

REGULAMIN

Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu w zakresie napraw wewnątrz lokali

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. – tekst jednolity – (Dz.U. z 2003 r. Nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa o spółdzielniach z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm)
6. Rozporządzenie MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz 903 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

§ 2

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni, właścicieli lokali, użytkowników i najemców.

§ 3

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają właścicieli lokali oraz pozostałych użytkowników lokali.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z odpisu na fundusz remontowy lub będą stanowić koszty bieżącej konserwacji.

§ 4

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Właściciel lokalu – użytkownik lokalu posiadający odrębną własność lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu – to osoba fizyczna lub prawna posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni,
3. Najemca lokalu – to osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokal stanowiący mienie Spółdzielni.
4. Części wspólne – część budynku, urządzeń oraz instalacji, które nie służą wyłącznie właścicielom i użytkownikom lokali (klatki schodowe, pomieszczenia techniczne, instalacje wod-kan, c.o., elektryczne).

5. Lokal użytkowy - to wydzielona część budynku przeznaczona na cele inne niż mieszkalne, służąca prowadzeniu działalności gospodarczej, handlowej, usługowej, biurowej, magazynowej czy produkcyjnej.
6. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu:
 - a) wykonanie mebli wbudowanych,
 - b) boazerie,
 - c) instalowanie białej armatury w łazienkach i wc,
 - d) instalowanie kuchni elektrycznych,
 - e) montaż krat w oknach,
 - f) montaż rolet zewnętrznych,
 - g) montaż dodatkowych drzwi do lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WOBEC WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I NAJEMCÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WNĘTRZ LOKALI.

§ 5

Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali jest:

1. Usuwanie awarii wspólnej instalacji – urządzeń poprzez naprawę lub wymianę:
 - a) przewodów instalacji wodociągowej – wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego lokalny łącznie z zaworem, bez urządzeń odbierających,
 - b) głównego pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem i kratką ściekową – bez podłączeń do pionu,
 - c) instalacji gazowej do pierwszego zaworu przy odborniku łącznie z zaworem – bez urządzeń odbierających
 - d) instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniem przedlicznikowym, do tablicy licznikowej (licznika energii elektrycznej) - bez osprzętu elektrycznego (tj. bezpieczników główek bezpiecznikowych, wyłączników, gniazdek, itp.)
 - e) instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów z głowicą termostatyczną, uszkodzonego grzejnika, przy czym partycypacja w kosztach wymiany grzejnika jest rozpatrywana indywidualnie po konsultacji z konserwatorem
2. Udrażnianie kanalizacji sanitarnej w przypadku zatkania pionu (nie dotyczy krutek ściekowych i połączeń urządzeń).
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni (np. zacieki z dachu, przemarzanie ścian, awaria centralnego ogrzewania, itp.) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

§ 6

Do obowiązków spółdzielni należy dokonywanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych budynków oraz rokrocznych przeglądów instalacji gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy prawo budowlane i przepisami wykonawczymi tej ustawy.

IV. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I NAJEMCÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WNĘTRZ LOKALI.

§ 7

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają właścicieli, użytkowników, najemców lokali.

§ 8

Naprawami należącymi do obowiązków użytkowników lokali są w szczególności:

- a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- b) wymiana sprawnych grzejników (wymiana na inny model) po wcześniejszym zgłoszeniu do spółdzielni
- c) malowanie i tapetowanie, tynkowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków i sufitów,
- d) wymianie zużytego lub uszkodzonego osprzętu elektrycznego będącego na wyposażeniu mieszkania (np. włączniki, gniazdka, bezpieczniki, oprawy oświetleniowe),
- e) naprawa, wymiana okien i drzwi w lokalu, przy czym po wymianie futryny drzwi wejścia do mieszkania należy przywrócić stan wykończenia klatki schodowej (ściana, lamperie) do stanu pierwotnego lub zbliżonego po pisemnym zawiadomieniu Spółdzielni.
- f) naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń i odcinków instalacji, w tym niesprawnych głowic przygrzejnikowych zaworów termostatycznych,
- g) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności do pierwszego połączenia przy pionie (trójnika)
- h) wymiana reduktora gazowego,
- i) wymiana węża łączącego odbiornik gazowy,
- j) naprawa względnie wymiana kuchenek znajdujących się w mieszkaniu (gazowa, elektryczna),
- k) wykonywanie zaleceń po przeglądach kominiarskich, elektrycznych i gazowniczych,
- l) malowanie tynków logii balkonów z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynku powstałych z winy lokatora, uwzględniając kolorystykę budynku,
- m) odnawianie pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnica, komórka lokatorska),
- n) wymiana lub naprawa zamka indywidualnej skrytki pocztowej, dorabianie kluczy
- o) naprawy instalacji domofonowej w lokalu, unifonu.
- p) malowanie grzejników, rur c.o., wod - kan. i innych elementów dla zabezpieczenia ich przed korozją,
- q) informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów ciepła wraz z podaniem aktualnego stanu i numerów urządzenia,

§ 9

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy właściciela, użytkownika bądź najemcy lokalu względnie z winy osób zamieszkałych w lokalu wspólnie z właścicielem, użytkownikiem bądź najemcą lokalu obciąża właściciela, użytkownika bądź najemcę lokalu.
2. Remonty i naprawy w mieszkaniu, które nie są wymienione w § 8 odbywają się za wyłączną zgodą Zarządu Spółdzielni.

3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni wymaga zgody spółdzielni wyłącznie wówczas, gdy wiąże się ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu względnie ze zmianami konstrukcyjnymi.

§ 10

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków właściciela, użytkownika bądź najemcy lokalu jak również odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami za używanie lokalu.

§ 11

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku – zobowiązany jest o terminie ich wykonywania uprzedzić pisemnie Spółdzielnię oraz sąsiadów.
2. Gruz i inne pozostałości po remontach użytkownik zobowiązany jest usunąć z zasobów Spółdzielni we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

V. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 12

1. Użytkownik lokalu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni:
 - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno-użytkowe (jak np. zakładanie krat w oknach oraz rolet zewnętrznych, przebudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub wykonanie w innym miejscu ścian działowych, wykonywanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych)
 - b) przerabiać lub demontować instalacji: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, centralnego ogrzewania i innych, w tym zainstalowanych na nich urządzeń pomiarowych
 - c) montować instalacji klimatyzacyjnej i paneli fotowoltaicznych,
 - d) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (stropodachów, pralni, suszarni, klatek schodowych, korytarzy, rowerowni, wózkowni, itp.),
 - e) instalować sieci komputerowych, anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków, dachach, ścianach i balkonach,
 - f) zabudować odkrytych loggii i instalować zadaszeń nad balkonami,
 - g) umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldu oraz informacji reklamowej,
 - h) wykonać punktu świetlnego w przynależnym pomieszczeniu piwnicznym.
2. Spółdzielnia nie wydaje zgody na likwidację grzejnika, montaż dodatkowego grzejnika lub montaż ogrzewania podłogowego.
3. **W przypadku wymiany grzejnika i konieczności spuszczenia wody w pionie c.o. właściciel lokalu zobowiązany jest uiścić opłatę zgodnie z obowiązującym cennikiem ustalonym przez Radę Nadzorczą.**
4. Właściciel lokalu pokrywa koszty usługi przełożenia podzielnika c.o., wykonywanej przez uprawnioną przez spółdzielnię firmę.

§ 13

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający przy gazomierzu i urządzeniu gazowym, otworzyć okna oraz niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Osiedla.

§ 14

Użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w Spółdzielni dotyczącej możliwości kontaktu na wypadek awarii w lokalu.

§ 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna w mieszkaniu lub odmawia udostępnienia lokalu spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia osoby pełnoletniej zamieszkałej w lokalu.
4. Ponadto właściciele, użytkownicy mieszkań bądź najemcy lokali obowiązani są do udostępnienia przedstawicielom spółdzielni lokale w celu:
 - a) dokonania okresowego bądź doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
 - c) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji osoby korzystające z tego lokalu lub budynku są zobowiązane do jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

VI. ROZLICZENIE SPÓŁDZIELNI Z NAJEMCAMI LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 16

1. Zwalniający lokal najemca lokalu użytkowego obowiązany jest przekazać spółdzielni lokal w stanie niepogorszonym - po usunięciu uszkodzeń powstałych z winy najemcy lub użytkowników jego lokalu, odnowiony lub pokryć koszty odnowienia.
2. W przypadku nadmiernego zużycia lokalu, a w szczególności nie wykonywania obowiązku określonego w § 16 pkt 1 niniejszego regulaminu zakres odnowienia lokalu określa Zarząd Spółdzielni w odrębnej decyzji.

§ 17

Najemca zwalniający lokal użytkowy obowiązany jest pokryć koszty wymiany (w przypadku ich niesprawności lub zniszczenia) urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu.

§ 18

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z najemcą zwalnającym lokal użytkowy następuje protokółarne przejęcie lokalu przez przedstawiciela spółdzielni wg następujących zasad:

1. Po otrzymaniu zawiadomienia o rezygnacji z lokalu następuje sprawdzenie lokalu, jego urządzeń i wyposażenia.
2. Wyniki przeglądu ujmuje się w protokole przekazania podpisanym przez użytkownika i przedstawiciela spółdzielni.
3. Protokół winien zawierać:
 - a) opis stanu lokalu i urządzeń,
 - b) stwierdzone usterki,
 - c) dokładne określenie napraw, które najemca zobowiązany jest wykonać przed zwolnieniem lokalu,
 - d) określenie terminu usunięcia usterek i wykonanie napraw.
4. Najemca może wnieść uwagi do protokołu, jeżeli nie zgadza się z ustaleniami. Ostateczną decyzję o ich uwzględnieniu podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje o niej najemcę.
5. W przypadku niewykonania remontu spółdzielnia przeprowadza prace naprawcze a kosztami obciąża najemcę.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 46/XII/2025 na posiedzeniu w dniu 19.12.2025r. i wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.
2. Uchyła się brzmienie Regulaminu w zakresie naprawy wewnątrz lokali z dnia 19 września 2012 r.

Sekretarz RN
SM w Lubiczu
Lukasz Nowakowski
Łukasz Nowakowski

Przewodniczący RN
SM w Lubiczu
Adam Włodarczyk
Adam Włodarczyk