

**Regulamin**  
**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników**  
**lokali**  
**w zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie**

## **Podstawy prawne**

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., Nr. 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr. 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

## **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 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., Nr. 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr. 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr. 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr. 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz niniejszego regulaminu.

### § 2

1. Użytkownikiem lokalu jest członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
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:

- zamieszkujące i przebywające z nim w lokalu

## **Utrzymanie stanu technicznego zasobów**

### **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 ustawy – Prawo budowlane oraz 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:
  - zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody,
  - zapewnienie dostaw energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń oraz dostawy ciepłej wody, w zależności od wyposażenia w daną instalację budynku bądź lokalu,
  - zapewnienie dostawy zimnej wody do budynków i lokali oraz odprowadzenie ścieków,
  - interweniowanie u dostawców mediów – w przypadku zakłóceń w dostawie wody, energii cieplnej i elektrycznej,
  - zapewnienie obsługi administracyjnej.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy obiektu usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, powstałych i ujawnionych w okresie rękojmi i w okresie gwarancji. W przypadku nie usunięcia wad przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na jego koszt.
4. Zakres obowiązków Spółdzielni określają także:
  - *Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie,*
  - *Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.*

## § 5

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

## § 6

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- naprawa pionów (rur) instalacji wodociągowych do zaworu odcinającego w lokalu,
- naprawa pionów (rur) kanalizacyjnych do trójników na pionach włącznie,
- okresowe czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
- naprawa instalacji elektrycznej od strony wewnętrznych linii zasilających do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu,
- naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania spowodowana modernizacją lub koniecznością usunięcia awarii,
- naprawa instalacji domofonowej spowodowana modernizacją lub koniecznością usunięcia awarii,
- konserwacja i naprawa dachów,
- malowanie klatek schodowych, wiatrołapów oraz piwnic,
- usuwanie szkód i zanieczyszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. nieszczelność dachu),
- naprawa instalacji telewizyjnej z wyłączeniem gniazd antenowych,
- naprawa instalacji wentylacyjnej za wyjątkiem kratki wentylacyjnych.

### **Obowiązki 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, które nie zostały zaliczone w postanowieniach niniejszego regulaminu do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest w szczególności do:
  - a) odnawiania lokalu,
  - b) napraw podłóg, drzwi, okien i drzwi balkonowych,
  - c) naprawy urządzeń technicznych i instalacji znajdujących się w lokalu, z zastrzeżeniem § 6,
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z nim w lokalu obciążają użytkownika lokalu.
4. W razie niewykonania 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 administracji Spółdzielni:
  - 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,
  - 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 elektrycznych, mogą być wykonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów ustawy – Prawo budowlane.
3. Szczegółowe zasady obowiązków użytkowników określa również *Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie*.

## § 10

1. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach i 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 wraz z warunkami koniecznymi do spełnienia przy realizacji prac.
5. W przypadku zabudowy wykonanej przez użytkownika lokalu uniemożliwiającej wymianę wodomierzy lub przyłączy wodomierzowych z wężykiem elastycznym na przyłączy wodomierzowe sztywne (rurowe) z zaworami zwrotnymi, użytkownik lokalu będzie rozliczany za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, jak również z tytułu podgrzania wody według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych, zawartych w *Regulaminie rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie oraz Regulaminie rozliczanie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie*.
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzeń wodomierza, zerwania plomby, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy wodomierza i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzenie pobranej wody, użytkownik pokrywa koszty:
  - demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z jego kosztem zakupu,
  - koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń instalacji,
  - zaplombowania wodomierza.
7. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła, poprzez uszczelnianie okien i drzwi. Obowiązek uszczelniania okien dotyczy także pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych.

## § 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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.
2. Użytkownik lokalu winien również udostępnić Spółdzielni lokal:
  - w celu przeglądu kontrolnego jego stanu technicznego i sanitarnego,
  - w przypadkach, kiedy jest to konieczne dla wykonania niezbędnych napraw,
  - dla przeprowadzenia corocznych przeglądów instalacji gazowych, wentylacyjnych, itp.,
  - w przypadkach, gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje starą,
  - w celu dokonania odczytów wskazań wodomierzy i podzielników kosztów ciepła,
  - w innych przypadkach wskazanych w Statucie Spółdzielni i odrębnych przepisach prawa.
3. Użytkownicy lokali w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować administrację Spółdzielni, z kim należy się kontaktować w sprawie udostępniania lokalu w celu usunięcia ewentualnych awarii.
4. Szkody powstałe w trakcie wykonywania robót wymienionych w § 6 oraz usuwania awarii, o których mowa w § 11. 1 pokrywa Spółdzielnia w zakresie własnego ubezpieczenia OC na zasadach określonych poniżej.

## §12

1. W przypadku szkody wynikłej z winy Spółdzielni użytkownicy lokali posiadający ważną polisę ubezpieczeniową ubiegają się o likwidację szkody u swojego ubezpieczyciela a przedstawiciel Spółdzielni uczestniczy w oględzinach lokalu przez likwidatora i potwierdza przyjęcie odpowiedzialności za powstałą szkodę na dokumentach sporządzony przez likwidatora.
2. W przypadku szkody wynikłej z winy Spółdzielni użytkownicy lokali, którzy nie posiadają aktualnej polisy ubezpieczeniowej mogą się ubiegać o likwidację szkody od Spółdzielni. Wniosek o likwidację szkody użytkownik lokalu obowiązany jest złożyć w ciągu 10 dni od dnia powstania szkody.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 winien zawierać:
  - datę i przyczynę zdarzenia,
  - opis szkody
  - wysokość roszczenia
4. Spółdzielnia dokonuje likwidacji szkody za pośrednictwem ubezpieczyciela, z którym zawarła umowę o ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej do wysokości sumy odszkodowania ustalonej przez ubezpieczyciela.
5. W przypadku szkód powstałych z winy Spółdzielni, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową z tytułu polisy o odpowiedzialności cywilnej Spółdzielnia zobowiązana jest do naprawienia szkody .
6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za powstanie pleśni, zagrzybienia lub zawilgocenia w lokalach wynikłe z powodu nieprawidłowego użytkowania lokali.
7. Użytkownicy lokali, zagrzybienia i zawilgocenia powstałe w wyniku nieprawidłowego użytkowania lokali obowiązani są do ich niezwłocznego usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt.

### § 13

1. Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 8/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie z dnia 13.05.2014 r. Jednocześnie traci moc „Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie w sprawie: napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnianymi lokale” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/1998 z dnia 8 kwietnia 1998 roku.