

Tekst jednolity opracowany na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Nr 6/2012 z dnia 28 lutego 2012 r. i Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Nr 3/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. ekonomicznych ZASTĘPCA PREZESA  
Główny Księgowy ds. Gospodarki Zasobami  
mgr Mieczysław Gunic, mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU

Załącznik do Uchwały Nr 6/2012 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku  
z dnia 28 lutego 2012 r.  
str. 1 z 9

Bogdan Haławin

## REGULAMIN REMONTÓW zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

### I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 21 ).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz.150 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. , poz. 1892 ze zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

### II. ZAKRES STOSOWANIA

#### § 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Kłodzku.
2. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię od dnia jego uchwalenia (tj. od dnia 28 lutego 2012 r). Do spraw wszczętych przed tą datą ma zastosowanie regulamin remontów uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2004 w dniu 29 października 2004 r.
3. Niniejszy Regulamin określa zasady wypełniania obowiązków przez Spółdzielnię i użytkowników w zakresie napraw, remontów i konserwacji lokali i części wspólnych.
4. Przez naprawę rozumie się roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń.
5. Przez remont rozumie się wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego stanu technicznego i użytkowego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji oraz modernizację stanowiącą trwałe ulepszenie obiektu.
6. Przez konserwację rozumie się wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących

w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

#### § 2

1. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

### IV. ZASADY OGÓLNE

#### § 3

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności utrzymać na koszt własny swój lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

2. Za stan techniczny części wspólnych nieruchomości, określonych w ust. 3, odpowiada Spółdzielnia.

3. Częściami wspólnymi nieruchomości są w szczególności:

- 1) klatki schodowe wraz z wyposażeniem,
- 2) korytarze,
- 3) drzwi wejściowe do klatki schodowej wraz ze schodami,
- 4) drzwi wejściowe do zespołu piwnic,
- 5) dźwigi,
- 6) pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, komórki techniczne, itp.),
- 7) pokrycia dachowe,
- 8) kominy,
- 9) balkony i tarasy bez posadzek, płytek i balustrad,
- 10) elewacje budynków bez okien w lokalach,
- 11) pionowy wod.-kan.,
- 12) instalacja gazowa (z wyjątkiem gazomierzy i urządzeń odbiorczych),
- 13) instalacja elektryczna na klatce schodowej i w pomieszczeniach wspólnego użytku (bez instalacji wewnętrznej w lokalu),
- 14) instalacja centralnego ogrzewania (wraz z instalacją ogrzewania podłogowego),
- 15) instalacja TV typu AZART,
- 16) instalacja domofonowa poza lokalami,
- 17) instalacja p-pož., wentylacyjna i odgromowa,
- 18) ciągi pieszo-jezdne i parkingi,
- 19) place zabaw,
- 20) tereny zieleni,

- 21) sieci elektroenergetyczne z latarniami,
- 22) rurociągi i studnie wod-kan. i gaz.,
- 23) osiedlowe sieci ciepłownicze wraz z obiektami grupowych węzłów cieplnych,
- 24) boksy śmietnikowe,
- 25) inne elementy infrastruktury osiedlowej przynależne do danej nieruchomości.

#### § 4

##### Zasady realizacji remontów

1. W celu utrzymania w należytym stanie technicznym części wspólnych nieruchomości Spółdzielnia realizuje ich konserwacje, remonty i modernizacje w oparciu o roczne plany remontów.
2. Podstawą rocznych planów remontów są przeglądy okresowe, dokonywane zgodnie z prawem budowlanym.
3. Zakres i termin realizowanych prac, o których mowa w ust. 1 uzależniony jest od potrzeb oraz możliwości finansowych Spółdzielni.
4. Spółdzielnia realizuje w pierwszej kolejności remonty elementów części wspólnych, których stan techniczny zagraża życiu i bezpieczeństwu użytkowników.
5. Źródłem finansowania wydatków związanych z naprawą, konserwacją, remontami i modernizacją części wspólnych nieruchomości są środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni oraz zewnętrzne źródła finansowania, takie jak: pożyczki, kredyty, dotacje.
6. Prace wynikające ze zgłoszeń użytkowników są wykonywane na bieżąco lub w przypadku braku możliwości bieżącej realizacji są rejestrowane przez Spółdzielnię w formie pisemnej, w celu wykonania w późniejszym czasie oraz jako materiały wyjściowe do planów rzeczowo - finansowych Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może odmówić wykonania remontu w lokalach użytkowników zalegających z opłatami, jeżeli nie ma zagrożenia dla ich życia i zdrowia, a także jeżeli poprzez to zaniechanie nie zostanie wyrządzona szkoda w mieniu Spółdzielni.
8. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo uzyskania pisemnej informacji o terminie i zakresie planowanych remontów w obrębie nieruchomości, którą zajmuje.
9. Na pisemny wniosek współwłaściciela danej nieruchomości może on brać udział w procesie przygotowania, realizacji i odbioru zadania modernizacyjnego lub remontowego tej nieruchomości, w formie pozyskiwania informacji i możliwości wyrażania opinii i zgłaszania wniosków.
10. W przypadku niepełnego zużycia elementów zakwalifikowanych do remontu, Zarząd Spółdzielni może w porozumieniu z wnioskodawcami (użytkownikami) wykonać prace na zasadzie partycypacji użytkowników w finansowaniu prac (np. wymiana drzwi do klatek schodowych).

11. Wszelkie prace remontowe w lokalu, obejmujące zmianę standardu mieszkania, w tym : zabudowa urządzeń, ustawianie dodatkowych ścianek wewnętrznych, podłączenia instalacji urządzeń, wstawianie dodatkowych drzwi do lokalu i wymiana drzwi zewnętrznych , zabudowa balkonów, wymiana okien, likwidacja lub zmniejszenie otworów okiennych, itp. wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

12. Spółdzielnia może nie wyrazić zgody na prace, o których mowa w ust. 10 , jeżeli może zostać naruszona w ten sposób konstrukcja budynku, uniemożliwiony zostanie dostęp do części wspólnych nieruchomości, naruszone zostaną założenia architektoniczne dotyczące wyglądu budynku lub zostaną naruszone zasady współżycia społecznego.

## § 5

### **Ochrona przed uszkodzeniami i dewastacją**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed dekapitalizacją, uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.

2. Powyższa dbałość wyraża się również i tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy jakiegoś elementu części wspólnych budynków , użytkownik zgłasza ten fakt do działu remontów Spółdzielni oraz w przypadku dewastacji udziela informacji umożliwiających ustalenie sprawców i pociągnięcie do odpowiedzialności.

3. Koszty naprawy uszkodzeń części wspólnych nieruchomości powstałych w wyniku uszkodzenia lub dewastacji będą dochodzone od sprawców.

4. Do naprawy szkód spowodowanych przez zwierzęta zobowiązane są osoby, które zwierzę chowają lub się nimi posługują (art.431 § 1 KC).

## **V. ZASADY SZCZEGÓŁOWE**

### § 6

#### **Elementy budowlane, urządzenia**

1 .Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:

1) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii powstałych w częściach wspólnych budynku - np. przeciek z dachu, zalanie z instalacji wod.-kan. itp. (likwidacja szkody może nastąpić z polisy Spółdzielni w formie odszkodowania kwotowego).

2) naprawa elementów konstrukcyjnych w lokalu i w pomieszczeniach przynależnych , wynikająca z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. nadproża, pęknięcia murów - z wyjątkiem tynków, wymiana filarków międzyokiennych, uszkodzenia i pęknięcia stropów —z wyjątkiem posadzek i podkładów, uszkodzenia ścian w komórkach, itp.).

2. Do obowiązków użytkownika w szczególności należy :

1) naprawa i wymiana wszelkich urządzeń w lokalu takich jak: kuchenki gazowe lub elektryczne, elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody (junkersy) łącznie z rurami

spalinowymi do komina, wanny z syfonami, zlewozmywaki z syfonami, umywalki z syfonami, muszle klozetowe, spluczki, baterie, wodomierze, zawory termostatyczne, podzielniki kosztów itp.

2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej i jej elementów ( również drzwi do komórki piwnicznych), z wyjątkiem stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku, a także z wyłączeniem drzwi wejściowych do klatki i drzwi głównych do piwnicy,

3) malowanie, tapetowanie i naprawa uszkodzeń tynków w lokalu.

## § 7

### **Instalacje co.**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności naprawa instalacji co., w tym naprawy grzejników (kaloryferów).

2. Do obowiązków użytkownika należy wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów (użytkownik pokrywa wyłącznie koszt materiału) oraz samodzielnych instalacji (np. etażowych), wykonywanych przez użytkownika i instalacji przerobionych bez odbioru Spółdzielni.

3. Na pisemny wniosek użytkownika, Spółdzielnia może wydać zgodę na wymianę grzejników przez użytkownika (na jego koszt) na inne, fabrycznie nowe pod warunkiem, iż ich parametry techniczne zostaną uzgodnione ze Spółdzielnią.

4. Zmiany w instalacji, o których mowa w ust. 3 mogą być dokonywane tylko poza sezonem grzewczym, gdy instalacja grzewcza jest nieczynna. Koszty związane ze spuszczeniem wody z instalacji w tym przypadku ponosi użytkownik.

5. Użytkownik występujący o wyrażenie zgody na wymianę grzejników we własnym zakresie przechowuje zdjęte grzejniki (względnie ich elementy - żeberka) i udostępnia je Spółdzielni w przypadku konieczności ich ponownego użycia w jego lokalu, względnie ponosi koszt zakupu innych, odpowiednich grzejników w przypadku konieczności ich powtórzonego zainstalowania.

6. Przed wyrażeniem przez Spółdzielnię zgody na wymianę grzejników, użytkownik powinien złożyć pisemne oświadczenie, iż akceptuje warunki wymiany określone w ust. 4 i 5.

7. W przypadku zbycia lub zdawania lokalu, użytkownik powinien powiadomić kupującego, jakie elementy instalacji co. zostały zmienione w stosunku do stanu pierwotnego i jakie z tego tytułu ciąży na kupującym obowiązki.

8. Zabrania się wycinania elementów instalacji centralnego ogrzewania oraz odłączania lokali i pomieszczeń wspólnego użytkowania z systemu ciepłowniczego nieruchomości.

## § 8

### **Instalacje elektryczne, odgromowe, p-poż. i domofony**

1. Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:

- 1) naprawa i wymiana elektrycznych przewodów instalacyjnych wraz z gniazdami i przełącznikami na klatkach schodowych wraz z wejściem do nieruchomości oraz we wszystkich innych pomieszczeniach wspólnego użytku i korytarzach piwnicy,
- 2) naprawa i wymiana w całości instalacji odgromowych i p-poż.,
- 3) naprawa instalacji domofonowej łącznie z instalacjami i unifonami wewnątrz lokali (wyłącznie w przypadku nieruchomości, w których użytkownicy ponoszą opłaty na domofony),
- 4) naprawa elektrycznych pól grzewczych (elektryczne ogrzewanie podłogowe), chyba że zostanie ustalone, że pole grzewcze zostało uszkodzone lub było przerabiane lub wykonane przez użytkownika,

2. Do obowiązków użytkowników w szczególności należy:

- 1) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu i przynależnej piwnicy,
- 2) wymiana unifonu wewnątrz lokalu,
- 3) naprawa elementów regulacyjnych ogrzewania podłogowego (termostaty).

3. W przypadku, gdy podczas naprawy pola grzewczego wystąpi konieczność naprawy uszkodzonej posadzki (płytek) i innych elementów (np. tynki, wymalowania, itp.), finansowanie naprawy posadzki i innych elementów leży:

- 1) w 100% po stronie Spółdzielni, gdy nie upłyne 5 lat od daty zasiedlenia,
- 2) w 50% po stronie Spółdzielni i 50% po stronie użytkownika, gdy upłyne 5 lat od daty zasiedlenia,
- 3) w 40% po stronie Spółdzielni i 60% po stronie użytkownika, gdy upłyne 6 lat od daty zasiedlenia,
- 4) w 30% po stronie Spółdzielni i 70% po stronie użytkownika, gdy upłyne 7 lat od daty zasiedlenia,
- 5) w 20% po stronie Spółdzielni i 80% po stronie użytkownika, gdy upłyne 8 lat od daty zasiedlenia,
- 6) w 10% po stronie Spółdzielni i 90% po stronie użytkownika, gdy upłyne 9 lat od daty zasiedlenia,
- 7) w 100% po stronie użytkownika po upływie 10 lat od daty zasiedlenia.

4. Przez datę zasiedlenia, o której mowa w ust. 3, rozumie się datę faktycznego zamieszkania pierwszego użytkownika przedmiotowego lokalu, po oddaniu do użytkowania budynku, w którym znajduje się ten lokal.

5. W przypadku awarii elektrycznego ogrzewania podłogowego, w uzasadnionych przypadkach, Spółdzielnia może zaproponować użytkownikowi alternatywne rozwiązanie.

6. W przypadku wymiany instalacji elektrycznej w zajmowanym przez użytkownika lokalu, zobowiązany jest on do ustalenia ze Spółdzielnią warunków technicznych wykonania instalacji, a po zakończeniu robót - do dokonania odbioru z udziałem upoważnionego pracownika Spółdzielni.

7. W przypadku zbycia lokalu użytkownik powinien powiadomić kupującego jakie elementy instalacji elektrycznej zostały zmienione w stosunku do stanu pierwotnego i jakie z tego tytułu ciążą na kupującym obowiązki.

8. Za instalacje elektryczną wewnątrz lokalu uważa się aktualnie wbudowaną i użytkowaną sieć przewodów elektrycznych wraz z osprzętem instalacyjnym, tablicą bezpiecznikową lub rozdzielnicą i linią zasilającą, mającą początek w zaciskach odpływowych zabezpieczeń przedlicznikowych. W przypadku gdy licznik zużycia energii elektrycznej znajduje się na zewnątrz lokalu, za początek instalacji elektrycznej zajmowanego lokalu uważa się zaciski odpływowe licznika zużycia energii elektrycznej na linii zasilającej.

9. Wszelkie koszty związane z utrzymaniem instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, remontami i zmianą warunków technicznych przyłączenia wydanych przez dystrybutora energii elektrycznej, obciążają użytkownika lokalu.

10. Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest do utrzymywania w sprawności technicznej pionu zasilającego wewnętrznej linii zasilającej (WLZ), wymianę zużytych zabezpieczeń przedlicznikowych lokalu i do przeprowadzania okresowych kontroli instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku i w lokalach.

## § 9

### **Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna**

1. Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należą:

- 1) naprawy dokonywane na tzw. sztywnej części instalacji wodociągowej do wodomierza, z wyjątkiem wodomierzy i zaworów za wodomierzem i urządzeń odbiorczych z wężykami,
- 2) naprawa pionów instalacji kanalizacyjnej, za wyjątkiem syfonów i włączyń do podejścia,
- 3) naprawa, wymiana i legalizacja wodomierzy i zaworów w częściach wspólnych nieruchomości (np. pralnie),
- 4) czyszczenie pionów instalacji kanalizacyjnej.

2. Do obowiązków użytkowników w szczególności należy:

- 1) naprawa i wymiana pozostałych części instalacji wodociągowej, nie wymienionych w ust. 1 pkt. 1)
- 2) naprawa, wymiana i legalizacja wodomierzy w zajmowanym lokalu,
- 3) naprawa i wymiana zaworów w lokalu za wodomierzem,
- 4) naprawa instalacji na odcinku przerobionym przez użytkownika bez zgody Spółdzielni,
- 5) czyszczenie zatłkanej kanalizacji odpływowej od urządzeń aż do pionów zbiorczych.

3. W przypadku konieczności zdemontowania w czasie naprawy zabudowy szachtu instalacyjnego, koszty doprowadzenia do poprzedniego stanu należą do Spółdzielni, za wyjątkiem szachtów obłożonych przez użytkownika dodatkowymi materiałami wykończeniowymi (płytki, boazeria, panele, półki, tapety itp.)

4.W przypadku konieczności zdemontowania w czasie naprawy zabudowy rur wykonanej przez użytkownika, koszt jej doprowadzenia do poprzedniego stanu należy do użytkownika.

5.W przypadku zbycia lokalu użytkownik powinien powiadomić kupującego jakie elementy instalacji wod. —kan. zostały zmienione w stosunku do stanu pierwotnego i jakie z tego tytułu ciążą na kupującym obowiązki.

## § 10

### **Instalacja gazowa**

1.Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy naprawa i usuwanie nieszczelności instalacji gazowej , za wyjątkiem napraw gazomierzy i gazowych urządzeń odbiorczych.

2.Do obowiązków użytkowników należy w szczególności naprawa i usuwanie nieszczelności gazomierzy wraz z nieszczelnościami ich podłączeń oraz naprawa i usuwanie nieszczelności gazowych urządzeń odbiorczych, a także ich wymiana.

3.Kontroli szczelności instalacji i urządzeń gazowych dokonuje się na koszt Spółdzielni.

## § 11

### **Wentylacja, pleśń i temperatura**

1. W przypadku zgłoszenia niewłaściwego działania wentylacji lub przewodów spalinowych, zgłoszenie to zostanie przyjęte jako uzasadnione do realizacji na koszt Spółdzielni, jeżeli w wyniku badania zostanie ustalone, że przy zachowaniu temperatury normowej lokalu i rozszczelnieniu okien nie występuje wymagana normą krotność wymiany powietrza w mieszkaniu, lub gdy w wyniku oględzin kominiarskich zostanie ustalone, że przewody są niedrożne lub niewłaściwie podłączone.

2.Zgłoszenia dotyczące występowania pleśni będą realizowane na koszt Spółdzielni jedynie w przypadkach, gdy występuje ona w wyniku złego wykonania elementów budowlanych (nieocieplone nadproża, nieszczelne dylatacje, itp.) lub gdy wentylacja nie działa prawidłowo (warunki jak w ust. 1).

3.Za uzasadnione (na koszt Spółdzielni) przyjmuje się zgłoszenia zbyt niskiej temperatury w zajmowanym lokalu jedynie w przypadku potwierdzenia, że termostaty są ustawione ciągle w odpowiednim położeniu i lokale sąsiadujące mają temperaturę normową tzn. min. 16st.C

4.Pozostają bez realizacji zgłoszenia dotyczące działania wentylacji, występowania pleśni i temperatury w lokalach, w których zmniejszono liczbę żeberek lub zlikwidowano grzejnik .



## §12

### **Wejście do lokalu**

1. Pracownicy Spółdzielni lub osoby działające w imieniu Spółdzielni (np. konserwator, elektryk, hydraulik, osoba odczytująca podzielniki, itp.) mogą zwracać się do użytkownika o wyrażenie zgody na wstęp do lokalu w celach służbowych od godziny 7<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.

2. Osoba ta powinna podać cel swojej wizyty i na żądanie użytkownika wylegitymować się i okazać upoważnienie Spółdzielni do działania w jej imieniu.

3. Użytkownik może odmówić zgody na wejście do lokalu, jednakże w takim przypadku musi liczyć się z tym, że istotne sprawy dotyczące lokalu (nieruchomości) mogą nie zostać załatwione lub wystąpi opóźnienie w ich realizacji.

4. W razie awarii w lokalu wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu lub przynależnego mu pomieszczenia w celu jej usunięcia pod rygorem przejęcia odpowiedzialności finansowej za skutki awarii lub szkody.

5. W sprawach wymagających bezzwłocznego podjęcia działań (awarie, stan zagrożenia życia lub zdrowia), w przypadku gdy użytkownik lokalu lub pełnoletnie osoby z nim zamieszkujące są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, to także przy jej udziale.

6. W szczególnych przypadkach, gdy następuje konieczność naprawy (np. ze względu na zalewanie lokali sąsiadów lub obawę o rażące pogłębienie się zniszczeń spowodowanych awarią lub w przypadku złego stanu sanitarnego lokalu), Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zastępczym wykonaniu prac lub robót przez Spółdzielnię na koszt użytkownika, celem usunięcia zagrożenia sanitarno-epidemiologicznych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej