

# UCHWAŁA NR 33 / 2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie**

**z dnia 12 grudnia 2024r.**

*w sprawie: Regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.*

Działając na podstawie § 90 ust.1 pkt.11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sycowie postanawia, co następuje:

## § 1

Uchwalić Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

## § 3

Traci moc Uchwała Nr 7/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sycowie z dnia 28 kwietnia 2014r.

## § 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Agnieszka Durzyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Joanna Nowak

## **I. Postanowienia wstępne.**

### **§ 1**

1. Regulamin obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, zwany w dalszej treści Regulaminem, określa podstawowe obowiązki oraz zakres działania Spółdzielni i Użytkowników lokali w przypadku realizacji zaplanowanych robót remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjnych i naprawczych, w tym tych które powstały na skutek awarii.
2. Podstawę prawną dla rozstrzygnięć Regulaminu stanowi:
  - 1) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie,
  - 2) Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 558 z późniejszymi zmianami),
  - 3) Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz.593 z późniejszymi zmianami),
  - 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz.725, 834, 1222 z późniejszymi zmianami).
  - 5) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 1999r. Nr 15, poz. 140 z późniejszymi zmianami).

### **§ 2**

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - 1) **naprawie** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokalu mieszkalnego w należytych stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem,
  - 2) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
  - 3) **remontu** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

- 4) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami,
- 5) **modernizacja lokalu** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie np. istniejącego lokalu mieszkalnego, prowadzące do zwiększenia jego wartości, estetyki i funkcjonalności,
- 6) **wnętrzu lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu z wyłączeniem balkonów i loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalację (elektryczną, wodno – kanalizacyjną, gazową, instalację centralnego ogrzewania) wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania,
- 7) **użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu itp.,
- 8) **pomieszczeniach wspólnych** – należy przez to rozumieć wszystkie pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkownie, rowerownie itp. a także pomieszczenia techniczne (wodomierzowe, węzłowe c.o.) i inne,
- 9) **częściach wspólnych budynku** – należy rozumieć te części budynku i zamontowane w nim urządzenia, które nie są użytkowane wyłącznie przez poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (instalacja wodociągowa, kanalizacja ściekowa i deszczowa, instalacja centralnego ogrzewania, przewody kominowe, wentylacyjne, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja domofonowa i inne).

## **II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie robót remontowych, naprawczych i konserwacyjnych wewnątrz lokali.**

### **§ 3**

Roboty remontowe, naprawy oraz prace konserwacyjne realizowane wewnątrz lokali i finansowane w ramach kosztów eksploatacji podstawowej oraz funduszu remontowego Spółdzielni obejmują następujący zakres rzeczowy:

- 1) Naprawa i wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody.

Punktem granicznym napraw jest pierwszy zawór odcinający od pionu wewnętrzną instalację wodociągową lokalu mieszkalnego z wodomierzem,

- 2) Naprawa i wymiana zbiorczej instalacji kanalizacyjnej,  
Punktem granicznym odpowiedzialności Spółdzielni jest trójnik zainstalowany na pionie kanalizacji sanitarnej,
- 3) Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, włączników i przełączników,
- 4) Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem urządzeń pomiarowych tj. ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania (budynki przyłączone do wspólnych węzłów cieplnych),
- 5) Naprawa i wymiana instalacji gazowej wraz z zaworami bez urządzeń odbiorczych i urządzeń pomiarowych,
- 6) Naprawa przewodów kominowych,
- 7) Naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek: przecieku z dachu, uszkodzeń elementów konstrukcyjnych i izolacji budynku, awarii pionów kanalizacyjnych, awarii instalacji zasilania w wodę, awarii instalacji c.o., awarii instalacji gazowej,
- 8) Na skutek wykonania prac, o których mowa w §3 ust 1 – 6 Spółdzielnia zobowiązana jest do zamurowania i otynkowania powstałych otworów, z wyłączeniem tynkowania bruzd po wymianie instalacji elektrycznej w lokalach.

### **III. Naprawy, remonty, konserwacje, modernizacje wykonywane i finansowane przez Użytkowników lokali.**

#### **§ 4**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj. klatki schodowe, korytarze itp.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać na własny koszt napraw i wymiany urządzeń technicznych oraz wyposażenia lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a do jego obowiązków należy w szczególności:
  - 1) Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin wraz z naprawą podłoża,
  - 2) Konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- 3) Malowanie sufitów i ścian, grzejników c.o., stolarki okiennej i drzwiowe oraz elementów wyposażenia lokalu wymagających prac konserwacyjnych z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych wypraw malarskich i estetyki lokalu,
  - 4) Naprawa, konserwacja, wymiana elementów instalacji wodociągowej wraz z urządzeniami takim jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski itp. oraz przyłączami pralkowymi łącznie z zaworami,
  - 5) Naprawa, konserwacja, wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
  - 6) Naprawa, konserwacja, wymiana elementów instalacji elektrycznej odbiorników gniazd wtykowych, przełączników i wyłączników,
  - 7) Naprawa, konserwacja, wymiana kuchni gazowych i elektrycznych,
  - 8) Utrzymanie sprawności instalacji wentylacyjnej (stosowanie nawiewników okiennych oraz drzwiowych),
  - 9) Konserwacja elementów metalowych w kolorze obowiązującym dla danego budynku (balustrad balkonowych i na loggiach) wraz z naprawą posadzki na loggiach i balkonach oraz wykonaniem okładziny posadzek płyt z uszczelnieniem w uzgodnieniu i za zgodą Spółdzielni,
  - 10) Oznaczenie numerem lokalu i przynależnych pomieszczeń,
  - 11) Naprawa, konserwacja, wymiana zamków z kluczami w skrzynce na listy.
3. Poza naprawami wyszczególnionymi w § 4 ust. 2 Regulaminu użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji na swój koszt szkód spowodowanych w budynku lub otoczeniu budynku ze swojej winy lub osób korzystających z jego lokalu.
  4. Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym jemu przez Spółdzielnię udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu:
    - 1) Okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu wraz z instalacjami oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminów ich wykonania,
    - 2) Odczytu i wymiany mieszkaniowych wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania.
  5. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny plomb legalizacyjnych i plomb zabezpieczających wodomierze przed demontażem. Użytkownik lokalu zobowiązany jest

do dwukrotnego w ciągu roku sprawdzenia poprawności działania zaworów odcinających wodę (zamknięcia i otwarcia zaworów). Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Spółdzielnię w przypadku uszkodzenia wodomierza lub zaworu.

6. Użytkownik lokalu odpowiada za mechaniczne uszkodzenie wodomierza i nakładki radiowej w razie jej zastosowania:
  - 1) W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztami zakupu i wymiany wodomierza na nowy oraz kosztem przełożenia i ponownej konfiguracji nakładki radiowej w razie jej zastosowania zdjętej z uszkodzonego wodomierza na wodomierz nowo zamontowany,
  - 2) W przypadku mechanicznego uszkodzenia nakładki radiowej w razie jej zastosowania użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami związanymi z jej zakupem, wymianą i konfiguracją, a w przypadku jej zdjęcia z wodomierza zostanie obciążony kosztami ponownego jej założenia na wodomierz i ponownej konfiguracji.
7. Wymiana wodomierzy wykonywana jest w systemie zorganizowanym przez Spółdzielnię. Koszt wymiany wodomierza finansuje użytkownik lokalu z wykorzystaniem środków zgromadzonych na funduszu wymiany wodomierzy w poszczególnych nieruchomościach uruchomionego na tą okoliczność.
8. Wymiana ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania wykonywana jest w systemie zorganizowanym przez Spółdzielnię. Koszt wymiany urządzeń finansuje użytkownik lokalu ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub środków zabezpieczonych w opłacie na centralne ogrzewanie.
9. Użytkownik lokalu w przypadku awarii bądź szkody powstałej w wyniku awarii zobowiązany jest niezwłocznie do powiadomienia administracji Spółdzielni bądź odpowiednich służb.
10. Usuwanie awarii i skutków wynikających z niesprawności instalacji technicznych i ich urządzeń, prac naprawczych na tych instalacjach bądź prac budowlanych, instalacyjnych, powstałych w lokalach sąsiednich, obciąża bezpośrednio użytkownika lokalu w którym nastąpiła awaria bądź były prowadzone prace.
11. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe, modernizacyjne, które mogą powodować zakłócenia w funkcjonowaniu instalacji lub urządzeń zobowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub na piśmie.
12. Użytkownik lokalu przy wymianie stolarki okiennej w lokalu i drzwiowej do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych ze Spółdzielni.

13. Naprawa, remont piwnic i ich wyposażenia np. drzwi użytkownik lokalu jest zobowiązany wykonać na koszt własny, a w przypadku przebudów tych pomieszczeń uzyskać warunki techniczne od Spółdzielni.
14. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć na własny koszt.
15. W przypadku usuwania awarii lub przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, konserwacyjnych należących do obowiązków Spółdzielni, gdy lokal posiada dodatkowe wyposażenie w postaci zabudów z płyt g-k, wyłożenia ścian glazurą, boazerią, zabudową meblową itp. a wykonanie prac wymaga demontażu elementów tego wyposażenia, Spółdzielnia dokona czynność po uzgodnieniu zakresu prac z użytkownikiem lokalu bez zobowiązania pokrycia kosztów związanych z demontażem bądź uszkodzeniem dodatkowego ponadnormatywnego wyposażenia lokalu. W przypadku potrzeby wykonania prac specjalistycznych np. demontaż fragmentu zabudowy meblarskiej w celu dostania się do miejsca wykonania prac użytkownik lokalu zobowiązany jest podjąć inicjatywę własną i sfinansować opisany zakres prac.
16. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim, które nie należą do obowiązku Spółdzielni, obciążają użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu ponosi również wszelkie koszty związane z usunięciem zmian i przeróbek wykonanych w lokalu niezgodnie z prawem budowlanym oraz bez zgody Spółdzielni.

#### **IV. Zasady ogólne.**

##### **§ 5**

1. Z uwagi na bezpieczeństwo oraz konieczność zachowania wymogów przepisów bhp, ppoż i prawa budowlanego, użytkownikom lokali nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać w lokalach i częściach wspólnych budynku przeróbek dotyczących:
  - 1) Elementów konstrukcyjnych, w tym stawiania i rozbierania ścianek działowych,
  - 2) Wstawiania drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych,
  - 3) Przeróbek instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania wraz z demontażem i zamianą grzejników centralnego ogrzewania (wyjątek stanowią lokale mieszkalne nie przyłączone do zbiorczych węzłów cieplnych),
  - 4) Zmiany sposobu ogrzewania lokalu,
  - 5) Montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym,

- 6) Montażu dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, szyldy, reklamy, tablice informacyjne, anteny itp.
2. W przypadku zaistnienia potrzeby wykonania prac modernizacyjnych, o których mowa w ust 1, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych wydawanych przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego zgłoszenia użytkownika. Po zakończeniu robót użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić wykonanie prac do odbioru technicznego przez Spółdzielnię oraz złożyć dokumentację powykonawczą w rozumieniu prawa budowlanego.
3. Użytkownik lokalu nie może zmieniać sposobu podłączenia krutek wentylacyjnych w lokalu, nie może zasłaniać ani montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym na kratkach wentylacyjnych i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym włączonym do jednego przewodu wentylacyjnego.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu, a w szczególności zachowania właściwej temperatury, wilgotności oraz wymiany powietrza.
5. Administracja Spółdzielni uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.
6. W przypadku zaistnienia awarii wywołującej szkodę na osobie lub mieniu albo stanowiącej zagrożenie dla osób lub mienia Spółdzielni bądź lokatorów innych lokali, użytkownik lokalu jest zobowiązany na wezwanie Spółdzielni do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, straży lub innych służb. Czynność ta musi być dokonana protokółarnie.

## **V. Postanowienia końcowe.**

### **§ 6**

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie uchwałą Nr 33 z dnia 12.12.2024r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2025r.
3. Dokonywanie zmian w niniejszym Regulaminie wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

4. Traci moc dotychczasowy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/2014 z dnia 28.04.2014r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej