

## REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali

---

Na podstawie §§ 100, 101 i 105 Statutu SML-W w Wyrzysku ustala się następujące wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

#### §1

1. Realizacja obowiązków przez Spółdzielnię jest uzależniona od zachowania dodatnich relacji między stanem środków finansowych danej nieruchomości i ich hierarchicznym wydatkowaniem według rocznych planów na cele związane z utrzymaniem tej nieruchomości w należytym stanie techniczno-użytkowym.  
Potrzeby konserwacyjne i remontowe nieruchomości przewyższające jej możliwości finansowe mogą być realizowane i sfinansowane w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w zależności od posiadanych przez Spółdzielnię środków i poziomu zadłużenia nieruchomości.
2. Źródłem finansowania obowiązków Spółdzielni określonych niniejszym regulaminem jest fundusz remontowy.
3. Tworzy się fundusz remontowy oddzielnie dla każdej nieruchomości, z którego finansowane są naprawy będące w obowiązkach Spółdzielni.  
Naprawy dokonywane w zakresie urządzeń, budowli oraz obiektów małej architektury znajdujących się na części wspólnej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni finansowane są z funduszy tych budynków proporcjonalnie do ich udziałów w części wspólnej nieruchomości lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. W budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale użytkowe oraz lokale będące w najmie, a także lokale w budynkach wolnostojących koszty napraw części wspólnej obciążają właścicieli i posiadaczy praw spółdzielczych w częściach wynikających z ich udziału w częściach wspólnych lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby użytkującej lokal znajdujący się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

#### §2

Użyte w regulaminie i instrukcji określenia oznaczają:

- 1) naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe w tym wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków,
- 2) lokal mieszkalny - jest to 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 lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale wraz z przynależnymi pomieszczeniami pomocniczymi stanowią przedmiot odrębnej własności na podstawie podjętych uchwał Zarządu Spółdzielni,
- 3) lokal użytkowy - należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym,

- 4) pomieszczenie techniczne - należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku,
- 5) pomieszczenie gospodarcze - należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku,
- 6) nieruchomości garażowa – należy przez to rozumieć odrębny budynek składający się z zespołu garaży,
- 7) część wspólna – jest to nieruchomość gruntowa przypisana danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 8) zewnętrzna instalacja elektryczna -układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającymi początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu,
- 9) wewnętrzna instalacja elektryczna -układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo - rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,
- 10) zewnętrzna instalacja domofonowa – układ przewodów w budynku od kasety wejściowej do gniazda wtykowego w mieszkaniu, wraz z kasetą wejściową i elektrozaczepem,
- 11) wewnętrzna instalacja domofonowa – układ przewodów od gniazda wtykowego w mieszkaniu (wraz z gniazdem wtykowym i mieszkaniowych aparatów przywoławczych audio),
- 12) instalacja piorunochronna – zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej,
- 13) zewnętrzna instalacja wodociągowa – układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami,
- 14) wewnętrzna instalacja wodociągowa – układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,
- 15) zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal,
- 16) wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej – układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z

zaworem odcinającym dany lokal i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody,

- 17) zewnętrzna instalacja kanalizacyjna – układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku,
- 18) wewnętrzna instalacja kanalizacyjna -układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami,
- 19) zewnętrzna instalacja gazowa – układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale,
- 20) wewnętrzna instalacja gazowa – układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,
- 21) instalacja centralnego ogrzewania – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,
- 22) przewody spalinowe – przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych,
- 23) kanały spalinowe – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach,
- 24) kanały wentylacyjne – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń,
- 25) przewody dymowe – przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym, ciekłym lub gazowym do kanałów dymowych,
- 26) kanały dymowe – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.

## Rozdział II

### Obowiązki Spółdzielni

#### §3

Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżących remontów:

- a. urządzeń, budowli oraz obiektów małej architektury znajdujących się w części wspólnej nieruchomości gruntowej oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- b. części budynków oraz urządzeń na nim się znajdujących, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a w szczególności w zakresie niżej wymienionych prac odpowiednio występujących w nieruchomościach, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe:

1. W zakresie instalacji elektrycznych:

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji elektrycznej,
- 2) naprawy instalacji piorunochronnej,
- 3) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
- 4) naprawa zewnętrznej instalacji domofonowej,
- 5) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej w przypadku woli właścicieli lokali i posiadaczy praw spółdzielczych,
- 6) umożliwienie członkom odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia,
- 7) umożliwienie członkom zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia.

2. W zakresie instalacji wod.-kan.:

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji wodociągowej,
- 2) naprawy zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej,
- 3) naprawy zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej,

3. W zakresie instalacji gazowej:

- 1) naprawy zewnętrznej instalacji gazowej,
- 2) nadzór nad poprawnością wykonania, w trakcie przeglądu okresowego, próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, od głównego zaworu odcinającego dany lokal - na pisemny wniosek członka,
- 3) sprawdzenie realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli instalacji,
- 4) uzgodnienie z wykonawcą robót, zleconych przez członków w trakcie przeglądu okresowego, maksymalnych cen typowych usług związanych z naprawą w lokalu instalacji i urządzeń gazowych lub ich uszczelnieniem, które mogą być zastosowane przez tego wykonawcę.

4. W zakresie instalacji c.o.:

- 1) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) naprawa zaworów termostatycznych, ustawienie nastawy oraz naprawy uszkodzonych grzejników żeliwnych lokali z pierwszego zasiedlenia,
- 3) montaż i plombowanie zaworów termostatycznych,
- 4) montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich baterii – w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika lokalu,

5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

- 1) malowanie ścian i balustrad logii oraz balustrad balkonów jednorazowo przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku; w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana,
- 2) malowanie od strony zewnętrznej drzwi wejściowych do mieszkań, lokali użytkowych,
- 3) jednokrotne wykonanie izolacji balkonów wraz ze szlichtą betonową - lub wyłożeniem płytkami ceramicznymi i materiałami pomocniczymi dostarczonymi przez użytkownika lokalu przy wykonywaniu prac dociepleniowych budynku,
- 4) wykonywanie remontów balkonów i loggii w zakresie prac zabezpieczających bezpieczeństwo ich konstrukcji wraz z robotami wykończeniowymi w standardzie podstawowym.  
Standardem podstawowym określa się wymianę i malowanie elementów osłon balkonowych,
- 5) utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego,
- 6) jeżeli w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody,

nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność członka, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal.  
Zabezpieczenie następuje poprzez założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, oplombowanie i opieczętowanie drzwi, zdeponowanie kluczy w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

### Rozdział III

#### Obowiązki członków Spółdzielni i użytkowników lokali

##### §4

1. Do obowiązków członków i użytkowników lokali należy:
  - 1) remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego,
  - 2) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu,
  - 3) malowanie elementów loggii,
  - 4) malowanie ścian, balustrad oraz loggii z zastrzeżeniem §3, ust. 5 pkt. 3). Wykonywanie remontów oraz konserwacji posadzek płyt balkonowych i loggii.
  - 5) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej,
  - 6) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej,
  - 7) naprawa krutek wentylacyjnych, przewodów spalinowych i dymowych (rury „Spiro”) oraz urządzeń gazowych,
  - 8) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi,
  - 9) ponoszenie opłat z tytułu robót spowodowanych nieprawidłową eksploatacją urządzeń i instalacji c.o. przez użytkownika lokalu,
  - 10) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej,
  - 11) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów,
  - 12) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki,
  - 13) naprawa i usuwanie zatknięć wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami,
  - 14) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy członków oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców,
  - 15) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania,
  - 16) zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych mieszkań przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją,
  - 17) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 3,
  - 18) w razie awarii wywołującej szkodę, lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, członek jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej,
  - 19) jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, członek jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić członkowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal,
  - 20) pokrywanie kosztów mandatów i grzywien związanych z nieprzestrzeganiem przez użytkowników lokali przepisów Prawa Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym regulaminie,
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członków mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługą) za dodatkową odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.

3. W razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków członków, Spółdzielnia ma

prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

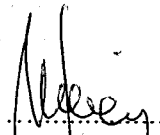
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w lokalach w celu prowadzenia robót naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających itp.
5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
6. Wszelkie przeróbki zmiany w usytuowaniu ścian oraz zmiany instalacji w mieszkaniu, w części przypisanej członkom Spółdzielni wymagają pisemnych uzgodnień lub uzyskania warunków technicznych wykonania wydanych przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 6 bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się członka Spółdzielni.
8. Członkowie są zobowiązani użytkować mieszkania zgodnie z instrukcją użytkowania lokali, uchwaloną przez Radę Nadzorczą spółdzielni.
9. Członkowie są zobowiązani zgłaszać do administracji osiedla wszystkie zauważone usterki i awarie.

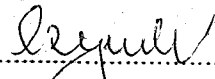
#### §5

W odniesieniu do osób nie będących członkami Spółdzielni obowiązują zasady ujęte w niniejszym regulaminie.

#### §6

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.12.2015 r.  
Uchwała nr 24/15 wchodzi w życie z dniem 01.01.2016 r.

  
.....  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
.....  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

~~Przewodniczący Rady Nadzorczej~~