

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PODWAWELSKA” ORAZ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ
LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI
Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

Tekst jednolity zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej ...⁵¹...../2025 z 28.10.2025r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Sekretarz Rady Nadzorczej
Mateusz Czapla	Izabela Gołębiowska

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
- Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska”

§ 1

1. Regulamin dotyczy obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali, w tym członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie mowa o:
3. „użytkowniku lokalu” - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami oraz najemców lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
4. „remontach/naprawach” – należy przez to rozumieć prace konserwacyjne polegające na wymianie zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu.

§ 2

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni dotyczy remontów i konserwacji części wspólnych nieruchomości oraz lokali o innym przeznaczeniu (w tym garaży), z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Spółdzielnię obciążają remonty i konserwacje dotyczące następujących elementów nieruchomości:
 - a) Naprawy głównych przewodów instalacyjnych, sanitarnych tj. poziomów oraz pionów wodnych i kanalizacyjnych, bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych,
 - b) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic termostatycznych oraz wymiany zaworów grzejnikowych i grzejników wymienionych przez użytkownika mieszkania
 - c) naprawy instalacji gazu (z wyłączeniem odbiorników gazu) – do zaworów odcinających przybory gazowe (wraz z tymi zaworami)
 - d) naprawy instalacji elektrycznej oświetlenia pomieszczeń wspólnych tj. klatek schodowych, korytarzy piwnic, wózkowni, suszarni itp. oraz naprawy zasilania elektrycznego lokali tj. od złącza kablowego do zacisków zabezpieczeń zalicznikowych znajdujących się w lokalu z wyłączeniem elementów tych zabezpieczeń (bezpieczników), które są w gestii użytkownika lokalu,
 - e) naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonu znajdującego się w mieszkaniu
 - f) wymiana, naprawa i utrzymanie w należytym stanie euro skrzynek przynależnych do lokalu mieszkalnego z wyłączeniem napraw wynikłych z niewłaściwego użytkowania skrzynek oraz uszkodzeń zamka
3. Loggie i balkony traktowane są jako część elewacji budynków i remontowane są przez Spółdzielnie w ramach ustaleń planów remontów oraz w przypadku awaryjnych stwierdzonych przez inspektora technicznego Spółdzielni, z wyjątkiem uszkodzeń spowodowanymi przez użytkowników lokali. Przy remontach loggii koszt płytek posadzkowych pokrywa użytkownik lokalu.

4. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych (przeglądy ogólnobudowlane, przeglądy instalacji gazu, elektryczne, przewodów kominowych itp.)
5. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię wyszczególnionych powyżej obowiązków pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

§ 3

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Spółdzielnia nie zwraca kosztów za naprawy i odnowienia malowania dokonane przez użytkowników lokali na loggiach, balkonach – nie uzgodnionych ze Spółdzielnią. Przy odnawianiu przez użytkowników lokalu ścian balkonowych, loggii, przegrody balkonowej oraz innych elementów wyposażenia balkonów, należy zachować pierwotną kolorystykę.
2. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz zajmowanego lokalu należą:
 - a) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
 - naprawie uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - malowaniu ścian i sufitów lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno- estetycznych tapet,
 - b) naprawy i wymiany posadzek oraz wylewek pod posadzkami oraz czyszczenie posadzek, cyklinowanie posadzek parkietowych, wymiana płytek PZV,
 - c) utrzymanie stolarki okiennej i drzwiowej w odpowiednim stanie technicznym,
 - d) wymiana i naprawa przewodów instalacji sanitarnych znajdujących się w lokalu wraz z podejściami do urządzeń i urządzeniami (z wyłączeniem pionów głównych wod. – Kan. i trojaków na tych pionach, zaworów głównych wody, oraz całej instalacji „co”).
 - e) udrażnianie przytkanych krutek ściekowych (wpustów), podejść kanalizacyjnych do urządzeń,
 - f) montaż i konserwacja głowic termostatycznych oraz zaworów grzejnikowych wymienionych przez użytkownika lokalu
 - g) wymiany i naprawy odbiorników gazu wraz z podejściami od zaworów odcinających te odbiorniki i instalacje.
 - h) naprawa instalacji i urządzeń elektrycznych znajdujących się w lokalu od zabezpieczeń zalicznikowych. Elementy zabezpieczeń zalicznikowych są w gestii użytkownika lokalu,
 - i) wymiana lub naprawa zamka w euro skrzynce w przypadku uszkodzenia oraz dorobienia kluczy na własny koszt w przypadku ich zgubienia,
 - j) likwidacja wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników mieszkania,
 - k) naprawa powierzchniowych uszkodzeń tynków na połączeniach płyt i rys (rysy pionowe, przebiegające prostoliniowo, liniowe ukośne należy zgłaszać natychmiast do działu technicznego Spółdzielni),
 - l) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza np. poprzez nawiewniki oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności w pomieszczeniach,
 - m) usuwanie zagrzybienia w pomieszczeniach lokalu w przypadku niewłaściwej jego eksploatacji.

§ 4

1. Koszty naprawy wszystkich elementów stolarki, a także naprawy i wymiany drzwi wejściowych do mieszkania oraz drzwi wewnętrznych obciążają w całości użytkownika mieszkania.
2. Dla użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni stosuje się częściową refundację kosztów za wymianę okien, albo drzwi balkonowych według poniższych zasad:

- w przypadku, gdy członek Spółdzielni zgłosi pisemny zamiar wymiany w jego mieszkaniu okien, albo drzwi balkonowych lub parapetów zewnętrznych wówczas spisuje się protokół uzgodnień określający zasady realizacji robót oraz sposób częściowej refundacji kosztów.
 - w przypadku dokonania wymiany, po komisyjnym potwierdzeniu jej wykonania Spółdzielnia wypłaca członkowi 50% kosztów wyliczonych zgodnie z § 3 pkt 3 Regulaminu, jednak nie więcej niż 50% wartości faktur za wykonaną wymianę. Do kosztorysu wykonanego zgodnie z § 3 pkt 3 przyjmuje się średnią cenę okien jednoramowych niskoemisyjnych wykonanych z PCV wg cen Sekocenbud. Wyliczony w ten sposób kosztorys stanowi górną granicę wysokości refundacji.
 - druk protokołu uzgodnień, protokołu odbioru wykonanych prac oraz oświadczenie o zamontowaniu nawiewników okiennych stanowią załącznik do niniejszego regulaminu.
 - częściowa refundacja kosztów wymiany stolarki następuje w kolejności zgłoszenia po dokonaniu wymiany przez Członka Spółdzielni tj. spisania protokołu odbioru i spełnienia wszystkich wymogów zawartych w protokole uzgodnień.
 - termin wypłaty obliczonej wartości prac (refundacji kosztów) uzależniony jest od środków finansowych możliwych do przeznaczenia na ten cel w kolejnych latach przez Spółdzielnię.
3. Częściowa refundacja, o której mowa w § 5 pkt. 2 odnosi się do stolarki okiennej wymienionej w miejsce stolarki, w które wyposażony był budynek z chwilą oddania go do użytkowania.

§ 5

1. Sprawy użytkowania lokali przez najemców regulują zawarte z nimi umowy najmu.
2. Dla najemców przyjmuje się analogiczny podział zakresu obowiązków jak określony w § 4.

§ 6

Inne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z zajmowaniem lokalu.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym, dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni. Usunięcie usterek winno być dokonane w zależności od stopnia pilności niezwłocznie lub w terminie uniemożliwiającym niszczenie substancji mieszkaniowej.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal (w razie potrzeby piwnicę) w dniach i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych pracownikom Spółdzielni, osobom lub firmom upoważnionym przez Spółdzielnię celem wykonania należących do nich obowiązków (przeglądów technicznych, napraw i remontów). W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia może wystąpić na drogę postępowania sądowego.
3. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu dla umożliwienia wykonania odczytów wodomierzy i podzielników ciepła.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody a także powodującej dużą uciążliwość dla mieszkańców np. brak dopływu wody, ciepła, gazu, energii elektrycznej, 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 lub Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby i z czynności tych sporządza protokół. Zapis § 6 ust. 3 dotyczy także udostępnienia w razie awarii pomieszczenia piwnicznego. Użytkownik lokalu w sytuacji dłuższej nieobecności ma

- obowiązek powiadomić administratora Spółdzielni o sposobie kontaktowania się w sytuacjach awaryjnych.
5. Użytkownik mieszkania jest obowiązany uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na dokonanie zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność mieszkania i jakichkolwiek przeróbek instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania z zastrzeżeniem, że:
 - a) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian obciążać będą w całości użytkownika mieszkania,
 - c) jeśli modernizacja instalacji elektrycznej w mieszkaniu pociągająca za sobą wzrost mocy zainstalowanej powyżej 4 kW (montaż elektrycznych płyt kuchennych, bojlerów elektrycznych itp.) to wymagane jest uzyskanie z Zakładu Energetycznego stosownych warunków zasilania a koszty przyłącza pokrywa użytkownik lokalu,
 - d) użytkownik mieszkania nie może wykonywać żadnych prac na dachach budynków i nie ma wstępu na dachy,
 - e) niedopuszczalne jest montowanie przez użytkowników mieszkań na dachach lub elewacji budynków anten TV, anten radiowych oraz samowolne rozwieszanie wszelkiego rodzaju tablic reklamowych, kabli i przewodów.
 6. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany w taki sposób dokonywać przebudowy, zabudowy, ulepszeń, wystroju czy modernizacji lokal, aby w przypadku konieczności remontów, naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodno- kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej, przewodów kominowych czy konieczności wykonania innych robót dla zapewnienia właściwego funkcjonowania obiektu był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczności zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża członka i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
 7. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w pkt. 6, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do odbioru do Spółdzielni.
 8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych.

W okresie używania lokalu zamiennego osoby korzystające z tego lokalu wnoszą opłaty za używanie tego lokalu które nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 9. Wykonanie przez użytkowników lokali samodzielnie prac należących do obowiązków Spółdzielni wymaga odrębnego uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni co do zakresu prac i ich finansowania.
 10. Odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponosi użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do lokalu jak również każda pełnoletnia osoba, która z lokalu korzysta. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania i egzekwowania postanowień niniejszego regulaminu od wszystkich osób, które jego lokal zajmują.

§ 7

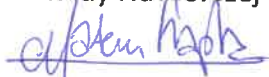
Postanowienia końcowe

Rozliczenie Spółdzielni z członkiem zwalniającym lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat eksploatacyjnych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§ 8

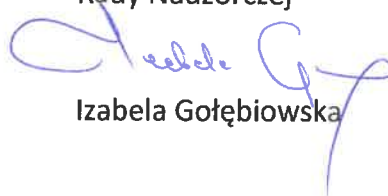
1. Uchyla się Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni uchwalony w dniu 25.09.2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2018.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w dniu 28.10.2025r. uchwałą nr 51/...../2025 prot. nr10/2025 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mateusz Czapla

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Izabela Gołębiowska