

**REGULAMIN  
W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI,  
CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI I NAJEMCÓW  
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

§ 1

1. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku, nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., Nr 4, poz. 27 ze zmianami), Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz zapewnienie właściwej eksploatacji i stanu technicznego zasobów.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby:

- 1) zamieszkujące z nim w lokalu,
- 2) przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

**II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW.**

**A. Obowiązki Spółdzielni.**

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, przeglądów instalacji - zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego dla każdego z budynków.

2. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
  - a) zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu,
  - b) zapewnienie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody, w zależności od wyposażenia w daną instalację budynku bądź lokalu,
  - c) zapewnienie dostawy zimnej wody do budynków i lokali oraz odprowadzenie ścieków,
  - d) interweniowanie u dostawców mediów - w przypadku zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej, elektrycznej, gazu,
  - e) zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej,
3. W sposób szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni określają również:
  - a) regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem,
  - b) regulamin w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem,

## § 5

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji, wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.

## § 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa pionów (rur) instalacji wodociągowych, odcinków instalacji wykonanych także z węży elastycznych do zaworu odcinającego w lokalu,
  - b) naprawa pionów (rur) kanalizacyjnych do trójników na pionach włącznie,
  - c) okresowe czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
  - d) naprawa instalacji elektrycznej od strony wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu, oplombowanie licznika należy do obowiązku właściciela mieszkania
  - e) naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez zaworów nie dotyczy grzejników wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez właścicieli,
  - f) naprawa instalacji gazowej do zaworu przed kuchenką, termą, gdy instalacja jest zgodna ze sztuką budowlaną,
  - g) naprawa urządzeń znajdujących się w lokalu, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta np. zaworów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych,
  - h) naprawa stolarki okiennej, wymiana stolarki okiennej w lokalach członków Spółdzielni następuje zgodnie z obowiązującym „Regulaminem o zasadach wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem,
  - i) naprawa instalacji domofonowej.
  - j) likwidacja przecieków związanych z powstałą awarią z winy Spółdzielni
  - k) naprawy polegające na usunięciu zanieczyszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii lub jej usunięcia, na skutek awarii c.o., pionów instalacji wod. kan oraz zacieków powstałych na skutek nieszczelności ścian dachu.
2. Naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania są obowiązkiem Spółdzielni.

## B. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

### § 7

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny, estetyczny i sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

### § 8

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności do:
  - a) odnawiania lokalu polegającego na:
    - Malowaniu ścian i sufitów, tapetowaniu ścian, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
    - malowaniu lub konserwacji powłok malarskich drzwi (dwustronnie), okien (wewnątrz i zewnątrz), skrzydeł i ościeżnic, drzwi balkonowych (dwustronnie) z uwzględnieniem pierwotnej kolorystyki stolarki i nie rzadziej niż raz na 5 lat,
    - malowaniu ślusarki drzwiowej i okiennej, krat oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie należytego stanu techniczno-estetycznego,
  - b) naprawy:
    - posadzek (podłóg) w lokalu,
    - drzwi
    - odpadający tynk na ścianach - suficie
    - naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkania
    - naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych w mieszkaniu
  - c) naprawy następujących urządzeń technicznych w lokalu:
    - podejść kanalizacyjnych, od przyboru do trójnika na pionie,
    - zamków i zamknięć w oknach i drzwiach oraz wbudowanych szafach,
    - oszklenia okien i drzwi,
    - urządzeń instalacji wodociągowych od zaworu odcinającego do baterii,
    - wanny, umywalki, zlewozmywaka, miski ustępowej wraz ze zbiornikiem płuczącym, deski sedesowej,
    - wężyków łączących zawór czerpalny ze zbiornikiem płuczącym miski ustępowej lub bateriami,
    - term gazowych i elektrycznych, elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody,
    - kuchni elektrycznych i gazowych,
    - elementów instalacji elektrycznych:
      - przewody instalacji elektrycznej w lokalu,
      - przewody instalacji elektrycznej poza lokalem, do zabezpieczenia przedlicznikowego,
      - osprzęt elektryczny, jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, itp.
      - usuwania zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z nim z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
4. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu niezbędnych napraw, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy na koszt użytkownika danego lokalu.

## § 9

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do działu GZM:
  - a) wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów), bez względu na przyczynę ich powstania,
  - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji,
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, w szczególności wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, wykonywanie zabudowy instalacji w lokalu, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych bądź elektrycznych – mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego.
3. Szczegółowy zakres obowiązków użytkownika lokalu określa również regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem..

## § 10

1. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania) jest zabronione. Z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu, który je spowodował.
2. Wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, która ustala warunki podłączenia i eksploatacji.
3. Usuwanie lub wymiana kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania jest zabronione.
4. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu może być wykonana wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia mechanicznego zaworów termostatycznych na grzejnikach w lokalu, kosztami wymiany obciąża się użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowo wykonanych przez użytkownika lokalu przeróbek wewnętrznych instalacji gazowych, Spółdzielnia wyda zlecenie zdjęcia gazomierza, a użytkownik lokalu zobowiązany będzie przywrócić prawidłowy stan instalacji i urządzeń na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
7. W przypadku zabudowy wykonanej przez użytkownika lokalu uniemożliwiającej wymianę wodomierzy, użytkownik lokalu będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jak również z tytułu podgrzania wody wg zasad obowiązujących mieszkania nieopomiarowane w Spółdzielni.
8. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię uszkodzeń wodomierza, zerwania płołby, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy wodomierza i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzenie pobranej wody, użytkownik lokalu pokrywa koszty:
  - a) demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z jego kosztem,
  - b) koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń i instalacji,
  - c) zaplombowania wodomierza.

9. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi. Obowiązek uszczelnienia okien dotyczy także pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych.

#### § 11

1. Użytkownik lokalu winien udostępnić Spółdzielni lokal:

- a) w sytuacjach awaryjnych,
  - b) w celu dokonania przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego,
  - c) w przypadkach, kiedy jest to konieczne dla wykonania niezbędnych napraw,
  - d) dla przeprowadzenia corocznych przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, itp.
  - e) w sytuacjach, gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje
  - f) w celu dokonania odczytu wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła,
  - g) w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.
2. Użytkownicy lokali w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować spółdzielnię z kim należy się kontaktować w sprawie udostępnienia lokalu w celu usunięcia ewentualnych awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny 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.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU I PRZEKAZANIA LOKALU DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI**

#### § 12

1. W przypadku oddania lokalu Spółdzielni i wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą o zwrot wartości lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty jest zwolnienie lokalu.
5. Z należnej osobie uprawnionej kwoty z tytułu wartości lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec użytkownika lokalu, a w szczególności z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu oraz odnowienia lokalu.

### **IV. OBOWIĄZKI OSOBY ZWALNIAJĄCEJ LOKAL**

#### § 13

Osoba zwalnająca lokal zobowiązana jest do usunięcia uszkodzeń w lokalu powstałych z jego winy lub osób z nim zamieszkujących i pokrycia kosztów ich usunięcia.

## V. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ.

### § 14

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków użytkownika na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie lokali i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Wykonane dodatkowe wyposażenie nie może uniemożliwiać wykonywania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu.
5. W przypadku zmian dokonywanych w mieszkaniu, określonych w ust. 1 w sytuacji wystąpienia awarii i konieczności usunięcia ponadnormatywnego wyposażenia użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie do wykonania określonych prac i nie może żądać od Spółdzielni przywrócenia stanu pierwotnego, w przypadku nie dostosowania się do zasad określonych w ust. 2 - 4.

## VI. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

### § 15

1. Zakazuje się:
  - a) demontażu i zamiany grzejników centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
  - b) zabudowy szachtów,
  - c) przeróbek instalacji elektrycznej, bez zgody Spółdzielni,
  - d) montażu urządzeń nadawczo - odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo - telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej,
  - e) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku,
  - f) montażu, bez zgody Spółdzielni, dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków, loggiach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, instalacje fotowoltaiczne, reklamy itp.;
  - g) malowania stolarki okiennej zewnętrznej, loggi i balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
  - h) zabudowy bez zgody Spółdzielni, loggi i balkonów materiałami nie będącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym,
  - i) używania w piwnicach, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe,
  - j) montażu typów okien odbiegających od przyjętych w architekturze budynku,
  - k) montażu wentylatorów elektrycznych, okapów kuchennych itp., podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych,
  - l) zasłaniania kratek wyciągowych wentylacji grawitacyjnej,
  - m) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratek, nawietrzaków i nawiewników okiennych ),
  - n) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej,
  - o) montaż kratek wentylacyjnych z żaluzjami,
2. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zabudowę loggii i balkonów, w szczególności w formie zabudowy przezroczystej i bezramowej, w oparciu o projekt zabudowy zaakceptowany przez wszystkich użytkowników mieszkań w danym budynku.

3. W przypadku nie przestrzegania zasad właściwego wentylowania Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania i odmalowywania mieszkania.
4. W przypadku naruszenia powyższych zakazów użytkownik obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie w jakim nastąpiło naruszenie.

§ 16

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 17

Regulamin został ustalony przez Radę Nadzorczą SM w Nowem dnia 12.11.2019r. uchwałą Nr 13/19

Z dniem podjęcia traci moc regulamin uchwalony dnia 15.11.2010 roku uchwałą nr 22/10 Rady Nadzorczej SM w Nowem.

Wojciech Kościński

.....  
(sekretarz RN)

Gabriela Gęszczak

.....  
(przewodniczący RN)