

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W ŚWIĘTOCHŁOWICACH  
UL. WODNA 8

**REGULAMIN  
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

(TEKST JEDNOLITY)

# **REGULAMIN NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

## **I. Podstawy prawne.**

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.
3. Statut Spółdzielni.

## **II. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

1. Postanowienia Regulaminu dotyczą wszystkich użytkowników lokali.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o użytkownikach lokali-należy przez to rozumieć:
  - członków Spółdzielni posiadających lokale na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu,
  - właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
  - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
  - osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu, nie będące członkami Spółdzielni,
  - osoby posiadające lokale na zasadach najmu.

### **§ 2**

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, komórki, piwnice) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w § 7.

W razie niedokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

## **III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.**

### **§ 3**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem obowiązków Spółdzielni, do której jako właściciela i zarządcy nieruchomości należą:

- a) remonty nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną (budynki, urządzenia, obiekty i sieci uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków),
- b) remonty nieruchomości garażowych w zakresie napraw dachów, tynków i podjazdów o ile uszkodzenia nie powstały z winy użytkownika,
- c) remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
- d) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności; drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, podjazdy, zieleń i mała architektura,
- e) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych.

#### § 4

1. Do zakresu obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu należy:
  - a) naprawa przewodów instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej do pierwszego zaworu odcinającego za pionem w lokalu oraz trójnika na pionie instalacji kanalizacyjnej,
  - b) naprawa przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu od odbiorników gazu,
  - c) naprawa centralnego ogrzewania włącznie z grzejnikami i armaturą w przypadku gdy zostały zabudowane przez Spółdzielnię i stanowią jej własność,
  - d) naprawa instalacji elektrycznej w zakresie określonym schematem podziału odpowiedzialności i kompetencji instalacji elektrycznej zasilania i rozdziału energii w budynku mieszkalnym stanowiącym załącznik do Regulaminu,
  - e) usunięcie zniszczeń powstałych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od towarzystwa ubezpieczeniowego,
  - f) naprawa stolarki okiennej a w przypadku braku takiej możliwości- wymiana,
  - g) naprawa posadzki i tynków powyżej 1 m<sup>2</sup>, w zakresie wad technologicznych materiałów lub ich nałożenia, z wyjątkiem robót związanych z okresowym odnawianiem lokali,
  - h) usuwanie zagrzybienia o ile nie powstało z winy użytkownika (np. z powodu zbytniego uszczelnienia lokalu).

## § 5

Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów, napraw lokali będących w użytkowaniu właścicieli lokali regulują przepisy ustawy Prawo Budowlane w zakresie niezbędnych przeglądów przewodów wentylacyjnych, kominowych, gazowych i elektrycznych, których koszt pokrywa właściciel lokalu.

## § 6

Naprawę lub z braku możliwości naprawy wymianę stolarki okiennej przeprowadza się wg następujących zasad:

- kwalifikacji stolarki okiennej do naprawy lub wymiany dokonuje powołana w tym celu komisja na pisemny wniosek zainteresowanej osoby, na podstawie przeprowadzonych u użytkownika oględzin,
- o terminie oględzin wynikającym z ilości zgłoszeń, użytkownik zostaje powiadomiony pisemnie,
- plan wymiany stolarki wynikający z możliwości finansowych Spółdzielni ujęty jest w planie remontów na rok kalendarzowy,
- termin wymiany stolarki okiennej związany jest ściśle z datą protokołu z oględzin, w wyniku których przyznano wymianę,
- zmiana użytkownika lokalu na inną osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu nie zmienia kolejności wymiany stolarki wykonywanej przez Spółdzielnię.

## **IV. Obowiązki użytkowników lokali.**

## § 7

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

1. Użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska.
2. Użytkowania lokalu w sposób niepowodujący zmian oraz niepogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń.
3. Uzyskania zgody Spółdzielni do wprowadzenia istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych, dokonywanych w czasie użytkowania lokalu.
4. Remontu, konserwacji i napraw wewnątrz lokalu, do których należą:

- obowiązek odnawiania lokalu polegający na utrzymaniu posadzki (w tym wykładzin), ścian i sufitów w należytej czystości,
  - konserwacja stolarki okiennej (wraz z wymianą szyb, uszczelek i mechanizmów) oraz konserwacja i wymiana stolarki drzwiowej,
  - obowiązek naprawy i wymiany wykładzin podłogowych w lokalach,
  - obowiązek konserwacji, naprawy bądź wymiany urządzeń technicznych, gazowych i sanitarnych oraz instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej w lokalach,
  - obowiązek konserwacji i napraw instalacji elektrycznej w zakresie określonym schematem podziału odpowiedzialności i kompetencji instalacji elektrycznej zasilania i rozdziału energii w budynku mieszkalnym stanowiącym załącznik do Regulaminu,
  - obowiązek usuwania wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub współużytkowników,
  - obowiązek remontów, napraw i konserwacji balkonów i loggii (za wyjątkiem konstrukcji nośnych).
5. Dołożenia wszelkiej staranności dla zapewnienia wymaganego stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku – w czasie korzystania z nich.
  6. Usuwania skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń wymienionych w ust. 5 spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące.
  7. Przestrzegania przepisów ogólnie obowiązujących, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, budynku, warunków bezpieczeństwa i higieniczno – sanitarnych oraz stosownych regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
  8. Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie w zakresie konserwacji i napraw instalacji gazowych i elektrycznych lokalu.
  9. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń niezwłocznego wstrzymania ich eksploatacji, jeżeli dalsze użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia, lub skażenie środowiska.
  10. Udostępnienia lokalu przedstawicielom Spółdzielni i innym uprawnionym osobom w celu przeprowadzenia napraw, usunięcia awarii, dokonania okresowych kontroli i innych czynności należących do obowiązków zarządcy (właściciela) budynku.
  11. Ścisłego wykonywania zaleceń pokontrolnych.
  12. Naprawy będące w gestii użytkownika lokalu winny być wykonywane przez firmę bądź osobę fizyczną z odpowiednimi uprawnieniami.

## § 8

Zabrania się dokonywania samowolnych prób i regulacji centralnego ogrzewania (np. usuwania kryz) i instalowania dodatkowych grzejników oraz o innej mocy grzewczej niż projektowa.

## V. Postanowienia końcowe.

## § 9

1. Użytkownik zwalnający lokal oddaje go w takim stanie, w jakim go otrzymał, tzn. z czynnymi wszystkimi instalacjami i odnowionymi ścianami.
2. Wszelkie przedmioty i urządzenia, stanowiące ulepszenie lokalu dokonane przez użytkownika mogą być przez niego zabrane w przypadku opuszczenia lokalu, pod warunkiem doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego.

## § 10

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach bądź poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowy balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp.) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

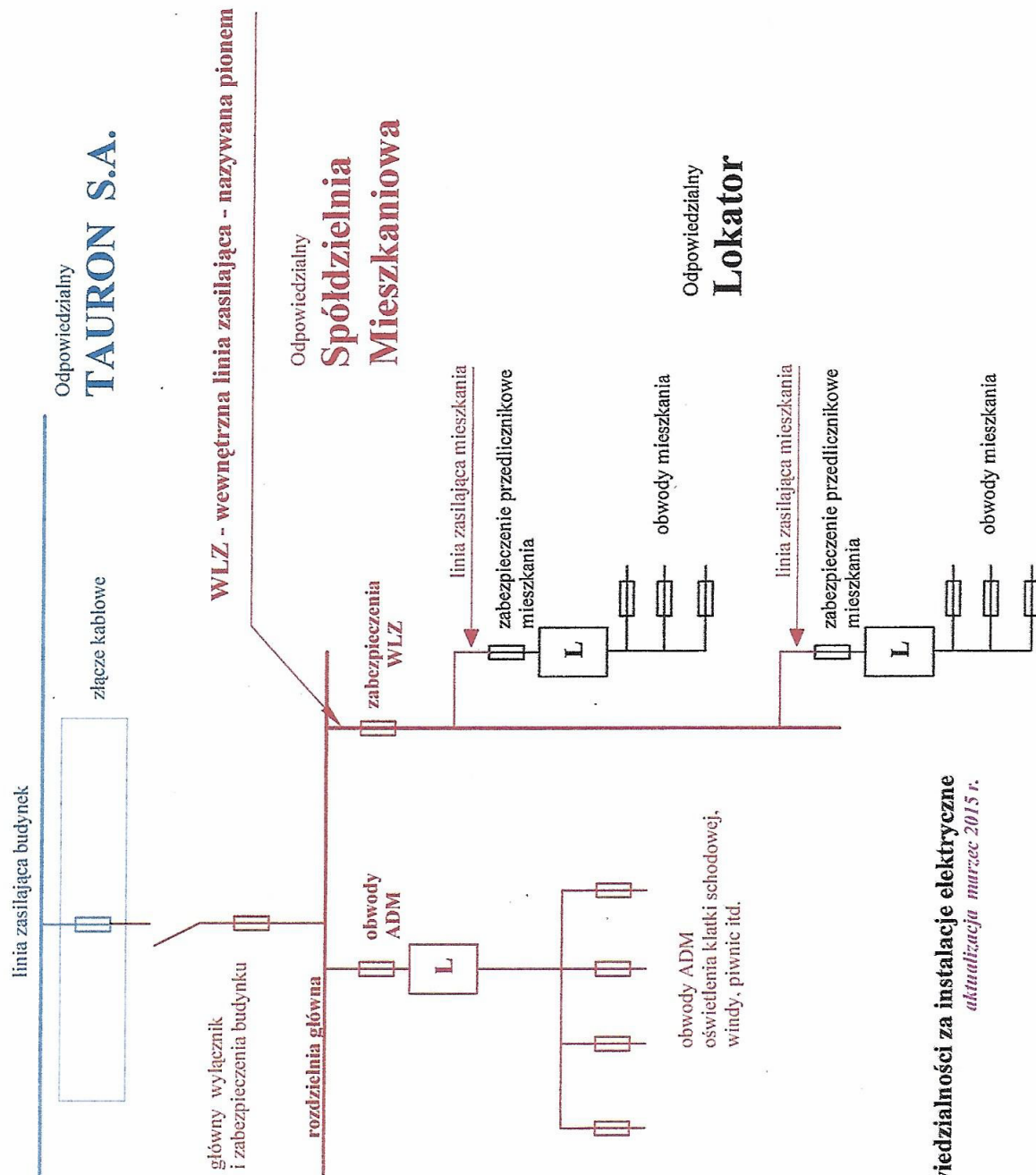
## § 11

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować odpowiednie sankcje. W szczególności osoba uznana za winną szkody powstałej na skutek własnego postępowania jak i zachowania współużytkowników lokalu zobowiązana jest do jej niezwłocznego naprawienia poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego lub zapłatę sumy pieniężnej w wysokości określonej przez Spółdzielnię - adekwatnej do wyrządzonej szkody.

## § 12

1. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 106 z dnia 15 grudnia 2005 r.
2. Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 czerwca 2012 r. (uchwała nr 50) i wchodzi w życie z dniem podpisania.





**Schemat odpowiedzialności za instalacje elektryczne**  
aktualizacja *marzec 2015 r.*