


**GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W ŁAZISKACH GÓRNYCH**

**REGULAMIN  
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI CZŁONKA  
SPÓŁDZIELNI:  
WŁAŚCICIELA, UŻYTKOWNIKA W ZAKRESIE  
NAPRAW I REMONTÓW**

**Uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr  
2/VII/2019 Rady Nadzorczej GSM z dnia 24 lipca 2024 r.**

**Łaziska Górne, październik 2014 r.**

**Rodca Prawny**  
mgr *Jolanta Połap*  
Kt-1644



## Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łaziskach Górnych

### REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI: WŁAŚCICIELA, UŻYTKOWNIKA W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW

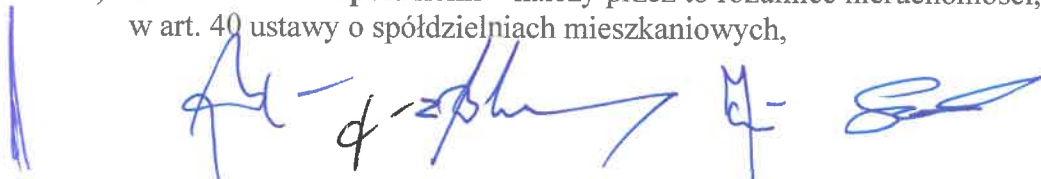
#### I. Podstawa prawna.

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz.1443).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1222).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz.150).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 2000 Nr 80 poz. 903 ze zmianami).
5. Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 121).
6. Statut Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych.

#### II. Postanowienia ogólne.

##### § 1

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości spółdzielni, a także podziału tych obowiązków pomiędzy spółdzielnię i użytkowników lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków i lokali, wchodzących w skład nieruchomości, zarządzanych przez spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
2. Regulamin określa również źródła finansowania remontów i robót konserwacyjnych.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć: Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łaziskach Górnych,
  - 2) **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
  - 3) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” a także utrzymanie ich we właściwym stanie estetycznym; konserwacje nie są finansowane ze środków funduszu remontowego,
  - 4) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
  - 5) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy „o własności lokali”,
  - 6) **nieruchomości członkowskiej** – należy przez to rozumieć nieruchomość, w której wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu lub nadającej się do takiego wyodrębnienia,
  - 7) **nieruchomości spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości, o których mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,



- 8) **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym charakterze, będące lub nie będące członkiem spółdzielni, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,
- 9) **opłatach eksploatacyjnych** – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości członkowskich i nieruchomości spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

## § 2

1. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia robót konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziale III w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości członkowskich i nieruchomości Spółdzielni, w tym budynków i lokali oraz instalacji i urządzeń w należytych stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są przeprowadzać roboty remontowe i konserwacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do regulaminu porządku domowego.

## § 3

1. Przekazywanie lokali użytkownikom oraz przejmowanie lokali przez Spółdzielnię następuje po ich odnowieniu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Protokoły sporządza się w taki sposób, aby jednoznacznie określały rzeczowy zakres wykonanych lub niezbędnych do wykonania robót remontowych i konserwacyjnych w sposób umożliwiający dokonanie wyceny w oparciu o kosztorys.
3. Przez odnowienie lokalu należy rozumieć pomalowanie lub wytapetowanie ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach lokalu lub pokrycie kosztów tych robót oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń, za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.

### **III. Podział obowiązków w zakresie remontów oraz konserwacji pomiędzy spółdzielnią i użytkownikami lokali.**

## § 4

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do tego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W stosunku do lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu, podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikiem lokalu, w zakresie remontów oraz konserwacji określa umowa.
3. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego na zasadach określonych w rozdziale IV.
4. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów, należących do obowiązków użytkowników lokali, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
5. Spółdzielnia zwraca użytkownikowi lokalu 25% kosztów brutto wynikających z faktury, jednakże kwota przypadająca do zwrotu nie może być wyższa niż średnia cena rynkowa obowiązująca w danym okresie, podlegających wymianie w danym lokalu okien i parapetów zewnętrznych po spełnieniu następujących warunków:
  - 1) złożenie pisemnego wniosku do Spółdzielni o wymianę stolarki okiennej w lokalu,
  - 2) uzyskanie ze Spółdzielni pisemnego potwierdzenia zakwalifikowania okien do wymiany,



- 3) wykonanie przez użytkownika lokalu wymiany we własnym zakresie i na własny koszt okien i parapetów zewnętrznych stosując się do następujących zasad:
    - a) okna powinny posiadać takie same wymiary jak okna zakwalifikowane do wymiany oraz spełniać wymagane prawem normy,
    - b) okna powinny być wyposażone w nawiewniki a w przypadku zamontowania okien bez nawiewników użytkownik lokalu otrzymuje zwrot kosztów, o których mowa w ust. 5 po złożeniu w Spółdzielni pisemnego oświadczenia o nie wnoszeniu roszczeń do Spółdzielni za ewentualne zawilgocenie i zagrzybienie lokalu powstałe po wymianie okien a w przypadku zmiany użytkownika lokalu zbywca powinien poinformować przyszłego użytkownika lokalu o zamontowanych w lokalu oknach bez nawiewników oraz o braku możliwości występowania z roszczeniami do Spółdzielni w przypadku zawilgocenia lub zagrzybienia lokalu,
  - 4) podstawą zwrotu kosztów, o których mowa w ust. 5 jest doręczenie do Spółdzielni oryginału faktury za zakupione okna i parapety zewnętrzne wystawionej na nazwisko użytkownika lokalu,
  - 5) zwrot nie obejmuje kosztów montażu okien i parapetów,
  - 6) zwrot kosztów, o których mowa w ust. 5 następuje w terminie do 3 miesięcy licząc od daty złożenia w Spółdzielni faktury,
  - 7) o zwrot kosztów, o którym mowa w ust. 5, użytkownik lokalu może się ubiegać nie częściej niż raz na 20 lat.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może przejściowo uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust. 4 w oparciu o odrębne umowy przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 5

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych w pełnym zakresie na terenie wszystkich nieruchomości Spółdzielni oraz robót zaliczanych do remontu znajdującego się na nieruchomości członkowskiej budynku, w szczególności jego elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej w tym:
  - 1) Remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy obejmujące:
    - a) przyłącza wodociągowe,
    - b) przyłącza kanalizacyjne,
    - c) przyłącza sieci ciepłej,
    - d) przyłącza sieci elektrycznej,
    - e) przyłącza sieci gazowej.
  - 2) Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące:
    - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
    - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne,
    - c) osuszanie fundamentów.
  - 3) Remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące:
    - a) konstrukcji stropów,
    - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
    - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
    - d) ocieplenia stropów i stropodachów,
    - e) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
  - 4) Remont elewacji budynku, dotyczący:
    - a) tynków i okładzin zewnętrznych,
    - b) malowania elewacji,



- c) ocieplenia ścian budynku,
  - d) obróbek blacharskich i elementów odwodnienia budynku.
  - 5) Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
  - 6) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, w tym mająca na celu udostępnienie i przystosowanie całego obiektu lub pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.
  - 7) Remont lub wymiana instalacji budynku, obejmująca rozprowadzanie po budynku instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 2 ustawy „o własności lokali” w tym:
    - a) instalacji ciepłowniczych i pionów kanalizacyjnych,
    - b) instalacji wodociągowych do wodomierza w lokalu (łącznie z wodomierzem),
    - c) instalacji elektrycznych do bezpieczników w lokalu, instalacji odgromowych, uziemienia,
    - d) instalacji klimatyzacyjnych (poza indywidualnymi w lokalach) i wentylacyjnych,
    - e) kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
    - f) instalacji gazowych do zaworu głównego w lokalu, w tym zainstalowanie urządzeń lub systemów służących poprawie bezpieczeństwa użytkowników gazu,
    - g) instalacji monitoringu.
  - 8) Remont innych elementów nieruchomości wspólnej budynku w tym:
    - a) ciągów komunikacyjnych to jest klatek schodowych, korytarzy galerii itp.,
    - b) magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.,
    - c) całej instalacji c. o. w zakresie rzeczowym odpowiadającym projektowi wykonawczemu budynku,
    - d) urządzeń i elementów zagospodarowania terenu wchodzącego w skład nieruchomości członkowskiej.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy także wykonywanie robót konserwacyjnych w zakresie rzeczowym określonym w § 5 ust. 1 oraz kontroli określonych w Rozdziale 6 ustawy „Prawo budowlane”.

## § 6

1. Do obowiązków użytkowników lokali, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 2, należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu wraz z balkonami, loggiami i tarasami (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczeniami przynależnymi w tym:
- 1) Remont, lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
    - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku,
    - b) podłóg, podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ceramicznych i szklanych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
    - c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem,
    - d) powłok malarskich i tapet,
    - e) elementów kowalsko-ślusarskich,
    - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych,
    - g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanien, zlewozmywaków, grzejników).
  - 2) Remont lub wymiana instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones to the right, some with initials and a date '2018'.

dotyczących:

- a) instalacji gazowych, instalacji kanalizacyjnych poziomych i wodociągowych,
  - b) instalacji elektrycznych,
  - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
  - d) instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku,
  - e) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych służących wyłącznie danemu lokalowi,
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy również wykonywanie robót konserwacyjnych w zakresie rzeczowym określonym w ust. 1.
  3. Wykonywanie przez Spółdzielnię remontów i robót konserwacyjnych należących do obowiązków użytkowników lokali zgodnie z ustaleniami ust. 1 i 2 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy, o której mowa w § 4 ust. 6.

#### IV. Tworzenie i wykorzystanie funduszu na remonty.

##### § 7

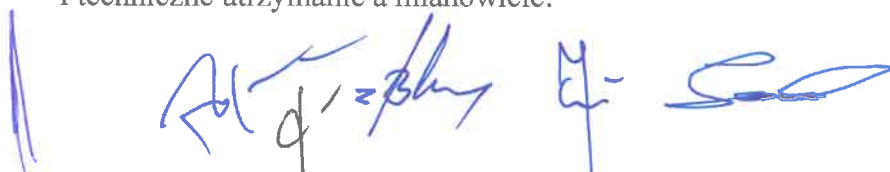
1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty.
2. Fundusz na remonty składa się z części przeznaczonych na:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) centralny fundusz remontowy.
3. Poszczególne części funduszu na remonty ewidencjonowane są oddzielnie.
4. Przejściowo, środkami jednej części można zasilać inną część funduszu, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni określającej termin zwrotu.

##### § 8

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowią:
  - 1) uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki odpisu na remonty w opłatach za używanie lokali,
  - 2) ustalone w trybie ustawy o „spółdzielniach mieszkaniowych” odpisy na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnych,
  - 3) wyniki poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych przeznaczone są na:
  - 1) remont nieruchomości użytkowników lokali, którzy tworzą ten fundusz,
  - 2) remont elementów nieruchomości wspólnych,
  - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych.
3. Planowane roboty remontowe na danej nieruchomości nie mogą przekraczać wysokości naliczeń na fundusz remontowy na tej nieruchomości z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

##### § 9

1. Centralny Fundusz Remontowy tworzą:
  - 1) wpływy z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
  - 2) kredyty i dotacje przedmiotowe,
  - 3) inne źródła nie wymienione w pkt. 1 i 2, stanowiące dodatkowy dochód Spółdzielni.
2. Środki zgromadzone na centralnym funduszu remontowym przeznaczone są na remonty i techniczne utrzymanie a mianowicie:



- 1) finansowanie nieprzewidzianych prac remontowych w nieruchomościach Spółdzielni w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, niemożliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości, której zdarzenie dotyczy,
  - 2) finansowanie stwierdzonych uszkodzeń oraz braków w obiekcie budowlanym, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w ustawie prawo budowlane nie możliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości, której zdarzenie dotyczy,
  - 3) finansowanie prac remontowych wynikających z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego itp., niemożliwych do sfinansowania w ramach danej nieruchomości, której zdarzenie dotyczy,
  - 4) dofinansowanie w formie „zwrotnych wewnętrznych pożyczek” w poszczególnych oznaczonych nieruchomościach a w szczególności remontów w oznaczonej nieruchomości w przypadku konieczności wykonania robót przekraczających wysokość naliczeń w danym okresie czasu, które podlega zwrotowi w kolejnych latach.
3. Uchwałę o dofinansowaniu podejmuje:
    - 1) Zarząd Spółdzielni w przypadkach określonych w pkt. 1, 2, 3,
    - 2) w przypadku określonym w pkt. 4, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni po wcześniejszej akceptacji większości mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu w oznaczonej nieruchomości.
  4. Uchwała, o której mowa w ust. 2 powinna zawierać:
    - 1) wskazanie celowości dofinansowania,
    - 2) wysokość dofinansowania w formie „zwrotnej wewnętrznej pożyczki”, które podlega rozliczeniu i zwrotowi oraz okres spłaty,
    - 3) formę zabezpieczenia udzielonego dofinansowania.
  5. W przypadku podziału Spółdzielni, wyodrębnienia przedmiotowej nieruchomości z zasobów Spółdzielni wysokość zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej wcześniejszą pełną realizację podlega zwrotowi.

## § 10

1. Zestawienia potrzeb robót remontowych stanowią podstawę do sporządzenia planu remontów.
2. Plany remontów realizowane i rozliczane są odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej, a wynik (niewykorzystane środki lub przekroczenie kosztów w stosunku do posiadanych środków) uwzględnia się przy ustaleniu potrzeb remontowych na następnny rok jako bilans otwarcia.

## § 11

1. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki remontowej nieruchomości spółdzielczych oraz ustalania opłat jest plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni.
2. Opłata wnoszona do Spółdzielni z tytułu gospodarki remontowej, nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o „spółdzielniach mieszkaniowych”, wynika z zatwierdzonego corocznie przez Radę Nadzorczą, planu finansowo – gospodarczego w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia, zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Wysokość opłaty winna odpowiadać przypadającej na lokal części kosztów działalności remontowej na dany okres rozliczeniowy z tytułu odpisu na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz centralnego funduszu remontowego.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty, dokonywana jest korekta planu gospodarczego z tego tytułu.

§ 12

Remonty i konserwacja nieruchomości spółdzielni finansowane są z opłat eksploatacyjnych w części przypadającej na daną nieruchomość.


**V. Postanowienia końcowe.**

§ 13


1. Z dniem 22.10.2014 roku traci moc regulamin określający obowiązki członka Spółdzielni: właściciela, użytkownika w zakresie napraw i remontów uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/I/2013 z dnia 18.01.2013.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/X/2014 z dnia 22.10.2014 roku i wchodzi w życie 22.10.2014 roku.


**VI. Przepisy przejściowe.**


Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 2/VII/2024 Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych z dnia 24.07.2024 r. ws. przyjęcia aneksu nr 1 do „Regulaminu określającego obowiązki członka spółdzielni: właściciela, użytkownika w zakresie napraw i remontów” dotyczą wniosków złożonych po dacie wejścia w życie regulaminu, z tym zastrzeżeniem, że dotychczas nie wymienione okna drewniane zamontowane w chwili oddania budynków do użytku będą wymieniane według zasad obowiązujących do dnia wprowadzenia zmian do ww. Regulaminu.

  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Józef Kozicki

  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Wiesława Migdałek

  
Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej  
Benedykt Swadźba

  
Członek Rady Nadzorczej  
Jerzy Grzegorzek

  
Członek Rady Nadzorczej  
Zbigniew Badura

**Rada Prawny**  
mgr Jolanta Połap  
t-1644