

Załącznik do uchwały nr 35/2016  
Rady Nadzorczej S.M. „Rubinkowo”  
teksty jednolity zawierający zmiany zawarte  
w w/w uchwale Rady.

## **Regulamin**

### **używania lokali w budynkach spółdzielni, napraw wewnątrz i rozliczeń Spółdzielni z członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni i najemcami zwalnającymi lokale w S.M. „Rubinkowo” w Toruniu.**

#### Podstawy prawne :

1. Ustaw z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze Dz. U z 2016.21 z dnia 2016.01.07 tj. z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U 2013.1222 z dnia 2013.10.17 z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów Dz. U. z 2004.150 z dnia 2014.01.31 z późniejszymi zmianami,
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836,
5. Statut SM „RUBINKOWO” (§ 12.5.).

## **I. OGÓLNE WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI**

### **§ 1**

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- 3) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

### **§ 2**

1. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
  - 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
  - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
  - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
  - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
  - 5) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.



1

3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

### § 3

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - 2) eliminować możliwość wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych,
  - 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
  - 1) udostępniać lokal właścicielowi budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków,
  - 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
  - 3) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,
  - 5) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - 6) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym,
  - 7) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych,
  - 8) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
  - 9) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń, oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności.

### § 4

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - 2) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
  - 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
  - 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających właściciela budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
  - 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
  - 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować właściciela budynku,
  - 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
  - 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,



2

- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
  - 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
  - 8) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
  - 9) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

## § 5

1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
  - 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
  - 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:
  - 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
  - 2) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
  - 3) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - 4) informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
3. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli.

## § 6

**Wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody właściciela budynku.**

## § 7

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
  - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
  - 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
  - 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
  - 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.



## **Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych**

### **§ 8**

1. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie.
2. Instalacje i urządzenia, o których mowa w ust. 1, w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.
3. Zabrania się stosowania wentylacji mechanicznej w budynkach wyposażonych w zbiorczą wentylację grawitacyjną.

### **§ 9**

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń, o których mowa w § 8 ust. 1, należy zapewniać:

- 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,
- 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju krętek wentylacyjnych,
- 3) realizację wymaganych robót konserwacyjnych i remontowych,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby - kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

### **§ 10**

**Wprowadzanie jakiejkolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.**

## **Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych**

### **§ 11**

1. Kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
2. Kanały i przewody dymowe powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość odprowadzania dymu powstałego w procesie spalania paliw stałych, zgodnie z założonymi warunkami.

### **§ 12**

1. Kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie.
2. W okresie użytkowania kanałów i przewodów, o których mowa w ust. 1, należy zapewniać:
  - 1) ich drożność oraz szczelność,
  - 2) realizację planu remontów przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje,
  - 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
  - 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,



4

- 5) kontrolę stanu technicznego tych kanałów i przewodów – w razie uzasadnionej potrzeby.

### § 13

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.

## Użytkowanie instalacji ciepłej wody użytkowej

### § 14

Instalacja ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody, o temperaturze określonej odrębnymi przepisami, do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie.

### § 15

W okresie użytkowania instalacji ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) utrzymywanie wymaganej temperatury wody ciepłej dostarczanej do lokali, określonej odrębnymi przepisami,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 6) kontrolę stanu technicznego tej instalacji -w razie uzasadnionej potrzeby.

### § 16

1. W przypadku gdy instalacja ciepłej wody użytkowej została wyposażona w wodomierze służące do rozliczeń zużycia tej wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację.
2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

## Użytkowanie instalacji wodociągowej

### § 17

Instalacja wodociągowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość dostarczania wody do wszystkich punktów czerpalnych w budynku, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie tej instalacji.

### § 18

W okresie użytkowania instalacji wodociągowej należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) kontrolę stanu technicznego tej instalacji- w razie uzasadnionej potrzeby,
- 6) utrzymanie wymaganego stanu technicznego urządzeń hydroforowych.



5

## § 19

1. W przypadku gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową ich legalizację.
2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

### Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej

## § 20

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. Jakość ścieków odprowadzanych instalacją kanalizacyjną powinna odpowiadać wymaganiom określonym przepisami szczególnymi.

## § 21

W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewnić:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
- 2) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) kontrolę stanu technicznego tej instalacji - w razie uzasadnionej potrzeby.

### Użytkowanie wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych

## § 22

Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów i nieczystości stałych powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość usuwania odpadów i nieczystości stałych, których jakość i wymiary odpowiadają wymaganiom określonym w instrukcji użytkowania tych urządzeń.

## § 23

Wewnętrzne urządzenia, o których mowa w § 22, oraz pomieszczenia, w których one się znajdują, należy utrzymywać w stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zapewniającym ich pełną sprawność techniczną i przydatność do użytkowania.

## § 24

W okresie użytkowania urządzeń, o których mowa w § 22, należy zapewnić:

- 1) drożność urządzeń,
- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego urządzeń i pomieszczeń, w których one się znajdują,
- 3) przestrzeganie instrukcji użytkowania tych urządzeń,
- 4) kontrolę stanu technicznego tych urządzeń- w razie uzasadnionej potrzeby.



6

## Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania

### § 25

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury określone Polską Normą (+24°C – łazienki, +20°C – pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie).
2. W przypadku gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy określić przyczyny zakłóceń oraz podjąć działania usprawniające ich funkcjonowanie.
3. W przypadku gdy przyczyną zakłóceń, o których mowa w ust. 2, są produkty korozji lub substancje pochodzące ze związków zawartych w wodzie instalacyjnej osadzone na wewnętrznych powierzchniach instalacji i urządzeń, przed podjęciem decyzji w sprawie usprawnienia ich funkcjonowania należy opracować ekspertyzę zawierającą analizę celowości i opłacalności oraz określenie sposobu usunięcia osadów.

### § 26

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania należy zapewniać:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
- 2) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz właściwe warunki ich użytkowania,
- 3) realizację planu napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych,
- 4) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 5) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) kontrolę stanu technicznego tej instalacji i urządzeń - w razie uzasadnionej potrzeby.

### § 27

1. W przypadku gdy instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w urządzenia służące do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewniać okresową ich legalizację lub wymianę.
2. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lub urządzenia do pomiaru zużycia ciepła - należy niezwłocznie poinformować jednostkę prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła.
3. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

### § 28

**Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.**

## Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych

### § 29

Instalacja gazowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych, zgodnego z warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

### § 30

1. W przypadku:
  - 1) wykonania nowej instalacji gazowej,
  - 2) jej przebudowy lub remontu,
  - 3) wyłączenia jej z użytkowania na okres dłuższy niż 6 miesięcy- należy przed przekazaniem jej do użytkowania przeprowadzić główną próbę szczelności.



7

2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzami oraz odrębnie dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierzy.
3. Główną próbę szczelności przeprowadza się na instalacji nie posiadającej zabezpieczenia antykorozyjnego, po jej oczyszczeniu, zaślepieniu końcówek, otwarciu kurków i odłączeniu odbiorników gazu.

### § 31

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji gazowej należy:

- 1) zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników - wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
- 4) występowanie do dostawcy gazu w przypadku konieczności jej napełnienia gazem,
- 5) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) w przypadku wystąpienia ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali - przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji,
- 7) zawiadamianie dostawcy gazu w każdym przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki, w której umieszczono kurek główny gazowy.

### § 32

Stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

### § 33

**Jakakolwiek ingerencja właściciela/użytkownika lokalu w instalacje i urządzenia gazowe jest zabroniona.**

#### **Użytkowanie instalacji elektrycznej**

### § 34

Instalacja elektryczna powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

### § 35

1. Właściciel budynku jest obowiązany do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku.
2. Stan sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku powinien być kontrolowany tak, aby zapewnione było właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.

 8



## § 36

Instalacja elektryczna w budynku nie może być użytkowana, jeżeli:

- 1) nie dokonano prób końcowych i jej ostatecznego odbioru,
- 2) nie zainstalowano urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

## § 37

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- 1) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli,
- 3) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 4) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia - przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
- 5) odłączenie z użytkowania instalacji elektrycznej w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń, o których mowa w pkt 4.

## II. NAPRAWA WNĘTRZ LOKALI MIESZKALNYCH

### § 38

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należy:

- 1) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, (wymiana grzejników na inny rodzaj może nastąpić tylko w przypadku całkowitego pokrycia kosztów przez zainteresowanego);
  - 2) naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowo-sanitarnej i gazowej - do zaworów odcinających dopływ gazu i wody, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych, stanowiących wyposażenie kuchni, łazienki i ubikacji,
  - 3) zabezpieczenie dopływu energii elektrycznej do zabezpieczenia zalicznikowego z wyłączeniem naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przetęczników,
  - 4) naprawa ścian, sufitów oraz stolarki okiennej z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu w rozumieniu § 40 niniejszego Regulaminu,
  - 5) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek uszkodzeń i awarii których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, przemarzania ścian, z wyłączeniem zagrzybienia ścian i sufitów, powstałych na skutek złej eksploatacji lokalu tj. z uwagi na brak wentylacji pomieszczeń, niedogrzewania lokalu i niewłaściwą wentylację.
2. Naprawy wymienione w ust.1 pkt.1, 2, 3, 4, w przypadkach zawinionych przez członka spółdzielni lub osoby wraz z nim zamieszkujące, osobę nie będącą członkiem lub najemcą lokalu obciążają te osoby.

3. Od napraw wymienionych w ust.1 pkt. 5 Spółdzielnia jest zwolniona, o ile wypłaci członkowi spółdzielni, osobie nie będącej członkiem lub najemcy odszkodowanie za pośrednictwem Zakładu Ubezpieczeń za zakres robót określonych w protokole szkody lub

wypłaci ekwiwalent na podstawie kalkulacji opracowanej wg zasad i cenników obowiązujących w Spółdzielni.

### § 39

Naprawy wymienione w § 38 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni, tworzonego z naliczeń w opłatach eksploatacyjnych, bądź stanowiących koszty bieżącej konserwacji.

### § 40

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członka spółdzielni, osobę nie będącą członkiem lub najemcę zajmującego lokal.
2. Do obowiązków osoby zajmującej lokal w budynku spółdzielczym należy:
  - 1) odnawianie lokalu, w terminach zapewniających właściwy stan techniczny, estetyczny i higieniczno-sanitarny,
  - 2) dokonywanie napraw urządzeń techniczno-sanitarnych za zaworami odcinającymi dopływ ciepłej i zimnej wody w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń lub ich części;
  - 3) likwidowanie przecieków z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu – niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz informować właściciela budynku (spółdzielnię) o wszelkich uszkodzeniach, których naprawa należy do jego obowiązków;
  - 4) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych;
  - 5) uzupełnienie oszkleń drzwi i okien w lokalu mieszkalnym oraz w pomieszczeniach przynależnych;
  - 6) dokonywanie napraw, konserwacji oraz wymian podłóg, drzwi, okuć, zamków i klamek,
  - 7) dokonywanie we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich napraw skrzynek oddawczych (wymiana drzwiczek, zamków itp.)

### § 41

Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak też osoby nie będące członkami, dokonują odnowienia lokalu o którym mowa w § 40 we własnym zakresie i na własny koszt. Najemcy lokali mieszkalnych dokonują odnowienia lokalu i bieżących napraw na własny koszt chyba, że umowa najmu stanowi inaczej.

### § 42

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokali oraz poza nimi, powstałe z winy członka, osoby nie będącej członkiem lub najemcy lokalu oraz osób z nimi zamieszkałych obciążają, członka spółdzielni, osobę nie będącą członkiem, jak też najemcę lokalu.

### § 43

Naprawy wewnątrz lokali, w zakresie określonym w § 40 niniejszego Regulaminu, mogą być na zlecenie osoby zajmującej lokal i jej koszt wykonywane przez podmioty gospodarcze świadczące usługi na rzecz Spółdzielni.



## **Dodatkowe wyposażenie mieszkań**

### **§ 44**

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poniesione przez członków spółdzielni, osoby niebędące członkami lub najemców lokali z własnych środków, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

- 1) wykonanie mebli wbudowanych lub dostawianych (zlewu jednodokorowego, szafy bielizniano-ubraniowe, szafki kuchenne czy podokienne, szafki na sprzęt gospodarczy, pawlacze itp.),
- 2) wykonanie okładzin zmywalnych ściennych (np. glazura, terakota itp.),
- 3) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach i wc,
- 4) instalowanie: kuchni gazowych z piekarnikami zamiast kuchenek dwupalnikowych lub kuchenek elektrycznych, stanowiących wyposażenie lokalu,
- 5) stosowanie w łazienkach i wc zamiast lastryko innych materiałów podłogowych np. glazura, terakota,
- 6) położenie podłóg z deszczutek drewnianych lub mozaiki parkietowej w miejsce istniejących innych materiałów podłogowych.

### **§ 45**

1. Dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu, wówczas jeżeli połączone jest ze zmianami funkcjonalnymi lub konstrukcyjnymi lokalu.
2. Na zamontowanie kuchenki elektrycznej wymagana jest zgoda Spółdzielni.

### **§ 46**

1. W przypadku konieczności usunięcia awarii na wewnętrznej instalacji wodociągowo-sanitarnej, gazowej i ciepłej wody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal. Demontaż dodatkowego wyposażenia należy do obowiązków osoby korzystającej z lokalu.
2. Nie zastosowanie się do obowiązku o którym mowa w ust.1 spowoduje obciążenie osoby korzystającej z lokalu kosztami usunięcia dodatkowego wyposażenia oraz szkodami powstałymi w innych lokalach i częściach wspólnych budynku.

### **§ 47**

Wartość nakładów o których mowa w § 44 niniejszego regulaminu nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe i budowlane, jak też nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

### **§ 48**

Koszty konserwacji bądź wymiany dodatkowego wyposażenia lokalu, obciążają członka spółdzielni, osobę nie będącą członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, czy najemcę lokalu.

### **§ 49**

1. Wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wykonanego przez członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jak też osoby nie będące członkami spółdzielni, zostanie uwzględniona przez rzeczoznawcę majątkowego w cenie rynkowej lokalu ustalonej przez niego na dzień opróżnienia lokalu.



2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu z najemcą nastąpi w chwili jego opróżnienia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i kalkulacji opracowanej wg zasad i cenników obowiązujących w Spółdzielni, jeżeli umowa najmu tak stanowi.

### **III. Rozliczenie Spółdzielni z członkami spółdzielni i osobami nie będącymi członkami spółdzielni, zwalnającymi lokale mieszkalne**

#### **§ 50**

1. W przypadku zwolnienia lokalu do którego członek spółdzielni posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład.
4. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszeń w prasie na zbycie lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do liczby mieszkań ujętych w danym ogłoszeniu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1 jest opróżnienie lokalu.

#### **§ 51**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zapisy § 50 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **§ 52**

Rozliczenie wartości lokalu w przypadku wygaśnięcia praw, o których mowa w § 50 i § 51 następuje według wartości rynkowej tj. wyceny rzeczoznawcy dokonanej na dzień opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem ust.2 § 50.

### **IV. Rozliczenie z najemcami zwalnającymi lokale mieszkalne**

#### **§ 53**

1. Najemca zwalnający lokal obowiązany jest:
  - 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym, który polega między innymi na:
    - a) pomalowaniu ścian i sufitów ( wraz z drobnymi naprawami ubytków tynków), a jeżeli ściany są pokryte tapetą - wymianie tapet;
    - b) pomalowaniu farbą olejną wewnętrzną i zewnętrzną strony drzwi i okien (tylko stolarka drewniana), mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, wanień, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją;
    - c) wycyklinowaniu powierzchni parkietu i oczyszczeniu wykładzin podłogowych;
    - d) usunięciu innych uszkodzeń powstałych z winy użytkowników lokalu.
  - 2) pozostawić sprawne urządzenia techniczno-sanitarne,



- 3) w przypadku zakwalifikowania przez komisję – dokonać wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych lub zwrócić równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu
2. W celu dokonania rozliczeń Zarząd Spółdzielni powołuje spośród pracowników Spółdzielni komisję, która sporządza protokół zdawczo-odbiorczy oraz kalkulację wg zasad i cenników obowiązujących w Spółdzielni.

#### § 54

Najemca zwalnający lokal może zlecić wykonanie odnowienia lokalu podmiotom gospodarczym, świadczącym usługi na rzecz Spółdzielni, za odpłatnością zlecającego.

#### § 55

1. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę lokalu z naruszeniem obowiązku uzyskania zgody Zarządu i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenie zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.
2. W przypadku, gdy zwalnający i obejmujący lokal, złożą pisemne oświadczenia w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych - Zarząd Spółdzielni na ich pisemny wniosek może wyrazić zgodę na odstąpienie od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

#### § 56

1. Najemca zwalnający lokal zobowiązany jest pokryć koszty zużycia, bądź wymiany zużytych lub niesprawnych urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych.
2. Jako podstawę do ustalenia wielkości zużycia urządzeń i materiałów o których mowa w ust.1 przyjmuje się:
  - 1) ceny detaliczne, obowiązujące w chwili zwalniania lokalu, podwyższone o koszty wykonania instalacji,
  - 2) normatywne okresy użytkowania, podane w §57 niniejszego Regulaminu.
3. Jeżeli najemca, w okresie korzystania z lokalu dokonał wymiany niektórych elementów jego wyposażenia, po udokumentowaniu takiego faktu, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz stanem w dniu jego opróżnienia. Przy określeniu wartości uwzględnia się okresy używalności określone w § 57.

#### § 57

1. Przyjęte okresy używania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych wynoszą:
  - urządzenia techniczno-sanitarne:

1) bateria wannowa z natryskiem	10 lat
2) bateria zlewozmywakowa lub umywalka mosiężna	10 lat
3) umywalka fajansowa lub z porcelitu	10 lat
4) miska ustępowa fajansowa	6 lat
5) miska ustępowa z porsanitu	15 lat
6) sputczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cichopłucz.	8 lat
7) wanna kąpielowa żeliwna-komplet	15 lat
8) wanna kąpielowa z blachy stalowej emaliowanej-komplet	10 lat
9) kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem	10 lat
10) zlewozmywak żeliwny	10 lat

- |                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 11) zlewozmywak stalowy emaliowany    | 8 lat                           |
| 12) zlewozmywak stalowy nierdzewny    | 15 lat                          |
| 13) obudowa zlewozmywaka              | 10 lat                          |
| 14) sedes                             | - wymiana przez każdego najemcę |
| 15) brodzik z blachy stalowej-komplet | 10 lat                          |
- materiały podłogowe:
- |   |         |
|---|---------|
| 1) deszczutki dębowe lub bukowe                       | 50 lat  |
| 3) parkiet mozaikowy                                  | 25 lat  |
| 4) wykładziny podłogowe PCV (bez warstwy izolacyjnej) | 15 lat  |
| 5) wykładziny podłogowe PCV (z warstwą izolacyjną)    | 10 lat  |
| 6) wykładziny dywanowe                                | 6 lat   |
| 7) panele podłogowe                                   | 10 lat. |
2. Wyceny zużycia urządzeń wyszczególnionych w ust.1 w stosunku do okresów użytkowania, dokonuje komisja o której mowa w § 53 ust.2 niniejszego Regulaminu.

### § 58

Środki wpłacone przez najemcę zwalniającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych, Zarząd przeznaczy na wykonanie remontu lokalu.


### § 59

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Rubinkowo” w dniu 29 sierpnia 2008r. uchwałą Nr 61/2008 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.  
Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc: „Regulamin napraw wewnątrz lokali i rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.02.1988r. wraz z późniejszymi zmianami oraz część zapisów „Regulamin używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.11.2000r. tj. Rozdział II UŻYWANIE LOKALI od § 3 do § 12.

---

Ostatnie zmiana do niniejszego regulaminu została wprowadzona uchwałą RN nr 35/2016 z dnia 12.07.2016r.

  
.....  
**Maria Kozłowska**  
(sekretarz RN)

  
.....  
**Roman Narloch**  
(Przewodniczący RN)