

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw
wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 558 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 725 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048 z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami),
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”

2. Regulamin określa zakres odpowiedzialności Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” oraz użytkowników lokali mieszkalnych za stan techniczny i estetyczny nieruchomości.

§2

1. Naprawami, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, są roboty remontowe mające na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów budynku oraz utrzymanie go w należyтым stanie technicznym. Do napraw zalicza się również konserwację, rozumianą jako wykonywanie robót mających na celu zachowanie sprawności technicznej elementów budynku oraz wyposażenia znajdującego się wewnątrz lokali.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się: członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych.
3. Przez loggie rozumie się otwartą powierzchnię architektoniczną przylegającą do lokalu mieszkalnego, znajdującą się w obrysie budynku, która mimo iż stanowi część wspólną nieruchomości, przeznaczona jest do wyłącznego korzystania przez użytkownika danego lokalu.
4. Do lokalu zalicza się także zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i stolarki okiennej oraz powierzchnię loggi, podestu oraz balustrad balkonowych.

5. W zakresie użytkowania budynków, lokali i instalacji wewnętrznych, użytkownika lokalu obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

II. Postanowienia szczegółowe

§3

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie dotyczącym napraw lokali, obejmują:

a) naprawę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zgodnej z dokumentacją techniczną. Zmiany w instalacjach centralnego ogrzewania dokonane samowolnie oraz uszkodzenia mechaniczne spowodowane przez użytkownika będą usuwane na jego koszt. Cała instalacja centralnego ogrzewania obejmuje instalacje jak wyżej wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi, z wyłączeniem grzejników i zaworów odcinających na powrotach zamontowanych przez użytkowników lokali. Zawory grzejnikowe wraz z głowicami termostatycznymi wymieniane są ze środków Funduszu Remontowego w lokalach, w których występuje taka konieczność. W okresie eksploatacji instalacji dopuszcza się wymianę pojedynczych zaworów termostatycznych wyłącznie w sytuacjach awaryjnych (nieszczelność);

b) naprawę głównych pionów wodno - kanalizacyjnych łącznie z zaworami odcinającymi (za wyjątkiem przeróbek dokonanych przez użytkownika we własnym zakresie). Naprawa i remont instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej gdzie zakres odpowiedzialności Spółdzielni kończy się na:

- instalacji wodociągowej - piony zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji łącznie z pierwszym zaworem odcinającym przed wodomierzem,

- instalacji kanalizacyjnej – wszystkie przewody poziome i pionowe w piwnicach oraz elementy pionów obejmujące wywiewki dachowe, rury (piony) w mieszkaniach oraz części trójników stanowiące elementy pionu bez odejść do urządzeń sanitarnych w mieszkaniach;

c) okresową kontrolę budynków mieszkalnych w czasie ich użytkowania w zakresie określonym prawem budowlanym;

d) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych;

e) naprawę polegającą na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie śladów zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu), za wyjątkiem osób ubezpieczonych i otrzymujących odszkodowanie z firm ubezpieczeniowych. W przypadku braku stosownego ubezpieczenia usunięcia powstałych uszkodzeń dokonuje użytkownik i otrzymuje odszkodowanie w wysokości naliczonej przez ubezpieczyciela Spółdzielni;

f) naprawę zabezpieczeń przedlicznikowych znajdujących się na klatce schodowej, których awaria wynika z normatywnego zużycia podczas eksploatacji;

g) naprawę elementów konstrukcyjnych balkonów lub loggi, tj.: balustrady zewnętrzne, opierzenie loggi, konstrukcję wsporczą, zewnętrzne elementy nośne.

2. Naprawy o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszy nieruchomości przeznaczonych na remonty i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych środków finansowych ujętych w planie funduszu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą na dany rok i rzeczowych planach remontów nieruchomości lub w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa oraz uszkodzenia elementów konstrukcyjnych.

3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.

§4

1. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal niezależnie od posiadanego prawa do lokalu należy w szczególności:

- a) utrzymanie go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw i niezbędnych remontów;
- b) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian w momencie kiedy wymaga tego stan techniczny, ale nie rzadziej niż co 8 lat,
 - naprawi tynków ścian i sufitów,
 - bieżące utrzymanie balkonów lub loggi w należytym stanie estetycznym i technicznym, malowanie balustrad, barierok, ścian bocznych, sufitów loggi, usuwania uszkodzeń nawierzchni (płytki, wylewka, farba),
 - zabezpieczenie powierzchni przed korozją, przeciekaniem i zniszczeniem;
- c) dokonywanie wymiany, napraw i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej. Wszelkie prace związane z wymianą stolarki okiennej lub drzwiowej wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Zewnętrzna część stolarki okiennej musi być wykonana zgodnie ze standardem obowiązującym w budynku;
- d) wymiana, naprawa, konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
- e) naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno- sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii zaworów czerpalnych oraz rur łączących je z pionami głównymi). Naprawy przewodów odpływowych i urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (wraz z odgałęzieniem trójnika) w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności rur odpływowych z urządzeń do pionów;
- f) usunięcie zabudowy stałej szachtów instalacyjnych jak również obudowy instalacji c.o., c.w., wod-kan., wykonanej przez użytkownika we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku awarii, remontu, modernizacji wykonywanych przez Spółdzielnię, koszty związane z usunięciem zabudowy lub obudowy i ewentualnych zniszczeń pokrywa użytkownik niezależnie od warunków prawa do lokalu;
- g) usunięcie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o., wod-kan. i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych mieszkaniach;

- h) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego wraz z tablicą mieszkaniową (licznikową) i ewentualnymi kosztami plombowań;
- i) naprawa, konserwacja kuchenek gazowych lub elektrycznych;
- j) natychmiastowe odcięcie w przypadku niesprawności, uszkodzenia przyborów gazowych (kuchenki gazowej) lub przecieków instalacji wodociągowych i przeprowadzanie ich konserwacji bądź napraw przez osoby do tego uprawnione oraz zgłoszenie powyższego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”;
- k) wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika muszą być usunięte na jego koszt.

2. Użytkownik mieszkania niezależnie od prawa do zajmowanego lokalu obowiązany jest ponadto do:

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale;
- b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu i z czynności tych sporządza się protokół;
- c) po wcześniejszym ustaleniu terminu użytkownik powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- d) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków;
- e) zgłaszania wszelkich zauważonych usterek w mieszkaniu, budynkach i innych obiektach Spółdzielni.

3. W szczególnych okolicznościach, w przypadku niewykonania prac wynikających z obowiązków leżących po stronie użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika tego lokalu.

4. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy użytkownika lub osób wspólnie z nim mieszkających obciążają tego użytkownika.

5. Użytkownik obejmujący lokal mieszkalny w wyniku wzajemnej zamiany bądź nabycia mieszkania na rynku wtórnym zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie napraw oraz wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych.

6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika niezależnie od posiadanego prawa do lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za pełną odpłatnością

ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu oraz w przypadku przyjęcia zlecenia przez Spółdzielnię.

7. W odniesieniu do lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni zakres obowiązków stron jest analogiczny jak dla lokali mieszkalnych, o ile zapisy umowy pomiędzy Spółdzielnią a najemcą lokalu użytkowego nie stanowią inaczej.

§5

1. Zmiany odbiegające od rozwiązań standardowych mieszkań wymagają zgody Zarządu Spółdzielni, gdy połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi i zabudową instalacji. Wydanie zgody następuje łącznie z określeniem warunków technicznych ich wykonania.

2. Przy wykonywaniu prac określonych w ust. 1 należy przewidzieć możliwość wykonania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu.

3. 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.

4. Wartość nakładów poniesionych na prace określone w ust. 1 nie są zaliczane do wartości wkładów i nie są ewidencjonowane w Spółdzielni.

5. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi stronami, z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu.

6. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym, wypłacone użytkownikowi z tego tytułu środki finansowe (wkład) nie uwzględniają równowartości z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia.

§6

Zasady niniejszego Regulaminu mogą być stosowane wobec osób zwalnających lokale mieszkalne, zajmowane bez tytułu prawnego. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§7

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§8

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Nr. 25/2025 z dnia 23.09.2025 wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

