

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 26.02.2025r.

**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 26.02.2025 roku.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZODOWNIK”
w Tomaszowie Maz.



Aneks nr 2

z dnia 25.03.2026r.

**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 Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali dodaje się pkt 25 w następującym brzmieniu:

W § 4 ust. 2 Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali dodaje się pkt 25 w następującym brzmieniu:

„25) Za stan higieniczny swojego lokalu odpowiada jego użytkownik, który ponosi pełną odpowiedzialność za skutki sanitarne wynikające z niewłaściwego utrzymania lokalu oraz za skutki spowodowania zawinionego zagrożenia epidemiologicznego, w tym rozprzestrzenianie się insektów (w szczególności pluskiew, prusaków) oraz zobowiązany jest do niezwłocznego ich usunięcia, w tym poprzez przeprowadzenie skutecznej dezynsekcji. W przypadku zaniechania realizacji powyższego obowiązku przez użytkownika, Spółdzielnia jest uprawniona do wykonania niezbędnych czynności zastępczo na koszt użytkownika lokalu oraz dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów wraz z należnościami ubocznymi oraz do zawiadomienia właściwych organów państwowych. Ponadto, jeżeli zachowanie użytkownika lokalu prowadzi do zagrożenia dla innych mieszkańców lub części wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia może dochodzić ochrony swoich praw także na drodze sądowej, w tym wystąpić z roszczeniem o pozbawienie prawa do lokalu.”

§ 2

Niniejszy aneks został zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni w dniu 25.03.2026 roku.

Zarząd Spółdzielni:

Radca Prawny
Marta Kruk
Łd-P 238

UCHWAŁA

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”
w Tomaszowie Mazowieckim
z dnia 25 marca 2026 roku.**

w sprawie zatwierdzenia Aneksu nr 2 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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”, działając na podstawie § 44 ust.2 pkt 17 Statutu Spółdzielni zatwierdza **Aneks nr 2 do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z dnia 21.02.2018 roku** w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Spółdzielni:



Bauca Prawo
Maria Kruk
14.03.2026