

## ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 23 lutego 1983 r.

## w sprawie określenia obowiązków najemcy w zakresie wykonywania drobnych napraw i odnawiania lokalu.

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) zarządza się, co następuje:

§ 1. Najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie drobnych napraw i odnawianie.

§ 2. Drobnyymi naprawami obciążającymi najemcę są:

- 1) naprawa podłóg, posadzek i wykładzin polegająca na uzupełnieniu bądź usunięciu niewielkich uszkodzeń,
  - 2) naprawa uszkodzonego oszklenia okien, świetlików i drzwi,
  - 3) dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej bez konieczności wymiany elementu,
  - 4) naprawa i wymiana okuć oraz zamków bkiennych i drzwiowych,
  - 5) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików i drzwi,
  - 6) naprawa i wymiana mebli wbudowanych, antresol itp.,
  - 7) naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów (np. wy-
- mianie kranów, baterii, pływaków, pociągaczy, desek sedesowych itp.),
- 8) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (np. zlewów, wanien, umywalek, mis klozetowych itp.) do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy najemcy,
  - 9) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu (np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp.) bez wymiany przewodów,
  - 10) naprawa pieców węglowych, akumulacyjnych (stałych i przenośnych) oraz trzonów kuchennych i podgrzewaczy, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części,
  - 11) konserwacja i naprawa kuchni gazowych i elektrycznych oraz wymiana ich elementów (np. kurków, dysz, spiral, palników itp.).

§ 3. Poza naprawami wymienionymi w § 2 najemca lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków.

§ 4. Do napraw, o których mowa w § 2, nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych.

§ 5. 1. Obowiązki najemcy w zakresie odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń polegają na:

- 1) malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków,
- 2) malowaniu olejnym drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, lamperii w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, płuczek, wanien, rur, a także innych urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia przed korozją,

- 2) naprawa powierzchni ściennych wykładanych płytkami ceramicznymi (np. glazurą) w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- 3) dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej bez konieczności wymiany elementu,
- 4) naprawa i wymiana okuć oraz zamków bkiennych i drzwiowych,
- 5) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików i drzwi,
- 6) naprawa i wymiana mebli wbudowanych, antresol itp.,
- 7) naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów (np. wy-

- 3) cyklinowaniu lub szlifowaniu posadzek z parkietu mozaikowego lub deszczulek.

2. Obowiązki określone w ust. 1 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.

§ 6. 1. Przed opuszczeniem lokalu, a nie później niż w terminie 30 dni od daty jego zwolnienia, najemca jest obowiązany do wykonania robót, o których mowa w § 2 i 5, oraz usunięcia uszkodzeń, o których mowa w § 3.

2. Zwalniającemu lokal przysługuje prawo wyboru sposobu wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, to jest wykonania go we własnym zakresie bądź przez wynajmującego na koszt najemcy.

3. W razie niewykonania przez najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, w sposób określony w ust. 2 w terminie 30 dni od daty zwolnienia lokalu wynajmujący dokonuje naprawy we własnym zakresie i dochodzi roszczeń z tego tytułu od byłego najemcy lokalu.

§ 7. W lokalach stanowiących własność Państwa, w których po śmierci najemcy nie pozostają osoby bliskie wstępujące w stosunek najmu, obowiązek, o którym mowa w § 6 ust. 1, obciąża wynajmującego.

§ 8. Drobne naprawy i odnawianie lokalu w domu wpisanym do rejestru zabytków mogą być wykonywane po uzyskaniu zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z wnioskiem o uzyskanie zezwolenia należy wystąpić na 30 dni przed terminem rozpoczęcia tych prac.

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 marca 1983 r.

Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska: T. Hupałowski