

*Tekst jednolity uwzględniający  
zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej  
Nr 41/2000, Nr 13/2002, Nr 40/2002,  
Nr 13/2003, Nr 10/2005, Nr 34/2005 i Nr 28/2008*

## **REGULAMIN**

**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań spółdzielczych  
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni  
z użytkownikami zwalnającymi lokale.**

### **I Postanowienia ogólne**

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - *Zarządzający* - Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa,
  - *Użytkownik lokalu* - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
    - najemca lokalu spółdzielczego,
    - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
  - *lokal* - wszystkie pomieszczenia mieszkania, inne pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym (komórki w piwnicach, zabudowane części korytarzy), a także pomieszczenia użytkowe, w których prowadzony jest handel, usługi bądź inna działalność gospodarcza,
  - *naprawy* - roboty remontowe w tym także wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia lokali,
    - roboty konserwacyjne,
  - *stolarka elewacyjna* - stolarka okienna i balkonowa,
  - *stolarka drzwiowa* - drzwi wejściowe do mieszkania,
  - *koszt wymiany* - koszty stolarki standardowej, transportu, materiałów pomocniczych, robocizny z uwzględnieniem demontażu i montażu,
  - *dodatkowe wyposażenie mieszkań* - nakłady poczynione przez użytkownika z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania, wykonane za pisemną zgodą zarządzającego.
2. Do wnętrza lokali zalicza się również zewnętrzną stronę stolarki elewacyjnej i stolarkę drzwiową oraz ściany i sufity loggii, balustrady loggii i balkonów.

## **II Podstawowy zakres obowiązków zarządzającego w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali**

### **1. Roboty instalacyjne obejmujące:**

#### **a) instalacje elektryczne:**

- naprawy i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem osprzętu elektrycznego (gniazda wtykowe, przełączniki itp.),

#### **b) instalacje sanitarne:**

- naprawy i wymiana instalacji wodn.-kan. tj. pionów kanalizacyjnych, pionów instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,

#### **c) instalacje centralnego ogrzewania:**

- naprawy i wymiana wszystkich elementów z wyłączeniem głowic termoregulacyjnych, uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,

#### **d) instalacje wentylacyjne:**

- naprawy i wymiana wszystkich elementów instalacji,

#### **e) instalacje AZART-u - funkcjonujące w obiektach po naprawie i wymianie wszystkich elementów z wyłączeniem sznurów abonenckich.**

### **2. Roboty budowlane obejmujące:**

#### **a) naprawy ścian i stropów w przypadku:**

- wystąpienia wad technicznych potwierdzonych ekspertyzą lub opinią uprawnionego podmiotu,
- powstania szczelin z wyłączeniem drobnych rys (zwłaszcza na ścianach działowych) oraz w miejscach łączenia się elementów prefabrykowanych,

#### **b) naprawy i wymianę podłóg w przypadku:**

- pęknięć z widocznymi różnicami poziomów,

#### **c) naprawy i wymianę stolarki elewacyjnej w przypadku:**

- zgnicia lub spróchnienia,
- dużych odkształceń elementów stolarki,
- niemożności zamykania i otwierania z wyłączeniem uszczelek, dźwigni do otwierania uchylnego, okitowania, malowania, szklenia, zamków,

#### **d) naprawy i wymianę balustrad oraz obróbek blacharskich w przypadku:**

- zniszczenia w wyniku korozji,
- uszkodzenia zamocowania,

#### **e) naprawy i wymianę trzonów pralniczych i utrzymywanie w sprawności technicznej przewodów dymowych.**

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców – wykonanie zastępcze obowiązków ciążących na użytkownikach lokali, polegające na organizowaniu prac w zakresie:
  - a) przeglądu instalacji gazowych, kompletowania dokumentacji z tego zakresu sporządzanej przez podmioty posiadające stosowne uprawnienia oraz egzekwowania zaleceń wynikających z dokumentacji przeglądów,
  - b) legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierze, liczniki ciepła) i prowadzenia ewidencji i dokumentacji w tym zakresie,
  - c) przeglądów kuchni elektrycznych w budynkach średniowysokich, prowadzenia dokumentacji i egzekwowania zaleceń z tego zakresu,
  - d) kontroli stanu technicznego kuchni elektrycznych w innych budynkach – szczególnie w przypadku niedostarczenia dokumentu potwierdzającego dokonanie przeglądu przez uprawniony podmiot, w ramach obowiązków użytkownika. Koszty powyższego pokrywa użytkownik,
  - e) w przypadku zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców spowodowanego złym stanem instalacji i urządzeń gazowych bądź elektrycznych wykonanie zastępcze naprawy lub wymiany na koszt użytkownika.
4. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali z powodu niewykonywania napraw należących do obowiązków zarządzającego.
5. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wskutek nieprawidłowego stanu technicznego obiektów.
6. Naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych wskutek innych - nie przewidzianych wyżej przypadków, których wykonanie będzie uznane za konieczne przez komisję techniczną i zatwierdzone przez zarządzającego.

### **III *Obowiązki użytkowników lokali w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali***

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków zarządzającego, przewidziane w dziale II powinny być wykonywane przez użytkownika lokalu na jego koszt i ryzyko.

Do obowiązków użytkownika lokalu zalicza się w szczególności:

1. roboty instalacyjne obejmujące:
  - a) *instalacje i urządzenia elektryczne:*
    - naprawy i wymiana gniazd wtykowych, przełączników, opraw oświetleniowych, urządzeń dzwonka,
    - naprawy i wymiana podgrzewaczy wody, bojlerów itp.,
  - b) *instalacje sanitarne:*
    - naprawy i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych, między innymi: zlewozmywaka, umywalki, wanny, sedesu,

- naprawa i wymiana instalacji wodociągowej łącznie z punktami czerpalnymi wody i wodomierzami do zaworów odcinających,
- naprawy i wymiana instalacji kanalizacyjnej łącznie z syfonami do pionów kanalizacyjnych znajdujących się w lokalu /kratkami ściekowymi/,

*c) instalacje centralnego ogrzewania:*

- naprawy i wymiana głowic termoregulacyjnych, uszkodzonych z winy użytkownika lokalu,

*d) instalacje gazowe:*

- konserwacja, naprawy, wymiana instalacji i urządzeń gazowych, ze szczególnym uwzględnieniem tych, które wynikają z zaleceń po przeglądach instalacji dokonywanych okresowo przez uprawnione podmioty,

*e) naprawa i wymiana kuchni węglowych, gazowych i elektrycznych wraz z niezbędnym osprzętem.*

2. Roboty budowlane:

*a) ściany i stropy*

- malowanie ścian i stropów łącznie z naprawą drobnych rys – co najmniej raz na 4 lata lub stosowanie innych pokryć ściennych z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tych pokryć,
- naprawa ścian i stropów w przypadku zawilgocenia i zagrzybienia lub odpadającego tynku,

*b) podłóża i podłogi*

- naprawa i wymiana podłóg (parkietów, wykładzin itp.),
- naprawa drobnych rys w podłóżach,
- naprawa i wymiana progów drzwiowych i listew przyściennych,
- naprawa i wymiana podłóży w przypadku ich kruszenia się,
- wymiana podłóg uszkodzonych w wyniku pęknięć lub kruszenia się podłóży,

*c) stolarka elewacyjna*

- malowanie stolarki co najmniej raz na 4 lata,
- uzupełnianie okitowania stolarki,
- zakładanie uszczelek,
- szklenie,
- naprawa i malowanie parapetów okiennych,
- naprawa bądź wymiana zamków, dźwigni do otwierania uchylnego,

*d) stolarka drzwiowa, wymiana drzwi wejściowych*

- malowanie drzwi wejściowych oraz malowanie, naprawy i w miarę potrzeby wymiana drzwi wewnętrznych,
- naprawa bądź wymiana zamków i klamek,

e) *balustrady*

- malowanie,
- uzupełnianie wypełnień.

3. Naprawa i wymiana urządzeń i innych elementów wyposażenia budynku, które zostały przebudowane lub dodatkowo wykonane przez użytkownika lokalu – niezależnie od tego czy wykonano je za zgodą czy bez zgody zarządzającego.
4. Ponoszenie kosztów wykonania zastępczego obowiązków ciążących na użytkowniku, w przypadku konieczności ich wykonania przez zarządzającego.
5. Naprawy związane z usuwaniem wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu, domowników lub innych osób korzystających z lokalu.

#### IV *Zasady wymiany stolarki*

1. Kwalifikacji stolarki standardowej do wymiany dokonuje Komisja powołana przez zarządzającego.
2. Kryteria kwalifikacji budynków:
  - a) data odbioru budynku,
  - b) ilość dotychczas wymienionych okien i drzwi,
  - c) deklaracje użytkowników mieszkań o wniesieniu udziałów własnych,
  - d) stopień zaległości czynszowych na budynku,
  - e) stopień energochłonności budynku.

3. Normatywny okres użytkowania stolarki wynosi 45-50 lat.

4. W zależności od wieku budynku i technologii jego wykonania obowiązują następujące udziały własne użytkowników w kosztach wymiany stolarki:

I grupa	okres użytkowania minimum 35 lat	udział własny wymiany - 10 % kosztów
II grupa	okres użytkowania minimum 25 lat - dla budownictwa tradycyjnego i OWT zbudowane do 1980 r	udział własny wymiany - 25 % kosztów
III grupa	okres użytkowania minimum 15 lat - budynki realizowane w latach 1981-1986	udział własny wymiany - 35 % kosztów
IV grupa	okres użytkowania minimum 5 lat - budynki realizowane w latach 1987-1992	udział własny wymiany - 50 % kosztów

Zarządzający w terminie do 31 stycznia każdego roku sporządza i ogłasza wykaz budynków zakwalifikowanych do poszczególnych grup.

5. Zarządzający powiadamia użytkownika o zakwalifikowaniu okien do wymiany w ciągu 3 miesięcy od dnia komisyjnego przeglądu.

6. Zarządzający finansuje wymianę stolarki elewacyjnej w granicach od 50 do 90 % kosztów. Pozostałe od 10 do 50 % kosztów wymiany pokrywa użytkownik (wysokość uzależniona od zakwalifikowania budynku do w/wymienionych grup). Przewidziany udział własny kosztów wymiany użytkownik powinien wpłacić nie później niż na 30 dni przed uzgodnionym terminem wymiany stolarki. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu zarządzający może rozłożyć wpłatę należności na raty.
7. Zarządzający nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki nieprawidłowo konserwowanej oraz w kosztach wymiany w lokalach użytkowników zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokalu – do czasu istnienia długu (dotyczy zaległości w opłatach powyżej 1 miesiąca).
8. Jeżeli użytkownik lokalu nie dokona wpłaty udziału własnego lub nie udostępni lokalu w uzgodnionym terminie – wymiana stolarki może być dokonana w roku następnym w ponownie uzgodnionym terminie i po dokonaniu wpłaty udziału własnego, ustalonego wg kosztów wymiany aktualnych dla danego okresu.
9. Za zgodą zarządzającego i na warunkach przez niego określonych użytkownik może wymienić stolarkę we własnym zakresie, w terminie wcześniejszym niż ustalony. W tym przypadku zarządzający zwraca użytkownikowi przewidziany w Regulaminie udział kosztów wymiany stolarki. Zwrot kosztów wymiany następuje po komisyjnym odbiorze robót przez zarządzającego i w terminie określonym w umowie, uwzględniającym terminy realizacji zobowiązań wobec wykonawcy realizującego wymianę w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią.
10. Tryb postępowania wobec osób, które dokonały wymiany we własnym zakresie bez udziału Spółdzielni.  
Na indywidualne wystąpienia lokatora budynku objętego kompleksową wymianą – dokonać zwrotu środków finansowych uwzględniając następujące elementy:
  - a) udział własny,
  - b) okres eksploatacji wymienionych okien,
  - c) sposób eksploatacji.Wyliczoną wartość podlegającą zwrotowi zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
11. Wymiana stolarki standardowej na stolarkę o wyższym standardzie jest możliwa po uznaniu konieczności wymiany przez Komisję i pokryciu przez użytkownika różnicy cen tej stolarki i wpłaceniu udziału własnego kosztów wymiany, obliczonego dla stolarki standardowej – nie później niż na 30 dni przed uzgodnionym terminem wymiany.
12. Dopuszcza się możliwość wymiany stolarki standardowej na stolarkę o wyższym standardzie mimo nieuznania przez Komisję konieczności wymiany. Jest to

możliwe jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody zarządzającego i na koszt użytkownika.

13. Zasady kompleksowej wymiany stolarki elewacyjnej w zasobach zarządzającego:
- 1) Nie będzie podlegała wymianie stolarka elewacyjna w lokalach, w których wymiany dokonano po roku 1991.
  - 2) Obowiązek naprawy i wymiany stolarki elewacyjnej wymienionej po 1991r. przechodzi na użytkownika lokalu z chwilą zakończenia kompleksowej wymiany stolarki elewacyjnej w całym budynku, a dla użytkowników lokali wybudowanych po 1991r. po zakończeniu kompleksowej wymiany na osiedlu.
  - 3) Przystąpić do kompleksowej wymiany stolarki elewacyjnej na budynku będzie można po:
    - a) wytypowaniu budynku do kompleksowej wymiany w danym roku na podstawie ustalonego harmonogramu wymian na lata 2002 – 2010,
    - b) zawarciu umów z użytkownikami lokali,
    - c) wpłaceniu przez użytkowników mieszkań udziałów własnych w kosztach wymiany w wyznaczonym terminie,
    - d) **minimum 95%** użytkowników mieszkań, którzy posiadają stolarkę kwalifikującą się do wymiany w ramach kompleksowej wymiany w danym budynku musi wyrazić zgodę na wymianę stolarki, a co za tym idzie, wpłacić udziały o których mowa wyżej.
  - 4) Niespełnienie któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 3 ppkt. b, c i d uniemożliwi wykonanie kompleksowej wymiany stolarki w danym roku.
  - 5) Ponowne przystąpienie do uzupełnienia wymiany stolarki w objętym kompleksową wymianą budynku nastąpi nie wcześniej niż w roku następnym.
  - 6) Spółdzielnia **maximum 2 – krotnie** przystąpi w budynku do kompleksowej wymiany stolarki (I – szy raz po uzyskaniu zgody minimum 95% użytkowników, a II – gi raz na wniosek pozostałych 5% użytkowników). Za wyrażenie zgody przez użytkowników na wymianę przyjmuje się oświadczenia użytkowników sporządzone w trakcie przeprowadzanej inwentaryzacji stolarki.
  - 7) Zwrot udziałów własnych kosztów wymiany w przypadku braku zgody wymaganych 95% użytkowników nastąpi w terminie 7 dni (licząc od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 3 ppkt. c), bez jakichkolwiek odsetek.
  - 8) Typowania budynków planowanych do kompleksowej wymiany stolarki w danym roku jako element planu robót remontowych dokona Zarząd Spółdzielni w oparciu o harmonogram wymian na lata 2002 – 2010.
  - 9) Spółdzielnia będzie egzekwowała od wykonawcy uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji za wbudowaną w ramach kompleksowej wymiany stolarki.
  - 10) Po 2 – krotnym przystąpieniu na budynku do kompleksowej wymiany stolarki określonej w podpunkcie 6 obowiązek naprawy i wymiany stolarki we wszystkich lokalach w danym budynku przechodzi na użytkowników lokali.

- 11) Na życzenie użytkownika dopuszcza się możliwość wymiany stolarki na stolarkę o wyższym standardzie od proponowanej przez Spółdzielnię pod warunkiem uiszczenia dodatkowej określonej przez Spółdzielnię zapłaty.
- 12) Użytkownicy lokali, którzy wymienili stolarkę wcześniej na własny koszt mogą wystąpić do Spółdzielni o zwrot części kosztów poniesionych na w/w wymianę na następujących warunkach:
  - a) termin wystąpienia do Spółdzielni – nie wcześniej niż w trakcie wykonywania kompleksowej wymiany stolarki i nie później niż 3 miesiące po zakończeniu kompleksowej wymiany stolarki na budynku,
  - b) wystąpienie musi być dokonane w formie pisemnej,
  - c) użytkownik okaże wszelkie niezbędne dokumenty, na podstawie których będzie można stwierdzić, czy wbudowana stolarka spełnia wymagania art. 10 ustawy Prawo Budowlane /tekst jednolity Dz. U. nr 106 z 2000r. z późniejszymi zmianami/,
  - d) użytkownik umożliwi Spółdzielni dokonanie oględzin wmontowanej stolarki i dokonanie jej oceny,
  - e) w zależności od dokonanej oceny oraz analizy dokumentów określonych w ppkt. c, Spółdzielnia dokona zwrotu poniesionych środków finansowych w wysokości od 0 do 90% kosztów, jakie by poniosła w trakcie kompleksowej wymiany stolarki.
- 13) Użytkownik lokalu może wymienić stolarkę na własny koszt i wystąpić o zwrot części kosztów poniesionych na w/w wymianę na warunkach określonych w pkt. 12.
- 14) Po zakończeniu planowanych wymian stolarki na budynku zostaną wypłacone należności z tytułu wykonanych wymian stolarki w ramach umów o zastępcze wykonanie robót, niezależnie od ustalonych terminów umownych.

Wypłata winna być dokonana w dwóch ratach:

  - pierwsza rata – w wysokości 50% należności płatna po zakończeniu kompleksowej wymiany okien w budynku,
  - druga rata – pozostałe 50% należności płatna w terminie do 12 m-cy od daty wypłaty pierwszej raty.
- 15) W przypadku, gdy nastąpi zmiana ustanowionego prawa do lokalu lub osoby władającej prawem użytkownik będzie zobowiązany dokonać zwrotu kosztów wymiany stolarki elewacyjnej poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na fundusz celowy p.n. kompleksowa wymiana stolarki.
- 16) Dopuszcza się możliwość ponownej wymiany stolarki w oparciu o indywidualne decyzje Zarządu, przy zachowaniu niżej wymienionych udziałów własnych:
  - a) dla mieszkań, gdzie dokonano wymiany stolarki do 1992 r. – udział 50%,
  - b) dla mieszkań, gdzie dokonano wymiany stolarki w latach 1992 – 1995 – udział 75%,
  - c) dla mieszkań, gdzie dokonano wymiany stolarki po 1995 r. – udział 100%.



14. Zasady sprawozdawczości umożliwiającej ocenę działań w zakresie wymiany stolarki.  
Sprawozdanie półroczne – do 30.07 każdego roku  
do 15.02 roku następnego.

#### WZÓR

Lp.	Adres budynku	Ilość okien w budynku	Stol. wymieniona drzwi okna	Stol. do wymiany drzwi okna	Planowany koszt wymiany	Udział własny	Środki fin. Sp – ni
-----	---------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------	---------------	---------------------

### V Zasady rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale

1. Rozliczenie zarządzającego z użytkownikiem zwalnającym lokal powinno być dokonane według zasad ogólnych określonych w Statucie SSM § 44 ust. 1 oraz w przepisach Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w szczególności art.10 oraz 17<sup>3</sup>. (Ustawa po zmianie dokonanej Ustawą z dnia 3 czerwca 2005r.)
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady rozliczeń:
  - a) operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego powinien odzwierciedlać wartość rynkową lokalu,
  - b) koszty sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa dotychczasowy użytkownik lokalu,
  - c) dopuszczalne jest przyjęcie innych zasad rozliczeń z użytkownikiem zwalnającym lokal pod warunkiem wprowadzenia tych zasad do umowy lub też w innych szczególnych przypadkach indywidualnie rozpatrywanych przez zarządzającego.

### VI Postanowienia końcowe

1. Naprawy i wymiany wyszczególnione w dziale II, z wyłączeniem udziału własnego użytkownika przy wymianie stolarki finansowane są ze środków zarządzającego przeznaczonych na konserwację i z funduszu remontowego.
2. Naprawy i wymiany wyszczególnione w dziale III oraz udział własny przy wymianie stolarki pokrywa użytkownik lokalu.
3. Dopuszczalne jest pokrycie z funduszu remontowego zarządzającego części kosztów wymiany stolarki odpowiadających jej normatywnemu zużyciu, w przypadku wymiany przez użytkownika (bez orzeczenia Komisji). Jest to jednak uzależnione od możliwości finansowych i wcześniejszej pisemnej zgody zarządzającego – w oparciu o indywidualną umowę.
4. W wyjątkowych przypadkach dopuszczalne jest przyjęcie innego podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy zawartej pomiędzy zarządzającym i użytkownikiem lokalu.

5. Przeróbki i zmiany w obrębie mieszkania lub w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą zarządzającego, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Dotyczy to w szczególności takich robót jak stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonu, loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych, zakładanie stałych okładzin ściennych i podłogowych, zabudowa korytarzy i piwnic oraz zmiana przeznaczenia pomieszczeń.
6. W przypadku ingerencji użytkownika bez wymaganej zgody zarządzającego i przewidzianych prawem pozwoleń w konstrukcję budynku lub instalacje w zakresie nie ujętym w jego obowiązkach, ponosi on pełną odpowiedzialność za skutki wywołane tą ingerencją.
7. Koszty opinii lub ekspertyzy są rozliczane w dwóch etapach:
  - sporządzenie dokumentu pokrywa strona wnioskująca,
  - ostatecznie koszt pokrywa strona zobowiązana na mocy dokumentu do usunięcia wady.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001r. Jednocześnie traci moc Regulamin obowiązujący dotychczas.

Uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 5 października 2000 r. Uchwałą Nr 27/2000 z późniejszymi zmianami.

Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
Maria Szremska

  
Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
Witold Szewczak