

# REGULAMINU

## obowiązków Spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnętrznych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku

### Rozdział I

#### Postanowienia wstępne

##### § 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokatorze należy to rozumieć członka posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni a posiadającą własnościowe prawo do lokalu oraz właściciela lokalu.
3. Podstawę prawną do opracowania niniejszego regulaminu stanowią ;
  - a) ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U z dnia 26 maja 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zmianami);
  - b) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2000 r., nr 4, poz. 27 z późn. zmianami);
  - c) ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733);
  - d) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U z dnia 18 maja 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zmianami);
  - e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” .

##### § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno remontowe w tym wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
2. lokal mieszkalny – jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale wraz z przynależnymi pomieszczeniami pomocniczymi stanowią przedmiot odrębnej własności na podstawie podjętych uchwał Zarządu Spółdzielni;

3. część wspólna - jest to nieruchomość gruntowa przypisana danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. zewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo - rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach przed licznikowych zabezpieczenia lokalu;
5. wewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przed licznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
6. instalacja sygnalizacyjna - układ przewodów od przycisku dzwonka na klatce schodowej, lub korytarzu do miejsca podłączenia do instalacji elektrycznej w mieszkaniu, wraz z dzwonkiem, gongiem, lub innym sygnalizatorem i przyciskiem dzwonkowym;
- 7) zewnętrzna instalacja domofonowa i wideo domofonowa - układ przewodów w budynku od kasety wejściowej do gniazda wtykowego w mieszkaniu, wraz z kasetą wejściową i elektro zaczepem;
- 8) wewnętrzna instalacja domofonowa i wideo domofonowa - układ przewodów od gniazda wtykowego w mieszkaniu (wraz z gniazdem wtykowym i mieszkaniowych aparatów przywoławczych audio,);
- 9) instalacja piorunochronna - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
- 10) zewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami i licznikiem wody indywidualnym;
- 11) wewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
- 12) zewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
- 13) wewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych

- w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
- 14) zewnętrzna instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale;
  - 15) wewnętrzna instalacja gazowa - układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;
  - 16) instalacja centralnego ogrzewania - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach;
  - 17) przewody spalinowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym do kanałów spalinowych;
  - 18) kanały spalinowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach;
  - 19) kanały wentylacyjne - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;

## Rozdział II

### Obowiązki Spółdzielni

#### § 3

Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów:

#### 1. W zakresie instalacji elektrycznych:

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji elektrycznej;
- 2) naprawy instalacji piorunochronnej;
- 3) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- 4) naprawa zewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej;
- 5) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej
- 6) umożliwienie Członkom odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi

Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia;

- 7) umożliwienie Członkom zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia.

## **2. W zakresie instalacji wodno - kanalizacyjnej :**

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji wodociągowej;
- 2) naprawy zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
- 3) przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich wymiana w ramach wnoszonych miesięcznych opłat;

## **3. W zakresie instalacji gazowej:**

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji gazowej;
- 2) nadzór nad poprawnością wykonania, w trakcie przeglądu okresowego, próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, od głównego zaworu odcinającego dany lokal - na pisemny wniosek Członka;
- 3) uzgodnienie z wykonawcą robot, zleconych przez Członków w trakcie przeglądu okresowego, maksymalnych cen typowych usług związanych z naprawą w lokalu instalacji i urządzeń gazowych lub ich uszczelnieniem, które mogą być zastosowane przez tego wykonawcę.

## **4. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania :**

- 1) naprawy instalacji centralnego ogrzewania;
- 2) naprawa zaworów grzejnikowych na zawory tego samego typu, ustawienie nastawy oraz naprawy uszkodzonych grzejników;
- 3) montaż i plombowanie zaworów termostatycznych wraz z ustawieniem w nich nastawy;
- 4) montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich kapilary lub baterii - w ramach dodatkowych opłat obciążających Członka;
- 5) w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan: zaworu, głowicy i podzielnika.

## **5. W zakresie robot ogólnobudowlanych:**

- 1) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
- 2) malowanie co 6 - 8 lat klatki schodowej wraz z drzwiami do lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń ogólnego użytku;
- 3) malowanie ścian i balustrad logii jednorazowo przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku; w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji lub osłon balkonowych ich wymiana;
- 4) jednokrotne wykonanie izolacji balkonów wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami przy ociepleniu budynku lub wykonywaniu elewacji budynku;

- 5) wykonywanie remontów loggii w zakresie prac zabezpieczających bezpieczeństwo ich konstrukcji wraz z robotami wykończeniowymi w standardzie podstawowym. Standardem podstawowym określa się malowanie elementów loggii rodzajem i kolorem farb użytym przy ostatnim remoncie elewacji całego budynku. W przypadku posadzki wykonanej przez użytkownika wykonanie takiej samej posadzki w średnich cenach materiałów określonych w biuletynie kwartalnym cen „Sekocenbud”. W przypadku braku publikacji powyższego biuletynu ustalenie cen materiałów następuje na podstawie innego ogólnie dostępnego biuletynu określającego ceny składników kalkulacyjnych kosztorysów;
- 6) utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych i spalinowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego;
- 7) partycypowanie w kosztach wymiany stolarki okiennej w wysokości 2 % kosztorysu zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni jednak nie więcej niż 40 %. Ponowna partycypacja Spółdzielni w koszcie wymiany danego okna we wszystkich budynkach przysługuje nie wcześniej niż po 30 latach;
- 8) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność Członka, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Zabezpieczenie przez założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, oplombowanie i opieczętowanie drzwi, zdeponowanie kluczy w Spółdzielni oraz wywieszenie informacji na drzwiach do mieszkania

### Rozdział III

#### Obowiązki lokatorów

##### § 4

1. Do obowiązków lokatorów należy:
  - 1) remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego;
  - 2) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania, jeżeli występuje);
  - 3) malowanie elementów loggii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku w okresach pomiędzy malowaniem elewacji w porozumieniu z administracją;
  - 4) malowanie ścian, balustrad oraz spodniej strony płyty loggii z zastrzeżeniem § 3 pkt. 5 ust. 3. Wykonywanie remontów oraz konserwacji posadzek płyt loggii. Malowanie spodniej strony płyty loggii należy do obowiązków lokatorów, dla których stanowi ona zadaszenie;
  - 5) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej
  - 6) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej;

- 7) naprawa krutek wentylacyjnych, przewodów spalinowych (rury „Spiro” ) oraz urządzeń gazowych;
- 8) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;
- 9) naprawa instalacji sygnalizacyjnej (dzwonki);
- 10) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej, wideodomofonowej;
- 11) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;
- 12) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki oraz szklenie z zastrzeżeniem § 3 ustęp 5 pkt. 7.
- 13) naprawa i usuwanie zapchań wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami;
- 14) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy lokatorów oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców ;
- 15) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania;
- 16) zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych mieszkań przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją;
- 17) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 3;
- 18) w razie awarii wywołującej szkodę, lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, lokator jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej;
- 19) jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal;
- 20) pokrywanie kosztów tj. mandatów i grzywien związanych z nieprzestrzeganiem przez lokatora przepisów Prawa Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym Regulaminie;
- 21) ponoszenie opłat z tytułu robot spowodowanych nieprawidłową eksploatacją urządzeń i instalacji C.O. przez lokatora regulują odrębne przepisy.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków lokatora mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługi) za dodatkową odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.
3. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków lokatora, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w lokalach w celu prowadzenia robot naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany


zaworów odcinających itp.

5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
6. Wszelkie przeróbki wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian i stropów oraz instalacji w mieszkaniu w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni wymagają uzgodnienia lub uzyskania warunków technicznych wykonania wydanych przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 6 bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się lokatora.
8. Lokatorzy są zobowiązani użytkować mieszkania zgodnie z przeznaczeniem.
9. Lokatorzy są zobowiązani zgłaszać do administracji wszystkie zauważone ustereki i awarie.

## § 5

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2011 Uchwałą Nr 7/II/2011.
2. Postanowienia Regulaminu obowiązują od dnia 1.01.2012 r.

**SEKRETARZ RADY  
NADZORCZEJ**

  
\_\_\_\_\_  
**GRZEGÓRZ SIENKIEWICZ**

**PRZEWODNICZĄCY RADY  
NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

*mgy Władysław Mietlicki*

\_\_\_\_\_  
**WŁADYSŁAW MIETLICKI**