



REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

1. Statut Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 02.07.2021r.).
3. Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2021.2351 t.j. z dnia 20.12.2021r.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury nr 75. Poz. 690 z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022.1225 tj. z dnia 09.06.2022 r.).
5. Prawo Spółdzielcze: Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 08.04.2021r.).

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali po okresie gwarancji i rękojmi budynków.

§ 2

1. Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego Regulaminu są:
 - właściciele lokali;
 - osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
 - osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu, ale go zajmujące.
2. Niniejszy regulamin stosuje się również do najemców lokali, o ile umowa lub obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej.
3. Przez lokal rozumie się mieszkanie, lokal użytkowy, garaż oraz pomieszczenia do nich przynależne.

I. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w ramach zatwierdzonego corocznie przez Radę Nadzorczą planu funduszu remontowego należy:
 - a) naprawa instalacji elektrycznej na odcinku od licznika do zabezpieczenia głównego w mieszkaniu (bez wymiany zabezpieczenia) w przypadku wykonywania generalnego remontu instalacji e.e. w budynku.
 - b) naprawa instalacji i urządzeń anteny zbiorczej TV,
 - c) naprawa instalacji i urządzeń domofonowych, z wyłączeniem napraw wewnątrz lokali,
 - d) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami grzejnikowymi, z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych. Naprawa i wymiana nie dotyczy grzejników wymienionych przez i na wniosek Użytkownika lokalu.
 - e) naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowej do zaworów odcinających łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzami, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - f) naprawa pionów kanalizacyjnych instalacji sanitarnej,
 - g) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek wad technologicznych bądź nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie skutków przemarzania bądź przecieków spowodowanych nieszczelnością pokrycia dachu lub elementów konstrukcyjnych),
 - h) remont balkonu i loggii w zakresie:
 - naprawy płyty konstrukcyjnej,
 - naprawy lub wymiany obróbek blacharskich,
 - naprawy lub wymiany izolacji poziomej przeciwwilgociowej ,
 - naprawy lub wymiany tynków balustrad,
 - naprawa lub wymiana wypełnień balustrad (np. deska kompozytowa, listewki drewniane , elementy stalowe itp.)
 - i) naprawa instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - j) naprawa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej
 - k) udrożnienie przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. W sytuacji gdy nie ma konieczności wymiany bądź naprawy grzejnika, użytkownik lokalu, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, uprawniony jest do wymiany grzejnika na własny koszt i ryzyko. Do czasu wykonania przez Spółdzielnię generalnego remontu instalacji C.O. w budynku (wymiana kompletnego rurarzu wraz z grzejnikami), użytkownik lokalu ponosi koszty napraw i następstw awarii wymienionych przez siebie grzejników.

§ 4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają tego użytkownika.

§ 5

Naprawy, o których mowa w § 3, finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.

§ 6

Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakres określony w § 3, w przypadku gdy prace remontowe dotyczą wszystkich lokali w danym budynku, po uprzednim zabezpieczeniu środków na ten cel oraz zatwierdzeniu ww. robót przez Radę Nadzorczą w planie funduszu remontowego.

II. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali

§ 7

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

§ 8

Użytkownik lokalu Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie remontów, napraw i konserwacji.

§ 9

1. Do obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielni należy w szczególności:
 - a) naprawa i wymiana podłogi, podłóg, posadzek i wykładzin wraz z wykonaniem niezbędnych zabezpieczeń przeciwwilgociowych (wykonanie powyższych prac nie może spowodować pogorszenia norm hałasu obowiązujących w dniu wybudowania budynku)
 - b) szklenie, pasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą elementów i całości na nowe (wymiana stolarki może odbyć się po otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
 - Okna muszą posiadać odpowiednie atesty oraz wskaźniki izolacyjności akustycznej i cieplnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Montaż okien należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz wytycznymi zawartymi w pisemnej zgodzie na wymianę, wydanej przez Spółdzielnię.
 - Drzwi muszą posiadać odpowiednie atesty oraz uwzględniać obowiązujące przepisy ochrony przeciwpożarowej. Montaż należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz wytycznymi zawartymi w pisemnej zgodzie na wymianę, wydanej przez Spółdzielnię.

- c) naprawa i wymiana instalacji rozprowadzających i odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalach, z wyłączeniem pionów (wykonanie powyższych prac nie może spowodować pogorszenia norm hałasu obowiązujących w dniu wybudowania budynku),
- d) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalach (armatury sanitarnej bez zaworów odcinających), osprzętu elektrycznego i urządzeń gazowych,
- e) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach, z wyłączeniem pionów,
- f) likwidacja skutków zalań spowodowanych niedrożnością instalacji odpływowych i innych zalań powstałych z winy użytkowników lokali,
- g) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej oraz zabezpieczeń wewnątrz lokali,
- h) naprawa i wymiana drzwi i okuć w piwnicach lokatorskich,
- i) naprawa bądź wymiana posadzek i ścianek działowych w piwnicach lokatorskich.
- j) remont balkonu i loggii w zakres którego zalicza się:
 - naprawa i wymiana szlichty
 - konserwacja lub wymiana okładzin posadzki (np. terakota, kamień, wykładzina)
 - konserwacja balustrad , wew. stron ścian logii poprzez malowanie zgodnie z przyjętą kolorystyką budynku.
- k) wykonanie napraw w częściach wspólnych budynku w przypadku wystąpienia awarii na wewnętrznej instalacji wod.-kan. C.O. i elektrycznej przynależnej do lokalu.
 - wewnętrzna instalacja kanalizacyjna kończy się na trójniku pionu kanalizacyjnego.
 - wewnętrzna instalacja wodociągowa kończy się na zaworze odcinającym za wodomierzem (-ami) opomiarowujący dany lokal.
 - wewnętrzna instalacja C.O. w systemie rozdzielaczowym lub obwodowym kończy się na zaworze odcinającym za rozdzielaczem ciepła lub w przypadku opomiarowania ciepłomierzem indywidualnym na zaworze bezpośrednio za ciepłomierzem.
 - wewnętrzna instalacja elektryczna, kończy się za licznikiem energii elektrycznej.
- m) zamykania szafek instalacyjnych z urządzeniami pomiarowymi (woda, prąd, gaz, ciepło) obsługującymi jego lokal. Użytkownik odpowiada za stan techniczny i zabezpieczenie szafek wraz z urządzeniami pomiarowymi. W przypadku uszkodzenia ponosi koszt naprawy. Kiedy w szafce instalacyjnej są zamontowane urządzenia pomiarowe obsługujące dwa lub więcej lokali- użytkownicy lokali ponoszą solidarnie i proporcjonalnie koszty napraw uszkodzeń. W przypadku stwierdzenia otwartych drzwi

szafki instalacyjnej, Spółdzielnia zawiadomi pisemnie Użytkownika lokalu o obowiązku zamknięcia. W przypadku nie wykonania wezwania w terminie 3 dni, OSM wykona zastępczo zamknięcia szafki, następnie przekaze klucze i obciąży kosztami Użytkownika lokalu.

W przypadku uszkodzenia szafki instalacyjnej i (lub) urządzeń pomiarowych, na wniosek Użytkownika OSM przedłoży do akceptacji kalkulację kosztów naprawy. Po akceptacji przez Użytkownika kalkulacji, wykona naprawę i obciąży kosztami. W przypadku uszkodzeń zagrażających mieniu lub życiu mieszkańców, pracownicy Spółdzielni niezwłocznie wykonają konieczne naprawy, a kosztami zostanie obciążony użytkownik (-cy) lokali do których przyporządkowana jest szafka i urządzenia pomiarowe.

§ 10

1. Poza naprawami wymienionymi w § 9 użytkownik lokalu Spółdzielni obowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonywaniem ciężących na nim obowiązków.
2. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej w lokalu w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzenie, wymianę lub naprawę.
3. W razie konieczności dokonania przez Spółdzielnię usunięcia awarii, wymiany zaworów, wodomierzy lub rur pionów instalacji wodociągowej czy kanalizacyjnej, użytkownik lokalu, jeśli wykonał trwałą zabudowę rur pomniejszającą otwór montażowy (lub ją zmienił) bez uprzedniej zgody Spółdzielni, jest zobowiązany do jej zdemontowania lub pokrycia kosztów demontażu lub powiększenia otworu montażowego zgodnie z aktualnymi stawkami Sekocenbudu.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego, ponosi koszty wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (w tym drzwi wejściowych) oraz niezbędnych zmian w wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji C.O., elektrycznej wynikających z decyzji organów nadzorczych np.: inspektor nadzoru budowlanego, Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej itp.

§ 11

1. Obowiązki określone w § 9 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
2. Naprawy, konserwacje, ulepszenia lokalu, użytkownik winien dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zobowiązany jest przestrzegać przepisów dotyczących prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, norm hałasu.

§ 12

Na pisemne zlecenie użytkownika lokalu, Spółdzielnia może odpłatnie wykonać zastępczo prace naprawcze o których mowa w §9 pkt. 1 ppkt a-m wg według aktualnych stawek Sekocenbudu, pod warunkiem posiadania możliwości wykonania tych prac przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:
 - a) Okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania,
 - b) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, gdy użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokonał tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, a niewykonanie prac zagraża bezpieczeństwu pozostałych współmieszkańców. Kosztami zastępczego wykonania prac zostanie obciążony użytkownik lokalu.
 - c) Wymiany mieszkaniowych wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, zaworów.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponadto do:
 - a) niezwłocznego udostępnienia lokalu w razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody pozostałym współmieszkańcom, w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale;
 - b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni obowiązany jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu i z czynności tych sporządza się protokół. Koszty dokonania ww. zabezpieczenia ponosi użytkownik lokalu.

III. Zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale będące własnością Spółdzielni, uprzednio zajmowane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na podstawie umowy najmu

§ 14

W wypadku rozliczania się przez Członka lub Najemcy z zajmowanego lokalu ciąży na nim obowiązek wykonania remontu, o którym mowa w § 9 i odnowienia lokalu, w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 15

W wypadku niewykonania przez użytkownika lokalu obowiązków wynikających z §13, Spółdzielnia dokonuje wyceny robót remontowych mających na celu doprowadzenie lokalu do stanu pierwotnego. Wycena uwzględnia koszty według stawek Sekocenbudu obowiązujących w dniu przekazania lokalu.

§ 16

1. Spółdzielnia dokonuje wyceny zużycia wyposażenia techniczno-sanitarnego stanowiącego normatywne wyposażenie lokalu. Wycena dokonywana jest zgodnie z normatywami użytkowania określonymi w załączniku nr 1.
2. Do wyceny przyjmowana jest wartość wyposażenia w stanie nowym, ustalona według cen obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. Wycena uwzględnia koszty wymiany według stawek Spółdzielni.
3. W sytuacji, gdy faktyczne zużycie wyposażenia znacznie odbiega od zużycia normatywnego, dokonywana jest wycena indywidualna.
4. Środki wpłacone przez użytkownika zwalnającego lokal z tytułu zużycia wyposażenia techniczno-sanitarnego przekazywane są użytkownikowi obejmującemu lokal. Nowy użytkownik lokalu składa oświadczenie, że nie wnosi zastrzeżeń do określonego stanu technicznego zainstalowanych urządzeń.

§ 17

Przy wzajemnych zamianach lokali Spółdzielnia odstępuje od wyceny zużycia wyposażenia techniczno-sanitarnego i robót remontowych w lokalach. Rozliczenia finansowe z tego tytułu następują pomiędzy zainteresowanymi stronami bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 18

Odstąpienie przez Spółdzielnię od dokonywania wycen określonych w § 17 następuje we wszystkich przypadkach, w których możliwe jest porozumienie się użytkowników zwalnających i przejmujących lokale. Rozliczenia finansowe następują pomiędzy zainteresowanymi stronami bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 19

Sposób dokonywania obowiązku wynikającego z § 15 (odnowienie lokalu) wynika ze wzajemnych ustaleń między użytkownikiem zwalnającym lokal a użytkownikiem obejmującym, bądź Spółdzielnią w wypadku przejmowania lokalu przez Spółdzielnię.

§ 20

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkownika z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, wykonywane za zgodą Spółdzielni i w sposób nie na-

ruszający układu funkcyjnego i konstrukcyjnego lokalu. Wartość ponadnormatywnego wyposażenia nie jest zaliczana do wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 21

1. Urządzenia i wyposażenia ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za nieprzydatne i nie nadające się do użytku użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest zabrać, przywracając lokal do stanu pierwotnego.
2. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne, uznane przez Spółdzielnię za przydatne, użytkownik zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu zużycia).
Użytkownik obejmujący lokal wpłaca taką samą kwotę.

§ 22

1. Spółdzielnia nie dokonuje rozliczeń, o których mowa w § 21, jeżeli użytkownik zwalnający lokal i użytkownik obejmujący ten lokal złożą pisemne oświadczenie o dokonaniu między sobą rozliczeń z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania nie zaliczone do zakresu podstawowego (załącznik nr 1) użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest zabrać przywracając stan pierwotny lokalu, o ile użytkownik obejmujący lokal nie wyraża zgody na jego przyjęcie odpłatne lub nieodpłatne.
3. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia w odniesieniu do mieszkań własnościowych zbywanych przez użytkowników dokonywane są między zainteresowanymi.

§ 23

1. Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 42/22 z dnia 21.09.2022 r.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej OSM nr 47/16 z dnia 26.10.2016 r.

Załącznik nr 1

T A B E L A
**normatywnych okresów użytkowania urządzeń sanitarno-technicznych,
 materiałów podłogowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej**

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba lat	% zużycia w miesiącu
1.	Bateria wannowa z natryskiem	10	0,833
2.	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10	0,833
3.	Umywalka fajansowa	6	1,389
4.	Miska ustępowa	6	1,389
5.	Sedes ustępowy	6	1,389
6.	Płuczka żeliwna	10	0,833
7.	Płuczka z tworzywa sztucznego	8	1,046
8.	Zawory spłukujące ciśnieniowe	8	1,046
9.	Wanna kąpielowa żeliwna	15	0,555
10.	Wanna kąpielowa blaszana	10	0,833
11.	Piec gazowy kąpielowy wieloczerpalny	8	1,046
12.	Terma gazowa	8	1,046
13.	Kuchnia gazowa 4-palnikowa z piekarnikiem	10	0,833
14.	Kuchnia gazowa 2-palnikowa	8	1,046
15.	Kuchnia węglowo-gazowa	-8	1,046
16.	Bojler z wężownicą	10	0,833
17.	Terma elektryczna	10	0,833
18.	Pieca kaflowe stałe	-8	1,046
19.	Pieca kaflowe przenośne	-8	1,046
20.	Zlewozmywak żeliwny	10	0,833
21.	Zlewozmywak blaszany emaliowany	8	1,046

22.	Zlewozmywak stalowy – nierdzewny	15	0,555
23.	Zlew żeliwny	8	1,046
24.	Deszczułki dębowe	50	0,167
25.	Deszczułki bukowe	50	0,167
26.	Parkiet mozaikowy	25	0,333
27.	Wykładziny dywanowe	6	1,389
28.	Wykładzina podłogowa – lentex	8	1,046
29.	Wykładzina winigam	10	0,833
30.	Wykładzina PCV oraz płytki PCV	15	0,555
31.	Glazura	15	0,555
32.	Terakota	15	0,555
33.	Stolarka okienna	25	0,333
34.	Stolarka drzwiowa	25	0,333
35.	Szafka zlewozmywakowa	10	0,833