powietrza do lokalu ( rozszczelnienie lokalu ) poprzez stosowanie wycięć w uszczelce obwodowej w stolarnie okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych, zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach kominiarskich. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych podgrzewaczy wody - również umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej

ilości powietrza poprzez m.in. zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni nieosłoniętego przekroju 220 cm<sup>2</sup>. Za skutki nie wywiązania się z w/w wymogów tzn. powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia odpowiada użytkownik lokalu.

#### § 14

Bez zgody Spółdzielni nie wolno:

- a) dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno- użytkowy układ mieszkania,
- b) przerabiać instalacji wod.-kan., gazowej, ccw, c.o., elektrycznej i innych będących na wyposażeniu lokalu i budynku,
- c) instalować na dachu anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych i innych,
- d) instalować krat i innych konstrukcji na elewacji budynku oraz zabudowywać loggii i balkonów.
- e) zabudowywać pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wodę, liczników w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę lub naprawę.
- f) zajmować części wspólnych budynku.
- g) dokonywać jakiegokolwiek zabudowy instalacji gazowej.

#### § 15

W przypadku dokonania przez Użytkownika przeróbek instalacji wewnątrz lokalu we własnym zakresie, obowiązek napraw tych instalacji nie obciąża Spółdzielni.

### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 16

1. Dotychczasowe numery kolejne w rejestrze oczekiwania na wymianę stolarki zachowują ważność.
2. Regulamin wprowadza się do stosowania od dnia 25-05-2012r.
3. Z dniem 24-05-2012r.. traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą nr 8/2005 z dnia 22-03-2005r.
4. Tekst jednolity regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24-05-2012 r. uchwałą nr 11/2012 z dnia 24-05-2012r.