

# REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I  
UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH W  
ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI



W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CEGIELNIANA”

---

**REGULAMIN**  
**określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„CEGIELNIANA” i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie**  
**napraw wewnątrz lokali**

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1

1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie §114 ust.1. pkt.16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielniana” w Krakowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 5/2007. w dniu 28.11.2007.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Drzwi wejściowe do lokali oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu.
3. Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu użytkownikami lokali.
4. Użytkownikami lokali są w szczególności:
  - członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu,
  - członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
  - członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
  - osoby nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
  - osoby nie będące członkami, posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
  - osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują.

**II. Zasady używania lokali.**

§ 2

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
  - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek, zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu, względnie jego walory estetyczno - użytkowe (np. zakładanie krat w oknach, zabudowa loggii i balkonów, wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych i innych);
  - b) wymieniać stolarki okiennej, drzwi balkonowych oraz drzwi wejściowych do mieszkania;
  - c) przerabiać instalacji wodno - kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych;
  - d) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, suszarni, wózkowni, korytarzy, wnęk itp.);
  - e) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynku.
2. Bezwzględnie użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu, montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym, oraz zakrywać w sposób trwały przewodów gazowych.

### § 3

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.

### § 4

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zawiadomić administrację lub pogotowie gazownicze.

### § 5

1. Administracja Spółdzielni uprawniona jest do kontrolowania urządzeń oraz instalacji w lokalach.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić administracji lub osobie upoważnionej przez administrację wejście do lokalu w terminach wcześniej uzgodnionych w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu.
3. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalu w czasie nieobecności użytkownika i konieczności jej usunięcia - użytkownik lokalu w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności zobowiązuje się poinformować administrację o tym fakcie.

### § 6

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, w szczególności polegające na wykonaniu nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej lub zmianie sposobu ogrzewania, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 5 tego wymaga, użytkownik lokalu obowiązany jest na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania

naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
- 8 Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 31 z 2005 r. poz.266).

### § 7

Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie administrację Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu celem prawidłowego naliczenia opłat czynszowych.

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

### § 8

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace konserwacyjno- remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia wewnątrz lokali.

### § 9

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą:
  - a/ naprawa przewodów instalacji wodociągowej wchodzącej w zakres podstawowego wyposażenia lokalu do pierwszego (głównego) zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,
  - b/ naprawa pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu - z trojakami włącznie bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych,
  - c/ naprawa przewodów instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworów odcinających przy odbiornikach włącznie,
  - d/ naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i termoregulatorami,
  - e/ naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu,
  - f/ remont loggii i balkonów w zakresie naprawy podłoża, izolacji przeciwwodnych, elementów konstrukcyjnych,
  - g/ malowanie drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (w trakcie malowania klatki schodowej) – za zgodą lokatorów,
  - h/ naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki powstałe z powodu nieszczelności ścian i dachu, przecieki z pionów technologicznych i instalacji co.). Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej,
  - i/ naprawa i konserwacja instalacji domofonowych wykonanych przez Spółdzielnię w części do podłączenia unifonu w lokalu użytkownika,
  - j/ legalizacja i wymiana wodomierzy w przypadku ponoszenia opłaty w czynszu za powyższe czynności – w okresach określonych stosownymi przepisami.

## § 10

Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów kontroli instalacji wewnątrz lokalu oraz przewodów kominowych (kanałów) z częstotliwością określoną przez prawo budowlane i przepisy branżowe.

## IV. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

### § 11

Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uzgodnionych z administracją celem dokonania okresowych badań i przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz elementów konstrukcji budynku.

### § 12

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika zajmującego lokal, a w szczególności:
  - 1) odnawianie lokalu poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów w lokalu i innych przynależących pomieszczeniach łącznie z uzupełnieniem i naprawą tynku z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno -estetycznych,
    - b) malowanie olejne stolarki okiennej od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, drzwi wewnętrznych, mebli wbudowanych, ścian, grzejników, rur instalacji wodnych, gazowych i grzewczych oraz innych urządzeń,
    - c) uzupełnienie oraz malowanie tynków i ścian loggii płyt osłonowych, balkonów i loggii od wewnątrz, łącznie z elementami metalowymi w kolorach obowiązujących dla danego budynku,
    - d) wymianę uszkodzonych płytek glazurowanych,
    - e) czyszczenie rynienek odwodnienia balkonu,
    - f) naprawa i wymiana podłóg wraz z podłożem;
  - 2) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów ślusarki w oknach, drzwiach oraz bieżąca konserwacja okien i drzwi, podokienników jak np. smarowanie i oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnianie kitu w oknach itp;
  - 3) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien w lokalu;
  - 4) naprawa oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu;
  - 5) naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
  - 6) naprawa lub wymiana wszystkich instalacji wewnętrznych nie ujętych w § 9 ust.2 lit. a do e;
  - 7) czyszczenie (usuwanie zatkania) przewodów kanalizacyjnych oraz krutek ściekowych bez urządzeń wymienionych w § 9 ust.2 lit. b;
  - 8) przeglądy, naprawa i konserwacja pieców, kuchni, trzonów kuchennych i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis ustępowych z sedesem i spłuczką, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń techniczno - sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 9) wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych nad wannami, umywalkami,

- zlewozmywakami oraz w spłuczkach zbiornikowych i ciśnieniowych;
- 10) wymiana, zużytych (uszkodzonych) kratki wentylacyjnych;
  - 11) wymiana rury spalinowej (odprowadzenie spalin z gazowego grzejnika wody);
  - 12) naprawa i konserwacja unifonu w lokalu użytkownika;
  - 13) naprawa, legalizacja, wymiana wodomierzy.

#### § 13

W przypadku nie wykonania obowiązków wynikających z § 12 powodujących zagrożenie lub niszczenie mienia, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać niezbędne prace zabezpieczające na koszt użytkownika.

#### § 14

1. Użytkownik przeprowadzający prace remontowe powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku obowiązany jest przed rozpoczęciem w/w prac uzyskać zgodę Spółdzielni oraz uprzedzić o ich terminie sąsiadów.
2. Gruz i inne pozostałości po robotach remontowych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt.
3. Prace remontowe należy wykonywać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac z zachowaniem zasad wynikających z regulaminu porządku domowego.

### **V. Postanowienia końcowe.**

#### § 15

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CEGIELNIANA” w Krakowie w dniu 02.06.2009 r. (uchwała Nr 68) w oparciu o § 114 ust.1 pkt.16.statutu Spółdzielni i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Jednocześnie traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14 listopada 2000 r. uchwałą nr 58.