

REGULAMIN
dotyczący obowiązków Spółdzielni oraz członków Spółdzielni, właścicieli lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń w przypadku
zwolnienia lokalu

I. Zasady ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych do nich ich wyposażenia technicznego, rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i użytkownika w tym zakresie oraz ustala zasady:

- rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu bądź lokalu użytkowego,
- rozliczeń wyposażenia dodatkowego mieszkań i lokali użytkowych.

§ 2

Regulamin opracowany został na podstawie zasad zawartych w postanowieniach:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych
3. Statutu Spółdzielni

§ 3

Przepisów niniejszego regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych na podstawie umowy najmu, w których obowiązki Spółdzielni i użytkownika określa umowa najmu.

§ 4

Przez naprawy należy rozumieć roboty konserwacyjne, remont oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 5

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy i wymiany przewodów wodociągowych (zimnej i ciepłej wody) oraz kanalizacyjnych wraz za zaworami przelotowymi (przed wodomierzem), z wyłączeniem podejść do urządzeń zamontowanych w lokalu.
 2. Udrażnianie oraz wymiana pionów kanalizacyjnych lub ich elementów.
 3. Naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem wymiany zaworów termostatycznych.
 4. Naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej , z wyjątkiem osprzętu.
 5. Naprawy tynków ścian i sufitów z wyjątkiem uszkodzonych mechanicznie przez lokatora.
 6. Naprawy i wymiany podłóg pod posadzki w lokalach, na balkonach i loggiach (bez obowiązku układania nowych posadzek).
 7. Naprawy i wymiany stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych do mieszkań , o ile uszkodzenie lub zniszczenie nie powstało z winy użytkownika (uszkodzenie mechaniczne, brak prawidłowej konserwacji) oraz po warunkiem pokrycia przez użytkownika 50% kosztów wymiany.
- Wymiany dokonuje użytkownik we własnym zakresie, po uprzednim zakwalifikowaniu stolarki do wymiany przez komisję ze Spółdzielni i otrzymuje zwrot połowy kosztów wyliczonych wg zasad obowiązujących w Spółdzielni na dzień wypłaty. Sposób wyliczania ustalony jest na początku każdego roku i zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni. O terminie zwrotu decyduje data wpływu podania o wymianę oraz stan posiadanych środków finansowych Spółdzielni.
8. Usuwania zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachu, awarii instalacji wod. kan i c.o.) . Spółdzielnia nie ma obowiązku układania nowych płytek glazury i terakoty po usunięciu awarii.

§ 6

Naprawy o których mowa w § 5, Spółdzielnia zobowiązana jest wykonać tylko w tych lokalach, których użytkownicy nie zalegają z opłatami czynszowymi – z wyjątkiem usuwania awarii.

§ 7

Naprawy, o których mowa w § 5 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację budynków.

III. Obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 8

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali .

W szczególności są to:

1. Obowiązek odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie go w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawę okien i drzwi,
- 3) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 7) bieżącą konserwację balkonów i loggii (malowanie, naprawa pęknięć),

2. Naprawa oraz wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych, do których należą:

- trzony kuchenne,
- kuchnie gazowe i elektryczne,
- piece ogrzewcze,
- urządzenia do podgrzewania wody (gazowe, elektryczne i węglowe),
- wanny,
- miski sedesowe z deskami,
- urządzenia spłukujące,
- zlewy i zlewozmywaki,
- baterie i zawory czerpalne

3. Zwrot kosztów za naprawę lub wymianę wodomierzy uszkodzonych mechanicznie.

4. Naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego i RTV.

5. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.

6. Naprawa i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworu przed wodomierzem do punktów czerpalnych.

7. Uzupełnienie oszklenia okien i drzwi oraz okienek w piwnicach lokatorskich.

8. Naprawa i wymiana drzwi wewnątrz lokalu.

9. Naprawa i wymiana zamków drzwiowych.

10. Przy konieczności wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych, stwierdzonej przez komisję ze Spółdzielni, użytkownik dokonuje jej we własnym zakresie i otrzymuje zwrot połowy kosztów wyliczonych według zasad obowiązujących w Spółdzielni na dzień wypłaty. Sposób wyliczania ustalany jest na początku każdego roku i zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni. O terminie zwrotu kosztów decyduje data złożenia podania o wymianę oraz posiadane przez Spółdzielnię środki finansowe.

11. Użytkownik lokalu, poza naprawami wymienionymi w punktach od 1 do 9 zobowiązany jest także do usunięcia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub osób korzystających z lokalu.

IV. Inne obowiązki użytkowników lokali

§ 9

W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania naprawy, zaliczonej w myśl niniejszego regulaminu do obowiązków Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić administrację i udostępnić lokal do wykonania naprawy.

§ 10

Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal przedstawicielom administracji lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania:

1. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu technicznego i sanitarnego lokalu i piwnic,
2. obciążających użytkownika niezbędnych napraw lub wymiany elementów wyposażenia technicznego lokalu wymienionych w § 7, jeżeli użytkownik, pomimo wcześniejszego wezwania, nie dokonał tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

§ 11

W razie niewykonania przez użytkownika obowiązku, o którym mowa w § 10 p.2 Spółdzielni przysługują uprawnienia określone w § 12 p.2 niniejszego regulaminu.

§ 12

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, instalacji wod.kan, instalacji i urządzeń c.o., względnie zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach mogą być dokonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i na warunkach przez nią określonych.

2. W przypadku naruszenia zasady określonej w p.1, Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie określonego terminu, Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt lokatora, niezależnie od zastosowania sankcji przewidzianych Statutem, w stosunku do członków naruszających przepisy obowiązujące w Spółdzielni.

V. Zasady rozliczeń w przypadku zwolnienia lokalu

§ 13

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i

Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokalu.

§ 14

1. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:

a/ przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt poniesiony przez Spółdzielnię,

b/ usunąć lub pokryć koszty likwidacji uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,

c/ pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,

d/ pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.

2. Spółdzielnia na pisemne zlecenie użytkownika zwalniającego lokal może wykonać prace określone w pkt. 1, obciążając użytkownika kosztami wykonania robót.

3. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu odpowiednio do stopnia zużycia.

4. Stopień zużycia tych urządzeń oraz wysokość ekwiwalentu z tego tytułu ustala komisja Spółdzielni z udziałem członka w trakcie wizji lokalnej przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania urządzeń w oparciu o ich wartość w stanie nowym, zwiększoną o koszty instalacji urządzeń obowiązujące w dniu zwalniania lokalu.

W przypadku gdy stopień zużycia odbiega od normatywnych okresów użytkowania, oceny zużycia dokonuje się na podstawie stanu faktycznego.

5. Normatywne okresy użytkowania poszczególnych urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynoszą w latach:

1. bateria wannowa z natryskiem ręcznym	- 10 lat
2. bateria jw. z korpusem porcelanowym	- 8 lat
3. bateria zlewozmywakowa lub umywalk. mosiężna	- 10 lat
4. bateria jw. lecz z korpusem porcelanowym	- 8 lat
5. umywalka fajansowa	- 10 lat
6. miska ustępowa fajansowa	- 6 lat
7. płuczka żeliwna	- 10 lat
8. płuczka z tworzywa sztucznego i zawory spłukujące ciśn.	- 8 lat
9. wanna kąpielowa żeliwna – kpl.	- 15 lat
10. wanna jw. lecz z blachy stal. emaliowanej kpl.	- 10 lat
11. terma elektryczna	- 10 lat
12. piec kąpielowy gazowy	- 8 lat
13. bojler z węzownicą i osprzętem o poj. 150 l	- 10 lat
14. kuchnia gazowa wolno stojąca, z piekarnikiem	- 10 lat
15. kuchnia elektryczna czteropalmnikowa	- 10 lat
16. zlewozmywak żeliwny	- 10 lat

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 17. zlewozmywak stalowy emaliowany | - 8 lat |
| 18. zlewozmywak stalowy nierdzewny | - 15 lat |
| 19. szafka zlewozmywakowa | - 10 lat |
| 20. piec kaflowy stały i przenośny | - 8 lat |
| 21. kuchnia węglowa kaflowa | - 8 lat |
| 22. deska sedesowa | - 5 lat |
6. Normatywne okresy użytkowania materiałów podłogowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych wynoszą w latach:
- | | |
|--|----------|
| 1. deszczułki dębowe | - 50 lat |
| 2. deszczułki bukowe | - 50 lat |
| 3. parkiet mozaikowy | - 25 lat |
| 4. wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izol.) | - 15 lat |
| 5. wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izol.) | - 10 lat |
| 6. wykładziny dywanowe | - 8 lat |
7. Środki wpłacone przez członka-użytkownika zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz podłóg, Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w użytkowanie w momencie, gdy zachodzi konieczność wymiany urządzeń i podłóg.
8. Dopuszczalne jest wypłacenie członkowi obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w pkt. 7 w momencie przydziału lokalu z równoczesnym złożeniem przez członka pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.
9. Postanowień ust. 7 i 8 nie stosuje się do mieszkań w trybie przetargu.

§ 15

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez członka użytkownika z własnych środków za ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu uznaje się:
- położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego,
 - wykonanie typowych mebli wbudowanych (szafy wnękowe, pawlacze, szafki podokienne itp.)
 - wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.)
 - wykonanie posadzki z terakoty zamiast lastriko w łazienkach i wc,
 - instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach
 - obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów kanalizacyjnych, wanien itp.,
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Wartość nakładów poniesionych przez członka użytkownika na dodatkowe wyposażenie lokalu nie jest zaliczane na poczet wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowane w księgach Spółdzielni.

4. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu mieszkalnego i użytkowego następuje bezpośrednio między zainteresowanymi członkami.

5. Jeżeli członek obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przejęcie wyposażenia ponadnormatywnego, członek zwalniający lokal obowiązany jest wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

6. Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu powinno odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba że członek zwalniający i obejmujący ten lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu między sobą tych rozliczeń.

7. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków oraz wzajemnej zamiany mieszkań, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu w dniu 28.09.2022 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Monika Łęczyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Janina Ambroszkiewicz

A n e k s nr 1/2025

do Regulaminu dotyczącego obowiązków Spółdzielni, właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń w przypadku zwolnienia lokalu

§ 1

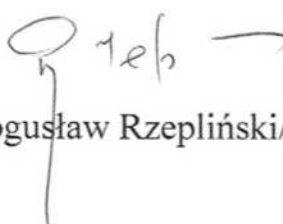
Do § 5 dopisuje się punkt 9 o następującej treści;

„9. Naprawa przez Spółdzielnię tynków, podłóg, instalacji elektrycznej oraz wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych, lub zwrot środków za naprawę we własnym zakresie wyliczonych przez Spółdzielnię może nastąpić dopiero po upływie pięciu lat od nabycia lokalu mieszkalnego. Powyższe dotyczy mieszkań zakupionych na wolnym rynku lub w drodze przetargu.”

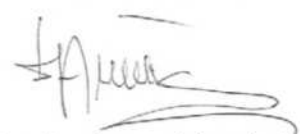
§ 2

Aneks wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni tj. 28.04.2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


/Bogusław Rzepliński/

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


/Danuta Ambroszkiewicz/