

**REGULAMIN**  
**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.**

Podstawy prawne:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r. ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz. U. 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).
7. Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 1.**

1. Przez naprawę w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych.
2. Przez użytkownika w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć - właściciela lokalu wyodrębnionego, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez remont należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji.
4. Przez konserwację należy rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Przez lokal mieszkalny (zwany dalej lokalem) rozumie się samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
6. Przez nabycie lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym rozumie się lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach Spółdzielni, a nienabyty od Spółdzielni, z wyjątkiem nabycia lokalu w drodze licytacji.

## § 2.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. W zakresie instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych sanitarnych i deszczowych, instalacji gazowych:
  - a) naprawa, udrażnianie bądź wymiana pionów kanalizacyjnych i ich odpływów,
  - b) przegląd instalacji gazowych, usunięcie nieszczelności instalacji na odcinku od zaworu głównego do zaworów odcinających urządzenie odbiorcze gazu w lokalach,
  - c) naprawa bądź wymiana pionów instalacji wodociągowej z zaworami odcinającymi, naprawa bądź wymiana instalacji deszczowej.
2. W zakresie instalacji elektrycznych i odgromowych:
  - a) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej na odcinku od przyłącza do zabezpieczenia w lokalu (bez wymiany zabezpieczenia).
  - b) naprawa instalacji i urządzeń odgromowych.
  - c) przegląd instalacji elektrycznych i odgromowych wg częstotliwości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody:
  - a) naprawa wewnętrznej instalacji co z naprawą uszkodzonych elementów włącznie; za wyjątkiem grzejników zabudowanych przez użytkowników samowolnie lub nie dopuszczonych przez Spółdzielnię do użytkowania oraz grzejników w lokalach stanowiących odrębną własność.
  - b) wymiana pionów i poziomów ciepłej wody i cyrkulacji wraz z zaworami,
  - c) przeglądy okresowe instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
4. W zakresie przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych: przeglądy okresowe i naprawa kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych na całych długościach oraz zapewnienie ich drożności i szczelności.
5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:
  - a) remont fundamentów łącznie z izolacją,
  - b) remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części:
    - remont płyt loggii balkonowych,
    - remont bądź wymiana balustrad balkonowych,
    - remont bądź naprawa i konserwacja dachów,
    - naprawa bądź wymiana rynien, rur spustowych,
  - c) remont elewacji budynków:
    - naprawa tynków elewacji, płyt elewacyjnych,
    - malowanie elewacji budynku,
    - naprawa bądź wymiana parapetów zewnętrznych okien oraz obróbek blacharskich okien i balkonów,
  - d) naprawy bądź remont innych elementów nieruchomości wspólnej budynku (suszarnie, wózkownie, strychy, klatki schodowe, korytarze piwniczne):
    - naprawa tynków wewnętrznych oraz odnowienie tynków poprzez malowanie pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,

- naprawa bądź wymiana podłóg, posadzek, uszkodzonych izolacji przeciwwilgociowych i akustycznych wraz z wylewkami podłóży w częściach wspólnych budynku,
  - naprawa bądź wymiana okienek piwnicznych,
  - naprawa bądź wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych,
  - e) naprawa i remont polegający na usunięciu zniszczeń powstałych z powodu występowania szkód górniczych i zdarzeń losowych nie wynikających z winy użytkownika lokalu,
  - f) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu mieszkalnego powstałych na skutek nie wykonania zakresu robót należących do obowiązku Spółdzielni (jak zacieki z dachu) z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od towarzystwa ubezpieczeniowego,
  - g) naprawa i wymiana oddawczych skrzynek pocztowych,
  - h) inne roboty wynikające z przepisów szczególnych.
6. W zakresie instalacji i urządzeń domofonowych:  
po upływie gwarancji naprawa, konserwacja instalacji i urządzeń domofonowych, wykonanych na koszt lokatorów, na odcinku od kasy przy drzwiach zewnętrznych budynku do lokalu mieszkalnego (bez unifonu w lokalu).

### § 3.

1. Szczegółowe zasady wymiany stolarki okiennej określa instrukcja finansowania i wymiany stolarki.
2. Użytkownikom, którzy nabyli mieszkanie na rynku wtórnym nie przysługuje zwrot kosztów za wykonaną wymianę okien przed nabyciem lokalu.
3. Zwrot kosztów wymiany okien nie przysługuje również zbywcom mieszkań, którzy dokonali wymiany okien we własnym zakresie a zwrot części kosztów tej wymiany przysługiwałby po dacie zbycia mieszkania.
4. Użytkownikom, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nabytego na rynku wtórnym (umowa zawarta nie ze Spółdzielnią) nie przysługuje prawo ubiegania się o zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej.

### § 4.

1. W przypadku wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia między innymi: płytek ceramicznych ściennych i podłogowych, paneli, tapet w obszarze w jakim to było niezbędne do właściwego przeprowadzenia wymiany. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.
2. Roboty jak w ust. 1 ulegają wstrzymaniu w przypadku, gdy dostęp do demontowanych instalacji jest niemożliwy w związku z wykonaniem przez użytkownika prac modernizacyjnych. W takim przypadku obowiązek zapewnienia dostępu do instalacji ciąży na użytkowniku lokalu na jego koszt.

## § 5.

Roboty o których mowa w § 2 finansowane są ze środków wnoszonych przez użytkowników w ramach opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości wspólnych oraz na fundusz remontowy.

## § 6.

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

## § 7.

Do obowiązków użytkowników lokalu w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i pomieszczeniach przynależnych należą wszystkie prace, niezastrzeżone w §2 niniejszego regulaminu.

## § 8.

Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie remontów, napraw i konserwacji.

## § 9.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:
  - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek oraz wykładzin, jeżeli nie są wadami technologicznymi zdefiniowanymi w § 2 pkt 5
  - b) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej (drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w lokalach i pomieszczeniach przynależnych tj. piwnica) oraz konserwacje i naprawa stolarki okiennej tj. regulacja, wymiana uszczelek i okuć na nowe, malowanie stolarki drewnianej,
  - c) naprawa i wymiana instalacji rozprowadzającej i odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalach z wyłączeniem pionów i zaworów odcinających,
  - d) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu za licznikiem (armatury sanitarnej z zaworami odcinającymi), osprzętu elektrycznego i urządzeń odbiorczych gazowych,
  - e) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach do pionów,
  - f) likwidacja skutków zalań spowodowanych zatkaniami instalacji odpływowych i innych zalań powstałych z winy użytkowników lokali,
  - g) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń wewnątrz lokali wraz z tym zabezpieczeniem,
  - h) naprawa bądź przestawienie pieców węglowych,
  - i) naprawa ścianek działowych w piwnicach użytkowników,
  - j) wykonanie instalacji i montaż urządzeń domofonowych,
  - k) naprawa i wymiana zamka w drzwiczkach w oddawczej skrzynce pocztowej.
2. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonanie obowiązków ciążących na użytkownikach lokali w zakresie stanu technicznego instalacji gazowej i elektrycznej. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych Spółdzielnia wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, a po bezskutecznym upływie terminu zleci ich wykonanie na koszt użytkownika lokalu.

3. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

#### § 10.

Poza obowiązkami wymienionymi w § 8 użytkownik lokalu zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z nie wykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem ciężącym na nim obowiązków.

#### § 11.

Obowiązki użytkownika lokalu w zakresie odnawiania lokali i przynależnych do niego pomieszczeń polegają na:

1. malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian wraz z usuwaniem uszkodzonych tynków,
2. utrzymaniu w należytym stanie drzwi, grzejników, rur a także urządzeń malowanych farbą w celu zabezpieczenia przed korozją,
3. użytkownik ma prawo, za pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt i na własne ryzyko położyć płytki na podłożu balkonowym lub loggii, bez prawa domagania się od Spółdzielni zwrotu poniesionych z tego tytułu nakładów, w razie przeprowadzenia remontu balkonu lub loggii przez CzSM.

#### § 12.

Obowiązki określone w regulaminie powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.

#### § 13.

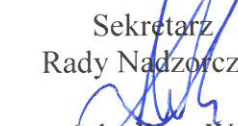
Naprawy wyszczególnione w § 9 zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością użytkownika lokalu na jego pisemne zgłoszenie.

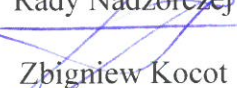
#### § 14.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/I/2022 w dniu 25.01.2022 r.

#### § 15.

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/VIII/2020 w dniu 25.08.2020 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Zbigniew Kocot

## **Uchwała nr 1/I/2022**

### **Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi z dnia 25.01.2022 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.

Zgodnie § 23 ust.1 pkt 24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

#### **Rada Nadzorcza uchwała:**

##### **§ 1**

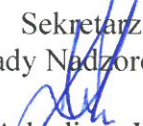
1. Zatwierdzić Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/VIII/2020 z dnia 25.08.2020 r.

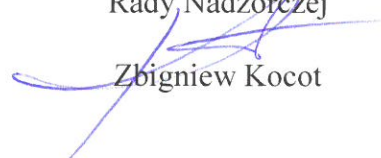
##### **§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

##### **§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Zbigniew Kocot