

## REGULAMIN

### OKREŚLAJĄCY ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ Z TEGO TYTUŁU

#### PODSTAWA PRAWNA

##### § 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020r. poz.275).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2020r. poz. 1465).
3. Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z póź. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611).
5. Statut Spółdzielni.

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 2

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - 1) **naprawach** - należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,
  - 2) **użytkownikach** - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a posiadającym prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców lokali,
  - 3) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy.

##### § 3

W rozumieniu niniejszego regulaminu naprawami są roboty konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz legalizacja lub wymiana urządzeń pomiarowych.

#### OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

##### § 4

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa lub wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej włącznie z trójnikiem na pionie oraz pionów i poziomów instalacji wodociągowej wraz z urządzeniami pomiarowymi, łącznie z zaworem odcinającym;
2. Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wykonanej zgodnie z dokumentacją techniczną z wyłączeniem zaworów przygrzejnikowych i grzejników;
3. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej (z wyłączeniem tablicy);
4. Zasady postępowania przy wymianie stolarki okiennej i balkonowej reguluje § 6 regulaminu.
5. Utrzymanie drożności pionów kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych;

6. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej z wyłączeniem mechanicznego uszkodzenia instalacji domofonowej, zmiany usytuowania aparatu, modernizacji lub wymiany instalacji domofonowej np., wymiana aparatu (unifonu);
7. Naprawa przewodów wentylacji grawitacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
8. Naprawa lub wymiana elementów balkonów i loggii,
9. Naprawa i wymiana instalacji odgromowej;
10. Konserwacja i wymiana skrzynek pocztowych przynależnych do lokalu mieszkalnego i utrzymanie ich w należytym stanie, bez wymiany zamków,
11. Naprawa lub wymiana okienek piwnicznych w pomieszczeniach wspólnych.
12. Naprawa i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Koszty naprawy i wymiany wodomierzy finansowane są z funduszu remontowego;
13. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacji) z wyłączeniem przypadków, gdy użytkownik uzyska wypłatę odszkodowania w ramach ubezpieczenia mieszkania w firmie ubezpieczeniowej.
14. Okresowe kontrole obiektów budowlanych, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### **§ 5**

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Do obowiązków użytkowników zajmujących lokale (mieszkania, garaże, lokale użytkowe) w szczególności należy:
  - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłoża, w tym także balkonów i loggii z malowaniem barierek,
  - 2) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych,
  - 3) malowanie, szpachlowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii,
  - 4) konserwacja, naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej wraz z zaworem odcinającym w lokalu oraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spluczki, natryski, itp.,
  - 5) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu,
  - 6) konserwacja, naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej od zabezpieczenia za licznikowego na klatce schodowej wraz z mieszkaniową tablicą bezpiecznikową i osprzętem, w tym również kuchnią gazową lub elektryczną,



- 7) naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych i grzejników oraz wymiana podzielników kosztów c. o. zamontowanych na grzejnikach w lokalu,
  - 8) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi i ścianek działowych w piwnicach lokatorskich,
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i poza nim powstałe z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu.

#### § 6

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa dofinansowuje wymianę stolarki okiennej osobom, które posiadają spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu oraz osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu. Dofinansowanie pochodzi z funduszu remontowego.
2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu odbywa się na pisemny wniosek członka Spółdzielni, właściciela lokalu czy najemcy.
3. Rejestracją wniosku i ustaleniem kolejności wymian kieruje pion techniczny Spółdzielni, jednak zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie dofinansowania nie może trwać dłużej niż jeden miesiąc, od daty złożenia wniosku w siedzibie Spółdzielni.
4. Wymianie podlega stolarka okienna nie nadająca się do naprawy, technicznie zużyta, zakwalifikowana do wymiany przez komisję techniczną Spółdzielni.
5. Dokonana wymiana stolarki bez uprzedniej komisyjnej oceny jej stanu technicznego i zakwalifikowania do wymiany nie będzie podlegała refundacji.
6. Po dokonanej wymianie przez użytkownika we własnym zakresie i zgłoszeniu tej wymiany do Administracji Spółdzielni, kompetentny pracownik administracji protokolarnie potwierdza prawidłowość wykonania robót oraz ilość okien i typ. Fakt wymiany odnotowywany jest w aktach danego lokalu.
7. Użytkownikowi dokonującemu wymiany stolarki (zakwalifikowanej przez komisję do wymiany) przysługuje refundacja kosztów zakupu stolarki nie wyższej niż 50% kosztów. Koszt wymiany stolarki okiennej określa się na dzień dokonanej wymiany określonej wg obowiązujących cen okien standardowych.
8. Kwota refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej-balkonowej może być zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu bądź zwrócona w innej uzgodnionej formie.
9. W przypadku wymiany całej stolarki okiennej w lokalu w jednym terminie, Spółdzielnia gwarantuje wypłatę dofinansowania w miarę możliwości posiadanych środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym.
10. W przypadku gdy nastąpiła już wymiana stolarki okiennej w lokalu bądź dokonano częściowego sfinansowania przez Spółdzielnię, kolejna wymiana tej samej stolarki okiennej w lokalu pozostaje w gestii użytkownika.
11. Użytkownik lokalu, który wymienia stolarkę okienną we własnym zakresie, zobowiązany jest do zachowania kolorystyki i układu skrzydeł okiennych.

#### § 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany w terminie podanym mu wcześniej do wiadomości 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 terminu ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli użytkownik pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

#### **§ 8**

W odniesieniu do najemców lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz najemcę wg zasad określonych w umowie najmu.

#### **§ 9**

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania robót.
2. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub inne upoważnione przez Spółdzielnię osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

#### **§ 10**

Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wodę i gaz, liczników (wodomierzy) w sposób uniemożliwiający ich wymianę lub naprawę, oraz zabudowy wewnętrznej instalacji gazowej.

### **ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

#### **§ 11**

W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach między zwalnającym, a przejmującym lokal.

#### **§ 12**

Rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale dokonywane są zgodnie z postanowieniami Statutu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 13**

1. Użytkownik, który korzystał z lokalu na podstawie umowy najmu, zwalnający lokal zobowiązany jest do:



- 1) usunięcia uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu i osób użytkujących z nim lokal, lub pokrycia kosztów usunięcia tych uszkodzeń,
- 2) winien przekazać lokal go do dyspozycji Spółdzielni w stanie całkowicie opróżnionym i po wymeldowaniu wszystkich osób, które dotychczas w nim zamieszkiwały.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

1. W przypadku konieczności zrzucenia wody z instalacji centralnego ogrzewania w segmencie danego budynku na czas remontu lub wymianą grzejnika przez użytkownika lokalu, ustala się z tego tytułu następujące opłaty:
  - 1) w okresie letnim po dokonaniu opłaty w wysokości 50 zł od lokalu mieszkalnego za czynności obsługi technicznej - odprowadzenia wody i ponownego napełnienia,
  - 2) w okresie grzewczym w przypadku awarii po dokonaniu opłaty w wysokości 300 zł od lokalu mieszkalnego za czynności obsługi technicznej - odprowadzenia ciepłej wody i ponownego napełnienia zimną wodą wraz z jej podgrzaniem i odpowietrzeniem układu.
  - 3) remonty lokali należy przeprowadzać w ściśle określonym terminie tj. od 1 maja do 30 września danego roku.

### § 15

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/2021 w dniu 27 maja 2021r. i wchodzi w życie z dniem **1 czerwca 2021 roku**.
2. Traci moc „Regulamin obowiązków spółdzielni, członków, właścicieli, najemców w zakresie napraw modernizacji wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 14/2014 w dniu 13 listopada 2014r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
  
Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
  
Bożena Derda

... ..  
... ..  
... ..

... ..

...

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

...

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..

... ..

**UCHWAŁA Nr 9/2021**

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZILENI MIESZKANIOWEJ  
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 27 maja 2021 roku

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim działając na podstawie § 48 ust.1pp. 13 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

**§ 1**

Zatwierdza „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc regulamin obowiązków Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą Nr 14/2014 z dnia 13 listopada 2014 roku.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 czerwca 2021 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Bożena Derda

