

## REGULAMIN

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

Przez pojęcia używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć:

- 1) **użytkownik lokalu** - członek posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 2) **wnętrze lokalu** - do celów niniejszego regulaminu pod pojęciem wnętrza lokalu rozumie się również zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i stolarki okiennej oraz powierzchnię loggi, podestu oraz balustrad balkonowych,
- 3) **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art.2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz.U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.),
- 4) **naprawa** - działalność polegająca na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w dobrym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszym względzie roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem,
- 5) **konserwacja** - wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, i wyposażenia wewnątrz lokali, uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem,
- 6) **instalacja** - układ przewodów w budynku wraz z armaturą (osprzętem) i wyposażeniem.
- 7) **osprzęt elektryczny** - zalicza się: gniazda wtykowe, wyłączniki, bezpieczniki, przełączniki, podstawy bezpiecznikowe.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.
2. Zgodnie z postanowieniami art. 27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2023 r., poz. 438), zasady określone w niniejszym regulaminie mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali.

## II. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIE ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

### § 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych obejmuje:
  - 1) instalację elektryczną do bezpieczników znajdujących się w lokalu, wykonywanie okresowych badań eksploatacyjnych instalacji elektrycznej lokalu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan plomb na zabezpieczeniach przedlicznikowych i licznika energii elektrycznej, przynależnych do danego lokalu,
  - 2) instalację centralnego ogrzewania bez głowic termostatycznych z wyjątkiem tej części instalacji i grzejników, których wymiany dokonał użytkownik lokalu we własnym zakresie, za zgodą lub bez zgody Zarządu Spółdzielni.
  - 3) instalację wodociagową (cieplej i zimnej wody) wraz z legalizacją (wymianą) wodomierza, od pionu do wodomierza, włącznie z zaworem odcinającym,
  - 4) wymianę i udrażnianie pionów kanalizacyjnych łącznie z trójnikiem na pionie, granicą eksploatacji jest kielich przedmiotowego trójnika w kierunku podejścia do urządzeń ,

- 5) konserwację i wymianę instalacji gazowej od zaworu głównego budynku do pierwszego zaworu odcinającego znajdującego się w lokalu użytkownika wraz z tym zaworem. W budynkach z indywidualnymi gazomierzami Spółdzielnię obciąża naprawa i wymiana pionów instalacji gazowej na odcinku od zaworu głównego budynku do zaworu przed gazomierzem w lokalu użytkownika włącznie z tym zaworem.
  - 6) instalację domofonową z wyłączeniem aparatu domofonowego (unifonu) znajdującego się w lokalu i uszkodzeń mechanicznych instalacji,
  - 7) instalację wentylacyjną z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
  - 8) zapewnienie stałego funkcjonowania dźwigów osobowych,
  - 9) wymianę i utrzymanie w należyłym stanie euroskrzynek przynależnych do lokalu mieszkalnego – z wyłączeniem zamka, który Spółdzielnia wymienia za odpłatnością,
  - 10) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) z wyłączeniem napraw rozliczanych przez użytkowników lokali z ubezpieczycielem w ramach zawartych umów,
  - 11) zabezpieczenie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku przed utratą ciepła,
  - 12) zapewnienie stałej konserwacji i naprawy urządzeń technicznych i przeciwpożarowych,
  - 13) okresowa kontrola budynków w czasie ich użytkowania w terminach i zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r., poz. 682).
2. Zakres obowiązków i czynności Spółdzielni dotyczących napraw w lokalach użytkowych, użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu określa się j.w.
  3. Spółdzielnia wypłaca rekompensatę za montaż stolarki okiennej użytkownikom lokali na podstawie ich pisemnego zgłoszenia i przedstawionej faktury z wykonania usługi montażu okien.
  4. Nowa stolarka winna zapewniać wystarczający nawiew powietrza do pomieszczenia zgodnie z treścią § 155 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225)
  5. Wymiana stolarki okiennej nie może powodować zmiany elewacji budynku tj. zmniejszenie lub powiększenie otworu okiennego.
  6. Wypłata dofinansowania do kosztu montażu stolarki okiennej przysługuje wyłącznie po spełnieniu ustalonych powyżej warunków.

### § 3

Naprawy, o których mowa w § 2 finansowane są z funduszu remontowego.

### § 4

1. Podstawowy zakres napraw wewnątrz lokali należących do obowiązków użytkowników lokali obejmuje:
  - 1) obowiązek odnawiania lokalu oraz utrzymanie go w dobrym stanie technicznym tj. malowanie i naprawa uszkodzonych tynków ścian, sufitów, grzejników c.o., naprawa uszkodzonych urządzeń kuchennych i grzewczych,
  - 2) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 3) naprawę i wymianę stolarki okiennej. Wymiana stolarki okiennej może nastąpić bez zmiany architektury budynku oraz wymaga usunięcia szkód powstałych na elewacji budynku przy wymianie okien,
  - 4) naprawę i wymianę drzwi wewnętrznych i zewnętrznych oraz drzwi do pomieszczeń przynależnych (piwnic, komórek) zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 5) dokonywanie wszelkich napraw i wymian mebli wbudowanych oraz napraw i uszczelnień okien i drzwi balkonowych, wymiana i naprawa okuć /klamki, zamki itp./,
  - 6) konserwację i wymianę urządzeń odbiorczych gazu (kucharki gazowej) oraz instalacji gazowej wraz z zaworem odcinającym przy urządzeniu odbiorczym (kuchence gazowej),
  - 7) konserwację i naprawę urządzeń sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń.
  - 8) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
  - 9) konserwację, wymianę i naprawę instalacji elektrycznej od bezpieczników znajdujących się w lokalu, łącznie z wymianą uszkodzonego osprzętu elektrycznego i zabezpieczenia. Ponoszenie kosztów za zerwanie plomby licznikowej za wyjątkiem konieczności przeprowadzenia prac za tablicą licznikową przez Spółdzielnię.

- 10) zabezpieczenie szafki licznikowej na klatce schodowej.
  - 11) obowiązek konserwacji i wymiany we własnym zakresie i na własny koszt instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalu mieszkalnym i użytkowym od zaworu odcinającego wodę do lokalu / nie dotyczy zaworu/ oraz instalacji kanalizacyjnej wewnątrz lokalu do trójnika na pionie głównym,
  - 12) wymiennę uszkodzonych głowic termostatycznych grzejnikowych.
2. Zakres napraw obowiązujący użytkownika lokalu użytkowego typu własnościowego obejmuje pełen zakres obowiązków wymienionych w ust. 1.

### § 5

Pozostałe obowiązki użytkowników lokali:

- 1) użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia dojścia do pionów zimnej i ciepłej wody, pionów kanalizacyjnych i gazowych poprzez demontaż stałych zabudów, w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac związanych z usuwaniem awarii, naprawą lub wymianą pionów i wodomierzy oraz naprawa okładzin ściennych nierozbieralnych i rozbieralnych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie przedmiotów przechowywanych przez użytkowników lokali w szachcie instalacyjnym.
- 2) zabrania się wykonywania przeróbek pionów kanalizacyjnych wyprowadzonych ponad dach (wywiewki) polegające na zmniejszeniu średnicy pionu.
- 3) zabrania się wyjmowania lub wymiany kryz dławiących w instalacji c.o. oraz zrywania plomb i zmiany miejsca zamontowania urządzeń pomiarowych (podzielniki ciepła, wodomierze itp.), modernizacji instalacji c.o. w okresie sezonu grzewczego.
- 3a) wymiana grzejnika lub grzejników może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu, po wyrażeniu przez Spółdzielnię zgody oraz podaniu parametrów technicznych grzejników, które mogą być zainstalowane w lokalu. Użytkownik lokalu zawiadamia Spółdzielnię o dokonaniu wymiany, celem potwierdzenia powyższego protokołem odbioru podpisanym przez użytkownika lokalu i upoważnionego pracownika Spółdzielni.
- 4) zabrania się montażu urządzeń o wymuszonym obiegu powietrza w kratkach wentylacyjnych w lokalu użytkownika,
- 5) zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody Spółdzielni,
- 6) zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorczych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko przez osoby do tego uprawnione i za zgodą Spółdzielni.
- 6a) montaż klimatyzatorów wymaga zgody Spółdzielni,
- 7) celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach itp. zapalonych świateł. Blokowanie wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, drutem itp. jest niedozwolone.
- 8) wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do zapobiegania utracie ciepła w okresie grzewczym poprzez zamykanie okien i drzwi na klatkach schodowych oraz zabezpieczenie okienek w pomieszczeniach przynależnych. Regulacja lub zamykanie zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych jest niedozwolona.
- 9) wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak: windy, klatki schodowe, korytarze piwnice, oraz otoczenie budynku.
- 10) użytkownicy lokali wykonujący w lokalu prace remontowe, w wyniku których powstają odpady nie będące odpadami komunalnymi, w tym gruz, zobowiązani są do składowania tych odpadów w specjalnych pojemnikach do tego przeznaczonych oraz wywożenia ich na własny koszt do PSZOK, pod rygorem obciążenia kosztami i karami nałożonymi na Spółdzielnię z tego tytułu przez odbiorcę odpadów lub właściwe organy.

### § 6

Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków użytkowników lokali, mogą być wykonane przez Spółdzielnię, tylko za odpłatnością zamawiającego usługę. Po wykonaniu zleconych prac, Spółdzielnia wystawia fakturę VAT. Miesięczny wymiar opłat nie obejmuje wykonanych usług.

## § 6a

1. Użytkownikowi lokalu, z wyłączeniem osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, przysługuje dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w lokalu we własnym zakresie pokrywane z funduszu remontowego Spółdzielni.
2. O wysokości środków przeznaczonych na wymianę stolarki okiennej corocznie decyduje Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu remontowego Spółdzielni.
3. Dofinansowanie stolarki okiennej może być przyznane tylko jeden raz dla danego lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego komu przysługiwał lub przysługuje tytuł prawny do lokalu.
4. Dofinansowanie jest przyznawane pod warunkiem, że montowana stolarka okienna zarówno drewniana jak i PCV:
  - 1/ posiadać będzie stosowne atesty i certyfikaty,
  - 2/ posiadać będzie współczynnik przenikliwości ciepła zgodny z obowiązującymi regulacjami prawnymi aktualnymi na dzień dokonywania wymiany,
  - 3/ będzie wyposażona w nawiewniki powietrza minimum 1 w każdym pomieszczeniu posiadającym okno.
5. Spółdzielnia dofinansowuje wymianę stolarki okiennej za montaż według stawek SEKOCENBUD obowiązujących w kwartale, w którym wymieniane są okna. Dofinansowaniem nie jest objęty koszt wymiany parapetów wewnętrznych oraz zewnętrznych.
6. Podstawą wypłaty dofinansowania do wymiany stolarki okiennej jest pisemny wniosek użytkownika lokalu, do którego należy dołączyć fakturę na wymianę stolarki okiennej wraz dokumentem potwierdzającym spełnianie przez stolarkę okienną warunków określonych w ust. 4 pkt. 1-3 oraz potwierdzenie faktu prawidłowości wymiany przez uprawnionego pracownika Spółdzielni.
7. Osobie, która dokonała wymiany stolarki okiennej, nie spełniając warunków niniejszego Regulaminu, nie przysługuje prawo do otrzymania dofinansowania ze Spółdzielni.
8. W przypadku zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni, kwota przyznanego dofinansowania zostaje w pierwszej kolejności zaliczona na poczet tychże zaległości wraz z odsetkami za zwłokę.

## § 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni we wskazanym czasie zezwolić na wstęp do zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontu, kontroli liczników np. CW, ZW, podzielników ciepła lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu wykonania nakazanych przepisami prawa budowlanego przeglądów instalacji gazowej, przewodów wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej, w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania przeglądów na własny koszt oraz przedłożenia w określonym przez Spółdzielnię terminie protokołów przeglądów podpisanych przez uprawnioną do tego osobę. W przypadku nie wywiązania się przez użytkownika lokalu z powyższego obowiązku, Spółdzielnia wystąpi do dostawców z wnioskiem o odcięcie odpowiednio dostawy gazu lub energii elektrycznej oraz złoży w Sądzie pozew o nakazanie udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli instalacji.

## § 8

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub domowników oraz na skutek niewykonania obowiązków wymienionych w § 4 i 5 niniejszego regulaminu obciążają użytkownika lokalu.
2. Wykonanie w lokalu mieszkalnym we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682) każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni. Prace muszą być przeprowadzone za wcześniejszą zgodą Spółdzielni i zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej.
3. Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów, oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji mieszkania, w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej czy konieczności wykonania innych robót, zapewniony był swobodny dostęp do miejsca robót.

Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za wynikłe szkody.

## § 9

Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali lub refundację poniesionych przez użytkowników kosztów na remonty, o ile pozyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

### **III. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI**

#### **LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

#### **MIESZKALNEGO ORAZ NAJEMCAMI LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI.**

## § 10

Użytkownik lokalu zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w należyłym stanie technicznym wynikającym ze zużycia nie przekraczającego normalne użytkowanie.
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy osób zamieszkujących w tym lokalu.

## § 11

1. W przypadku dokonania przeróbek niezgodnych z przepisami i nie wywiązania się użytkownika lokalu z obowiązku ich usunięcia, Spółdzielnia przywróci właściwy stan na koszt zwalniającego lokal.
2. Przyjęcie lokalu przez Spółdzielnię odbywa się protokołarnie.
3. Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokal dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i „Regulaminie Rozliczania Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych”.
4. Zbycie lokalu następuje w trybie określonym w Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umów o ustanowienie praw do lokali mieszkaniowych oraz użytkowych.

### **IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA W LOKALU MIESZKALNYM**

## § 12

1. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie narusza porządku domowego i spokoju innych użytkowników.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, w przypadku gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części, wymaga zgody Spółdzielni, zawarcia odpowiedniej umowy oraz spełnienia warunków związanych z procesem zakładania działalności gospodarczej.

### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## § 13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zarząd podejmuje indywidualne decyzje, w ramach swoich uprawnień.
2. W sprawach nie objętych treścią regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego, Statutu oraz inne właściwe przepisy prawa.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3 z dnia 25-02-2014 r.
4. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą 34 z dnia 19-03-1996 r. wraz z wszystkimi aneksami.
5. Tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 13-04-2013 r., nr 20 z dnia 10-10-2018 r. oraz nr 8 z dnia 25-04-2023 r.

KADCA  
Ewa Mysłowska  
T-182

Bedeński

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SML- W im. dr J. Wyżykowskiego

Andrzej Gaczyński