

## **REGULAMIN**

### **określający obowiązki Spółdzielni, Członków lub Właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali**

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię.
- III. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążające Członków lub Właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni zajmujących te lokale.
- IV. Postanowienia końcowe.

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### **§ 1**

Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą członków oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje w zasobach Spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, a zarząd nad nieruchomością wspólną należy do RSM „MOTOR”

##### **§ 2**

Naprawami – w rozumieniu niniejszego regulaminu - są roboty dotyczące remontów i konserwacji.

##### **§ 3**

Regulamin wprowadza rozliczenie napraw wewnątrz lokali na:

- 1) naprawy należące do obowiązków Spółdzielni,
- 2) naprawy należące do obowiązków Członków Spółdzielni lub Właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni.

##### **§ 4**

Przez lokal należy rozumieć pomieszczenia zajmowane przez Członka Spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

##### **§ 5**

- I. Roboty remontowe należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego zgodnie z Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

2. Roboty konserwacyjne należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z konserwacji zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi i Regulaminem użytkowania i rozliczania kosztów eksploatacji garaży.

## § 6

1. Spółdzielnia nie wykonuje napraw (remontów) w lokalach, które obciążane są zaległościami z tytułu nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu całego zadłużenia.
2. Z postanowień ust. 1 wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałyby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla osób zamieszkałych w danym lokalu lub budynku.

## § 7

Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie obowiązki wynikające z gwarancji robót ponosi Członek Spółdzielni lub Właściciel lokalu nie będący Członkiem Spółdzielni.

## § 8

Naprawy wewnątrz lokali oraz ich odnawianie zaliczone do obowiązków Członka lub Właściciela mieszkania nie będącego Członkiem Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony ww. osób, dokonaną poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 9

Postanowienia niniejszego regulaminu nie dotyczą:

- 1) lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu,
- 2) lokali użytkowych wynajmowanych od Spółdzielni,

## **II. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię.**

### § 10

A. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie robót remontowych wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy i wymiany wszystkich przewodów instalacyjnych w które wyposażony jest lokal w następującym zakresie:
  - 1) instalacja wodociągowa – woda zimna i ciepła – naprawa i wymiana pionów i poziomów wodociągowych do zaworu odcinającego wodę do lokalu mieszkalnego (włącznie z tym zaworem), bez wewnętrznej instalacji rozprowadzającej wodę,

- 2) instalacja kanalizacyjna – naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki rewizyjnej przed budynkiem przez poziomy kanalizacyjny w piwnicy oraz piony, włącznie z trójnikami na pionie, bez wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w lokalach mieszkalnych
  - 3) instalacja centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji c. o. zgodnie z projektem technicznym za wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych powstałych z winy użytkownika oraz spowodowanych niewłaściwą eksploatacją lub wykonanych przez użytkownika przeróbek,
  - 4) instalacja gazowa – naprawa i wymiana całej instalacji gazowej zgodnie z projektem technicznym od głównego kurka gazowego w budynku wraz z zaworem odcinającym przed kuchnią gazową w lokalu, z wyłączeniem odbiorników gazu oraz odcinka instalacji od śrubunku za zaworem odcinającym do kuchenki gazowej w lokalu mieszkalnym ,
  - 5) instalacja wentylacji – konserwacja i naprawa instalacji wentylacyjnej za wyjątkiem instalacji, w których dokonano zmian w stosunku do projektu technicznego bez zgody Spółdzielni (nie dotyczy czyszczenia lub mycia klatek wentylacyjnych i ew. siatek na wentylacji),
  - 6) instalacja elektryczna – naprawa i wymiana przewodu linii zasilającej mieszkanie – tablicy głównej przez WLZ do zabezpieczenia zalicznikowego w mieszkaniu (bez tych zabezpieczeń),
  - 7) instalacja domofonowa z wyłączeniem:
    - a) mechanicznego uszkodzenia instalacji domofonowej wewnątrz mieszkania,
    - b) zmiany usytuowania kasety domofonowej,
    - c) modernizacji lub wymiany instalacji domofonowej.
2. Naprawa ścian i sufitów z wyjątkiem wymiany i naprawy tynków oraz robót zaliczanych do odnowienia lokalu, wymienionych w § 11 ust.1.
3. 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.).
- B. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie robót konserwacyjnych wewnątrz lokali obejmuje wykonanie przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej oraz przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

**III.Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążające  
Członków lub Właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni  
zajmujących te lokale.**

**§ 11**

Jako podstawowy obowiązek Członka lub Właściciela mieszkania nie będącego Członkiem Spółdzielni zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się obowiązek odnowienia lokalu polegający na:

- 1) Malowaniu sufitów i ścian z naprawami albo wymianą tynków lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z własności techniczno – estetycznych tapet. Sposób wywozu gruzu pozostałego po remoncie lokalu Członek Spółdzielni lub Właściciel mieszkania nie będący Członkiem Spółdzielni zobowiązany jest ustalić z właściwą Administracją Osiedla w oparciu o uchwałę Rady Miasta,
- 2) Malowaniu olejnym lub akrylowym drzwi, mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych na olejno do zabezpieczenia przed korozją oraz impregnowanie, szpachlowanie i malowanie okien w miarę potrzeby ze względu na zużycie albo odpadnięcie farby olejnej lub akrylowej chroniącej je przed zniszczeniem – jednak nie rzadziej, niż raz na 4 lata,
- 3) Naprawie, wymianie i regulacji stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych wraz z naprawą i wymianą okuć i zamków, wymiana i uzupełnienia oszklenia z wymianą uszczelnienia szyb w oknach i drzwiach, wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu,
- 4) Malowaniu stolarki okiennej i drewnianej lub konserwacji stolarki okiennej z PCV i AL. oraz malowaniu i konserwacji drzwi wejściowych,
- 5) Naprawie i wymianie podejść kanalizacyjnych pod urządzenia sanitarne, naprawie i wymianie lokalówek wody zimnej i ciepłej doprowadzających wodę do tych urządzeń, naprawie i wymianie zaworów odcinających (baterii i innych zaworów) zamontowanych na w/w przewodach oraz naprawie i wymianie wodomierzy w mieszkaniach,
- 6) Naprawie i wymianie urządzeń techniczno – sanitarnych (wanny, zlewozmywaki, umywalki, syfony do tych urządzeń, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe, zawory czerpalne, spłuczki i miski ustępowe, deski sedesowe, połączenia elastyczne itp.) oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii, zaworów czerpanych i spłuczek ustępowych,

- 7) Wymianie kuchenek gazowych i elektrycznych oraz naprawie tych urządzeń, polegającej na wymianie zużytych elementów (np. kurków, dysz, spirali, palników itp.),
- 8) Naprawie i wymianie przewodów instalacji elektrycznej od zabezpieczenia zalicznikowego oraz sprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej odbiorczej,
- 9) Naprawie i wymianie aparatu odbiorczego instalacji domofonowej,
- 10) Naprawie i wymianie gniazda abonenckiego oraz sznurów abonenckich instalacji telewizji kablowej,
- 11) Naprawie i wymianie podłóg, gdzie podłogą w rozumieniu PN-B są wszystkie warstwy podłogowe licząc od konstrukcji stropu do warstwy wierzchniej, są to warstwy izolacji 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) Udrażnianiu przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zamontowanych w lokalu do trójnika na pionie oraz udrażnianiu pionów zbiorczych w razie stwierdzenia zatkania ich z winy Członka lub Właściciela mieszkania nie będącego Członkiem Spółdzielni.

## § 12

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub Właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni, jego domowników lub użytkowników lokali obciążają Członka Spółdzielni lub Właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku wykonania przez Członka Spółdzielni lub Właściciela mieszkania nie będącego Członkiem Spółdzielni (użytkownika) zmian polegających na:
  - a) zmianach i przeróbkach w instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej bez pisemnej zgody Spółdzielni i zatwierdzonego projektu technicznego,
  - b) doposażeniu mieszkania w urządzenia nie przystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej,całkowity koszt napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną ponosi Członek Spółdzielni lub Właściciel mieszkania nie będący Członkiem Spółdzielni.
3. Montaż klimatyzatora lub innych urządzeń na elewacji, loggi, balkonie lub dachu przez użytkownika lokalu jest możliwe jedynie po uzyskaniu zgody Spółdzielni, w której zostaną określone szczegółowe warunki montażu. Spółdzielnia może cofnąć zgodę w przypadku gdy

nie będą spełnione warunki techniczne lub wystąpią uciążliwości związane z funkcjonowaniem tych urządzeń.

4. Członek lub Właściciel lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dokonania przeglądów, o których mowa w § 10 punkt B niniejszego regulaminu, w wyznaczonych przez Spółdzielnię dwóch terminach. W przypadku nie udostępnienia lokalu do przeglądu w trzecim terminie określonym w indywidualnym zawiadomieniu, użytkownik lokalu powinien we własnym zakresie i na własny koszt zlecić dokonanie przeglądu osobie posiadające stosowne uprawnienia. Protokół z kontroli winien dostarczyć do siedziby Administracji Osiedla w terminie 14 dni od daty trzeciego terminu wyznaczonego w piśmie. W przypadku nie dostarczenia protokołu w wyznaczonym terminie podjęte zostaną przez Spółdzielnię kroki prawne.
5. Naprawa lub wymiana uszkodzonych albo zniszczonych oddawczych skrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali oraz koszty z tym związane, ponoszą członkowie lub właściciele lokalu nie będący członkami Spółdzielni, do których lokali przypisane są te skrzynki. Spółdzielnia może dokonać naprawy lub wymiany oddawczej skrzynki pocztowej na pisemny wniosek członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni. Przepis § 13 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

### § 13

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka lub Właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie i za odpłatnością ze strony zainteresowanego Członka lub Właściciela, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu. Nakłady pracy dla typowych usług hydraulicznych i elektrycznych stanowi Załącznik nr 1 do regulaminu. W przypadku wykonywania usług nie objętych w/w nakładami stosuje się Katalog Nakładów Rzeczowych.
2. Wartość robocizny ustalana jest poprzez pomnożenie nakładów rzeczowych robocizny przez aktualną stawkę roboczogodziny ustalaną raz w roku przez Zarząd dla danego osiedla.

### § 14

W przypadku zajmowania lokalu na podstawie umowy najmu podział obowiązków w zakresie napraw jest określony w umowie najmu.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

inż. Tadeusz Koziński

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Siemionow