

**UCHWAŁA NR 8/2020**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”**  
**w Łobzie z dnia 24.06.2020 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia nowego tekstu Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i ich używania**

Działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 23) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie uchwala co następuje:

**§ 1**

Zatwierdza Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i ich używania stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Jednocześnie traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i ich używania zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.05.2014 r. Uchwałą Nr 6/2014.

**§ 3**


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 10 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosu: 0 osób

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Alicja Niedźwiedź

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Zbigniew Pudełko

---

## REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI I ICH UŻYWANIA

---

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018, poz. 845 t.j.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 275 t.j.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2020, poz. 532 t.j.)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2019, poz. 1186 t.j.)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017, poz. 2285)
6. Statut Spółdzielni

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Użytkownicy lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Przez Użytkownika lokalu rozumie się:
  - a) właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność (posiadający bądź nie członkostwo w Spółdzielni),
  - b) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - c) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a posiadającą udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca,
  - d) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

#### § 2

W ramach uiszczanych przez użytkownika opłat Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń.

#### § 3

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wnętrza lokali.

## **II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### **§ 4**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. Naprawy przewodów instalacyjnych w następującym zakresie:
  - a) przewodów instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem,
  - b) przewodów pionowych instalacji wodno – kanalizacyjnej i centralnej ciepłej wody do zaworu głównego odcinającego od pionu łącznie z tym zaworem,
  - c) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego łącznie bez odpływów od urządzeń techniczno-sanitarnych,
  - d) przewodów instalacji elektrycznej od wlvz (zabezpieczenia przedlicznikowego) do bezpieczników lokalowych,
  - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyjątkiem termostatów.
2. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym instalacji i urządzeń wewnątrz budynku, umożliwiających:
  - a) dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odbiór ścieków,
  - b) dostawę energii elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - c) dostawę gazu do zaworu odcinającego przed gazomierzem,
  - d) utrzymanie w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnie z obowiązującymi normami,
  - e) zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - f) odnawianie klatek schodowych w zależności od uzasadnionych potrzeb i środków finansowych,
  - g) remont elementów konstrukcyjnych i izolacyjnych loggii i balkonów,
  - h) remont, a w razie konieczności, wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Spółdzielnia obowiązana jest dokonać okresowych przeglądów-kontroli instalacji wewnątrz lokalu (np. gazowych) oraz przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych z częstotliwością określoną przez prawo budowlane oraz inne przepisy.

### **§ 5**

Naprawy, o których mowa w § 4 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację zasobów.

## **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 6**

1. Użytkownik jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu używania lokali i porządku domowego.
2. Użytkownik jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają Użytkownika.

Jako szczególne obowiązki Użytkownika lokalu ustala się:

- a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin,
- b) naprawa powierzchni sufitów i ścian wykładanych płytkami ceramicznymi lub innymi okładzinami oraz tynków w loggiach i na balkonach,
- c) naprawa i wymiana okuć stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wymiana uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
- e) naprawa i wymiana odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójnika pionu kanalizacyjnego,
- f) konserwacja, naprawa i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych: wanna, umywalka, miska ustępowa, spłuczka, zlewozmywak, piec gazowy, kuchnia gazowa, termozawory, instalacja gazowa od gazomierza do odbiornika gazu,
- g) usuwanie zatkania przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych w tym również czyszczenie kratki ściekowych i syfonów,
- h) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego i instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu z wewnętrzną tablicą bezpiecznikową w tym: wymiana wstawek bezpiecznikowych Bi, naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego,
- i) wymiana zużytych lub uszkodzonych kratki wentylacyjnych,
- j) wymiana rury spalinowej odprowadzającej spaliny z gazowego podgrzewacza wody.

#### IV. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

##### § 7

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
  - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających walory estetyczno-użytkowe jak np. przegród w lokalach mieszkalnych (ściany), zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów, zabudowywanie loggii,
  - b) przerabiać lub demontować instalacje: wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, centralnego ogrzewania i inne, w tym zainstalowane na nich urządzenia pomiarowe,
  - c) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na elewacji budynków, dachach i kominach,
  - d) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku: strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk licznikowych itp.
  - e) umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldów reklamowych.
2. W żadnym wypadku Użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zastawiać kratki wentylacyjnych w lokalu, bowiem grozi to niebezpieczeństwem śmiertelnego zatrucia. Nie wolno także zamurowywać - likwidować drzwiczek wyczystnych przewodów kominowych.
3. Zakaz podłączania (montażu) okapów kuchennych elektrycznych do przewodów wentylacyjnych oraz montowania w kratkach wentylacyjnych wentylatorów elektrycznych.
4. Użytkownik jest obowiązany przeprowadzać bieżący przegląd kuchenki gazowej i gazowego podgrzewacza wody nie rzadziej niż 1 raz w roku lub zgodnie z zaleceniami producenta.

## § 8

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy Użytkownika lub jego domowników obciążają Użytkowników lokalu.

Użytkownik zobowiązany jest do naprawienia szkód wyrządzonych przez osoby, których prawa w stosunkach ze Spółdzielnią reprezentuje – najemców.

## § 9

1. O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji Użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić Dział Techniczny Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu lub urządzeniu gazowym i niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe i Spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić pracownikom Spółdzielni lub osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac konserwacyjno - remontowych.
4. Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w Spółdzielni dotyczącej możliwości kontaktu w przypadku zaistnienia awarii w lokalu mogącej zagrozić innym lokalom (budynkowi).
5. Użytkownik lokalu przy wprowadzaniu jakichkolwiek zmian w lokalu powinien uwzględnić możliwość dostępu do wszelkich instalacji technicznych.

## § 10

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku, obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie oraz powiadomić Spółdzielnię.
2. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych Użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt do punktu zbierania odpadów lub zamówić i opłacić kontener na odpady budowlane lub specjalne worki.

## § 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu i wszystkich pomieszczeń będących w Jego użytkowaniu. Jeżeli Użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

## V. ZASADY WYMIANY OKIEN

### § 12

1. Użytkownik Spółdzielni może dokonać wymiany stolarki okiennej na własny koszt bez wymaganej zgody Spółdzielni z zachowaniem dotychczasowej architektury stolarki okiennej.
2. Spółdzielnia nie ogranicza wymiany stolarki w kwestii dotyczącej rozwiązań systemowych i materiałowych z zachowaniem poniższych warunków:
  - a) zachowanie istniejącego wyglądu zewnętrznego elewacji ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego podziału okien i koloru,
  - b) stolarka powinna posiadać:
    - aktualne świadectwo Instytutu Techniki Budowlanej, o dopuszczeniu do stosowania na rynku krajowym lub certyfikat zgodności z Polską Normą,
    - aktualne świadectwo Państwowego Zakładu Higieny o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie mieszkalnym,
  - c) okna winny być zaopatrzone alternatywnie w:
    - okucia rozszczelniające celem prawidłowego przepływu powietrza bez powodowania przeciągów,
    - okucia z regulacją stopnia uchyłu okna,
    - nawiewniki listwowe w dolnej lub górnej części szyby lub ramy okiennej.
3. W przypadku nie zastosowania się do warunków, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu pogorszenia stanu technicznego mieszkania i jego bezpieczeństwa spowodowanych złą wentylacją, w tym: zawilgocenie, zagrzybienie, zła praca urządzeń gazowych.

## VI. ROZLICZENIE Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

### § 13

Użytkownik zwalnający najmowany lokal zobowiązany jest:

1. Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię.
2. Pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy Użytkownika lub osób z nim zamieszkałych.
3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania stanowiących jego wyposażenie, jeżeli uległy uszkodzeniu lub są niesprawne.
4. Kwotę należną od Użytkownika zwalnającego lokal za odnowienie lokalu, usunięcie uszkodzeń tynków, podłóg w lokalu oraz niezbędną wymianę urządzeń potrąca się z kaucji wniesionej przed podpisaniem umowy najmu. W wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza w całości odnowienia lokalu, Użytkownik obowiązany jest dopłacić różnicę.

### § 14

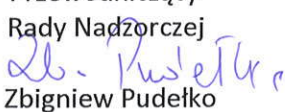
Wszelkie zmiany i uzupełnienia regulaminu wymagają formy pisemnej.

### § 15

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.06.2020 r. uchwałą Nr 8/2020 i obowiązuje od dnia 01.07.2020 r.

2. Jednocześnie traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i ich używania zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/2014 z dnia 22.05.2014 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Alicja Niedźwiedź

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Zbigniew Pudełko