

**Regulamin**  
**określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw**  
**wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali**

*Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie Statutu § 4 4 u s t . 2 p k t 1 8 Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZODOWNIK” w Tomaszowie Mazowieckim.*

**§ 1**

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

**§ 2**

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości wpłat na konserwację i fundusz remontowy dokonywanych w ramach pobieranych od użytkowników opłat za użytkowanie lokali.

**§3**

**Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:**

- 1) Naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, z wyłączeniem przewodów uszkodzonych z przyczyn leżących po stronie użytkownika.
- 2) Naprawę lub wymianę przewodów elektrycznych wchodzących w zakres wykonanej przez Spółdzielnię standardowej instalacji domofonowej, z wyłączeniem samowolnych przeróbek lub przewodów uszkodzonych przez użytkownika.
- 3) Naprawę lub wymianę deski licznikowej oraz gniazd bezpiecznikowych, z wyłączeniem główek bezpiecznikowych z bezpiecznikami stanowiącymi I stopień, zabezpieczenia instalacji. Naprawę elektrycznej w lokalu, a także z wyłączeniem samowolnych przeróbek i uszkodzeń dokonanych przez użytkownika lokalu.
- 4) Demontaż lub odłączenie niesprawnych /do czasu wymiany/ elektrycznych gniazd wtyczkowych ogólnego zastosowania zamontowanych w lokalu mieszkalnym
- 5) Naprawę lub wymianę głównego zabezpieczenia przedlicznikowego.
- 6) Naprawę lub wymianę przewodów gazowych łącznie z podejściami do urządzeń i kurkami odcinającymi, jeżeli użytkownik nie dokonał samowolnych przeróbek instalacji.
- 7) Naprawę lub wymianę przewodów kanalizacyjnych, łącznie z podejściami do wpustów podłogowych / tzw. kratki / i syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie /dot. oś. "Zapiecek" i "Wyzwolenia I/ , z wyłączeniem pozostałych podejść do urządzeń sanitarnych.
- 8) Usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych, z wyłączeniem podejść do urządzeń sanitarnych oraz wpustów podłogowych / kratki /.
- 9) Naprawę lub wymianę przewodów wodociągowych wody zimnej i ciepłej do I-ch zaworów odcinających w lokalu, z wyłączeniem przewodów określanych jako podejścia wodociągowe do armatury czerpalnej i odcinającej, w tym przewodów elastycznych (tzw. wężyków) i śrubunków łączących podejścia z powyższą armaturą.
- 10) Naprawę lub wymianę głównych zaworów odcinających do wody zimnej i ciepłej wody użytkowej, zamontowanych w lokalu, z wyłączeniem armatury czerpalnej, zaworów odcinających dodatkowo zamontowanych przez użytkownika lokalu.

- 11) Wymianę uszczelki w zaworach odcinających wymienionych w pkt.10
- 12) Naprawę lub wymianę całej instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem instalacji samowolnie przebudowanej oraz grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu i uszkodzonych przez użytkownika podzielników kosztów ciepła i głowic zaworów termostatycznych,
- 13) Usuwanie niedrożności przewodów wentylacyjnych.
- 14) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji c.o. wod-kan, gazowej, przecieków z dachu i innych zdarzeń losowych. Awarie powstałe z winy użytkowników usuwane będą na ich koszt.
- 15) Naprawę stolarki okiennej z wyłączeniem powstałych z winy użytkownika.

#### **§4**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
2. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należą w szczególności:
  - 1) Obowiązek odnawiania lokalu w sposób zabezpieczający przed degradacją techniczną elementy budowlane i instalacyjne.
  - 2) Naprawa i/lub wymiana uszkodzonych przez użytkowników przewodów elektrycznych.
  - 3) Naprawa i/lub wymianę uszkodzonych gniazd wtykowych, przełączników i przycisków dzwonekowych oraz główek bezpiecznikowych z bezpiecznikami stanowiącymi I stopień zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu.
  - 4) Wymiana lub likwidację gniazd wtykowych ogólnego zastosowania (bez bolców) zamontowanych w pomieszczeniu łazienkowym, kuchennym oraz przedpokoju lokalu mieszkalnego.
  - 5) Naprawa lub wymiana unifonów zamontowanych w lokalu wraz z kluczami do zamka wejściowego, kluczy elektronicznych zbliżeniowych
  - 6) Naprawa i/lub wymiana urządzeń sanitarnych (umywalki, wanny, natryski, zlewozmywaka, miski ustępowej ze spłuczką oraz kompletnym osprzętem).
  - 7) Naprawa lub wymiana umocowania, w tym także szafki zlewozmywaka, eksploatowanego urządzenia sanitarnego (umywalki, wanny, zlewozmywaka, miski ustępowej) po okresie gwarancyjnym, jeżeli miały miejsce przeróbki instalacyjno-budowlane połączone z przemieszczeniem, demontażem lub naruszeniem miejsca zamontowania urządzenia.
  - 8) Naprawa i/lub wymiana syfonów (umywalkowego, zlewozmywakowego, wannowego) spustu i przelewu wannowego, z wyłączeniem wpustów podłogowych (kratek) oraz syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie.
  - 9) Naprawa i/lub wymianę podejść kanalizacyjnych do urządzeń sanitarnych (miski ustępowej, umywalki, zlewozmywaka itp.), z wyłączeniem podejść do wpustów podłogowych (tzw. kratek) i syfonów żeliwnych zabetonowanych w stropie (dot. oś. „Zapiecek” i „Wyzwolenia I”)
  - 10) Naprawę lub wymianę armatury czerpalnej (baterii wannowej, zlewozmywakowej i umywalkowej), zaworów przelotowych dodatkowo zamontowanych
  - 11) Naprawa lub wymiana przewodów wodociągowych ( wody zimnej i ciepłej wody użytkowej ) za głównymi zaworami odcinającymi w lokalu, łącznie z podejściami do armatury czerpalnej oraz przewodami elastycznymi tzw. wężykami stanowiącymi końcowy element poszczególnych podejść.

- 12) Usuwanie niedrożności podejść odpływowych od urządzeń sanitarnych (wanny, umywalki, zlewozmywaka i miski ustępowej) oraz wpustów podłogowych (kratek)
- 13) Naprawa lub wymiana z przyczyn leżących po stronie użytkownika wodomierzy wody zimnej i ciepłej.
- 14) Wymiana uszkodzonych przez użytkownika podzielników kosztów ciepła oraz głowic zaworów termostatycznych.
- 15) Naprawa lub wymiana samowolnie przebudowanej przez użytkownika instalacji centralnego ogrzewania oraz uszkodzonych lub niesprawnych technicznie grzejników c.o. wymienionych przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni.  
W przypadku wystąpienia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do zdemontowania samowolnie wykonanych obudów uniemożliwiających lub ograniczających dostęp do instalacji i urządzeń c.o., c.w. u., wod-kan, gazowych i elektrycznych.
- 16) Naprawa okienek w komórkach należących do danego lokalu.
- 17) Wymiana zamków i klamek w stolarce okiennej i drzwiowej.
- 18) Konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- 19) Naprawa tynków.
- 20) Naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

#### **§5**

Wszelkie uszkodzenia/usterki wewnątrz lokalu powstałe z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu. Dotyczy to w szczególności przyczyn zawinionych przez użytkownika.

#### **§6**

1. Do napraw wspólnie finansowanych przez Spółdzielnię i użytkowników lokali należy wymiana stolarki okiennej. Częściowy zwrot kosztów poniesionych przez użytkowników lokali z tego tytułu odbywa się w oparciu o zasady określone w załączniku nr 1 do Regulaminu.
2. Spółdzielnia uczestniczy w kosztach wymiany stolarki okiennej w zakresie do 50 %, z tym zastrzeżeniem, że udział ten jest ustalany w oparciu o koszty wymiany standardowej stolarki okiennej i wynosi nie więcej niż 50% faktycznych kosztów wymiany w przypadku stolarki poniżej ustalonego kosztu standardowego. Koszt standardowy stolarki okiennej obejmujący cenę zakupu i cenę montażu jest ustalany corocznie ( na podstawie ofert ) przez Zarząd Spółdzielni.
3. Kwalifikacji do wymiany stolarki okiennej w każdym przypadku dokonuje komisja składająca się z przedstawicieli Spółdzielni. Wymiana stolarki okiennej następuje według kolejności zgłoszeń w siedzibie Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 7.
4. Warunkiem częściowego zwrotu kosztów, o którym mowa w pkt 1) jest zachowanie przez użytkownika kolejności zgłoszeń i pozytywna opinia Komisji.
5. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika przed ustaloną kolejnością wymiany, Spółdzielnia nie uczestniczy w kosztach tej wymiany.
6. Spółdzielnia może odmówić uczestnictwa w kosztach wymiany stolarki okiennej, jeżeli:
  - użytkownik lokalu zalega z opłatami na rzecz Spółdzielni,
  - użytkownik lokalu zadeklaruje montaż okien niezgodnych z obowiązującymi przepisami prawa,
  - w przypadku braku środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, poza kolejnością określoną w pkt 3, może być wymieniona stolarka okienna na podstawie indywidualnej decyzji Zarządu.

#### §7

1. Niniejszy regulamin dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. uchwałą z dnia 21 lutego 2018 roku.
3. Traci moc Regulamin z dnia 6 grudnia 2017 roku w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PRZODOWNIK”  
w Tomaszowie Maz.



## UCHWAŁA

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”  
w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 22 lutego 2025 roku.

**w sprawie: zatwierdzenia Aneksu Nr 1 do Regulaminu określającego obowiązki  
Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz  
zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali w Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Przodownik”**

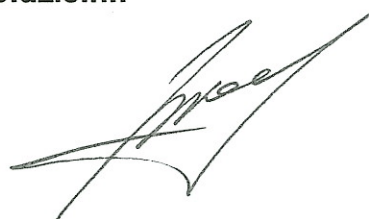
### § 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”, działając na podstawie § 46, ust.2 pkt 18 Statutu Spółdzielni zatwierdza Aneks nr 1 Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Spółdzielni:



## **Aneks nr 1**

**z dnia 22.02.2025r.**

**do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali  
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni  
z użytkownikami lokali z dnia 21.02.2018r.**

### **§ 1**

W § 4 ust 2 dodaje się pkt 21, 22, 23 i 24 w następującym brzmieniu:

„ 21/ Zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do lokalu m.in. poprzez montaż nawiewników okiennych oraz utrzymanie optymalnej temperatury i wilgotności powietrza w lokalu.

22/ Usuwanie zagrzybienia w lokalu w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu i nie zachowania warunków określonych w pkt 21.

23/ Naprawa lub wymiana zamka w skrzynce pocztowej w przypadku jego uszkodzenia oraz dorobienie klucza w przypadku jego zgubienia.

24/ Wywiezienie gruzu i innych pozostałości po robotach remontowych lub modernizacyjnych wykonywanych wewnątrz lokalu, zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o odpadach.”

### **§ 2**

Niniejszy aneks został zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni w dniu 22.02.2025 roku.



ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PRZODOWNIK”  
w Tomaszowie Maz.

