

REGULAMIN
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Bytomiu
w sprawie określenia
obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych
w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych
tekst jednolity
(zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2025 z dn. 16.01.2025r.)

Podstawy prawne:

1. Statut Spółdzielni.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 593).
3. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 558).
4. Ustawa z dnia 24 września 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 ze zmianami).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. p. 725).
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 725, 834, 1222).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 74, poz. 836).

Dział I

Postanowienia ogólne

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) właściciela – członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego;

- c) najemcę - członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni (oraz inne osoby uprawnione lub korzystające z jego prawa), któremu przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego;
- d) osobę – której nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego (oraz osoby, które wraz z nią korzystają z przedmiotowego lokalu). Przy czym osobie takiej nie przysługują wskazane w regulaminie dotacje.

2. naprawach – należy przez to rozumieć prace konserwacyjne i remontowe.

Dział II

Obowiązki administracji Spółdzielni

1. Administracje Spółdzielni zobowiązane są do:

- a) przekazywania użytkownikom lokali mieszkalnych do użytku na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych;
- b) egzekwowania usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania prac budowlanych lub z wad materiałów budowlanych, z tytułu gwarancji lub rękojmi;
- c) przejęcia zwalnianych lokali mieszkalnych na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

2. W ramach posiadanych środków administracje zobowiązane są do utrzymania budynków mieszkalnych i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach.

Dział III.

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych finansowanych z funduszu na remonty oraz wykonywanych w ramach konserwacji obejmują:

- a) naprawy przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym włącznie, bez urządzeń odbiorczych;

- b) naprawy lub wymianę instalacji kanalizacyjnej od przyłącza zewnętrznego do głównych pionów włącznie;
- c) naprawy lub wymianę instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych;
- d) naprawy lub wymianę instalacji elektrycznej do tablic bezpiecznikowych mieszkaniowych;
- e) naprawy lub wymianę instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami termostatycznymi za wyjątkiem grzejników, zaworów i instalacji c.o., które zostały wymienione we własnym zakresie przez użytkownika lokalu bez zgody i powiadomienia Spółdzielni lub niezgodnie z wydanymi przez Spółdzielnię zaleceniami;
- f) naprawy ścian i sufitów (tynki powyżej 1 m²) z wyjątkiem robót zaliczonych do odnowienia lokali oraz polegających na usunięciu dewastacji dokonanych przez użytkownika;
- g) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. zacieki powstałe na skutek nieszczelności dachu) - z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej;
- h) naprawy balkonów polegające na wymianie obróbki blacharskiej, wylewki betonowej (posadzki betonowej) na płycie balkonowej oraz balustrad, w ramach prac konserwacyjnych, na podstawie uprzednio złożonego zgłoszenia użytkownika i po komisyjnym sprawdzeniu ich zasadności przez służby techniczne administracji.
- i) przywrócenie stanu sprzed awarii obejmuje wyłącznie wykonanie tynków. Koszty z tytułu uszkodzeń wykończenia lokalu (np. malowanie, tapetowanie, kafelkowanie) lub wyposażenia dodatkowego ponosi Użytkownik lokalu.

2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

- 2.1. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany używać przekazany mu lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
- 2.2. Bez zgody Zarządu Spółdzielni, użytkownikowi lokalu mieszkalnego nie wolno:
 - a) prowadzić w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej;

- b) dokonywać jakichkolwiek przeróbek mogących spowodować naruszenie konstrukcji nośnej budynku lub zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu mieszkalnego, względnie jego walory estetyczno-użytkowe (np. zakładanie krat w oknach na zewnątrz, przebudowa logii i balkonów, itp.), jak również instalować ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali;
 - c) przerabiać lub wymieniać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych;
 - d) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy oraz przyłączy wody, gazu, centralnego ogrzewania itp.);
 - e) instalować na dachu lub elewacji indywidualnych anten telewizyjnych, radiowych, itp.
- 2.3. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wskazać opiekuna lokalu w przypadku dłuższej nieobecności.
- 2.4. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego, o którym mowa w dziale I pkt. 1 ppkt.d) nie przysługuje prawo do odnajmowania lokalu w całości lub części oraz oddania go w bezpłatne używanie.
- 2.5. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego, o którym mowa w dziale I pkt.1 ppkt. c) przysługuje prawo odnajmowania lokalu w całości lub części jak również prawo oddania go w bezpłatne używanie tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
- 2.6. Użytkownik lokalu mieszkalnego, o którym mowa w dziale I pkt 1 ppkt a) i b) jest zobowiązany zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych (zameldowanych na okres stały, czasowy lub przebywających w lokalu) jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu.
- 2.7. Użytkownik lokalu mieszkalnego, o którym mowa w dziale I pkt 1 ppkt. a) i b) musi uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli związane było by to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części.

2.8. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i pomieszczenia przynależnego (piwnicy) oraz pomieszczeń czasowo pozostających pod jego opieką, dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu jego obciążających.

3. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek wykonywania robót w zakresie:

- a) systematycznego odnawiania lokalu mieszkalnego polegającego na:
- malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku do 1 m²;
 - utrzymaniu poprzez właściwą konserwację stolarki okiennej i drzwiowej w należytym stanie technicznym;
 - zabezpieczeniu antykorozyjnym instalacji centralnego ogrzewania oraz innych elementów wyposażenia znajdujących się w lokalu;
 - malowaniu logii i balkonów, balustrad balkonowych, ścianek ażurowych oraz wnęk z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki budynku;
- b) konserwacji, napraw i wymian wszystkich warstw podłogowych wraz z oblistwowaniem za wyjątkiem metalowych kabin sanitarnych;
- c) dokonywania napraw i wymian okien, podokienników i szaf wbudowanych stanowiących wyposażenie podstawowe lokalu, przy czym Spółdzielnia dofinansowuje wymianę stolarki okiennej w wysokości 400,00 zł za okno.

Dofinansowanie zostanie przyznane po dokonaniu wymiany stolarki okiennej, przy czym wypłata dofinansowania nastąpi w kolejnym roku kalendarzowym, po zatwierdzeniu planu remontów zasobów mieszkaniowych.

Warunek ten nie dotyczy szkód w wyniku zdarzeń losowych, takich jak wybuch gazu, pożar itp. W takich przypadkach dofinansowanie uszkodzonej stolarki okiennej może być wypłacone niezwłocznie.

Warunkiem udzielenia dofinansowania jest posiadanie w dniu jego wypłaty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego prze osobę, która dokonała wymiany.

Warunkiem dofinansowania jest wymiana stolarki okiennej na typową z zachowaniem dotychczasowego podziału kwater w uzgodnieniu z administracją osiedla, po wcześniejszej kwalifikacji okien do wymiany na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu mieszkalnego - prawo to przysługuje użytkownikowi, o którym mowa w dziale I pkt 1 ppkt a), b) i c) -

oraz okazaniu imiennego rachunku wystawionego na nazwisko użytkownika lub osobę, która przeniosła prawo na rzecz osoby bliskiej – w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Użytkownik lokalu, o którym mowa w dziale I pkt 1 ppkt a), b) i c), który wymienił stolarkę okienną przed wyznaczonym terminem wypłaty dofinansowania i zbył prawo do tego lokalu lub oddał go do dyspozycji Spółdzielni traci uprawnienie do otrzymania dofinansowania za wymianę stolarki, za wyjątkiem sytuacji, w której nastąpiło przeniesienie prawa (w tym przeniesienie prawa w ramach tzw. pierwszeństwa) na rzecz osoby bliskiej, która zachowuje prawo do wypłaty dofinansowania zgodnie z wyznaczonym terminem.

Wszelkie prace konserwacyjne związane ze stolarką okienną po jej wymianie (np. uszczelnienie wokół okien, uszczelnienie przy i pod parapetami) dokonuje użytkownik mieszkania. Za przecieki występujące w obrębie okien spowodowane niedostatecznym i nieprawidłowym uszczelnieniem Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

Użytkownik lokalu o ponowne dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej z wnioskiem pisemnym może zwrócić się najwcześniej po 20 latach eksploatacji wcześniej wymienionej stolarki okiennej po kwalifikacji, o której mowa powyżej.

d) dokonywania drobnych napraw i wymiany stolarki drzwiowej.

Spółdzielnia dofinansowuje wymianę drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego w wysokości 250,00 zł. Warunkiem dofinansowania jest kwalifikacja drzwi do wymiany na podstawie złożonego pisemnego wniosku użytkownika. Kwalifikacji, o której mowa w pkt. c) i d) dokonuje komisja złożona z pracowników administracji osiedla.

Warunki dofinansowania są takie same jak w przypadku stolarki okiennej.

Postanowienia ppkt c) w zakresie przeniesienia praw osób bliskich stosuje się odpowiednio.

e) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń gazowych (w tym przepływowych gazowych ogrzewaczy wody), elektrycznych oraz technicznego wyposażenia, w tym instalacji sanitarnej, wodociągowej, elektrycznej wraz z osprzętem.

f) remontu lub wymiany pieców i trzonów kuchennych węglowych. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia wykona remont lub wymianę pieców i trzonów kuchennych po wcześniejszym stwierdzeniu takiej konieczności przez

administrację, a należność z tego tytułu może być rozłożona na max. 60 rat miesięcznych nie oprocentowanych.

- g) przeczyszczania zatkanych przewodów sanitarno-kanalizacyjnych w lokalu mieszkalnym do pionu;

W przypadku nieszczelnego odpływu z kratki ściekowej, gdy rury odpływu przechodzą z krat do łazienki na niższym piętrze, Spółdzielnia wykona połączenie na koszt Spółdzielni, po zgłoszeniu tego faktu przez lokatora.

- h) regulacji urządzeń splukujących i armatury wodociągowej wraz z wymianą zużytych uszczelek lub przeciekającej armatury oraz regulacji urządzeń (zaworów, odpowietrzników) centralnego ogrzewania w terminach jej uruchomienia (napełniania);

- i) odnawiania pomieszczeń przynależnych do lokalu.

- j) na pisemny wniosek osoby zainteresowanej Spółdzielnia może zlecić wykonanie prac należących do obowiązków użytkownika mieszkania (o których mowa w pkt.; a), b), c), d), e). Należność z tytułu prac wykonanych przez Spółdzielnię może być rozłożona na max. 60 rat miesięcznych z naliczeniem należnych odsetek. O ilości rat decyduje Zarząd Spółdzielni.

- k) w przypadku złożenia pisemnego wniosku o zgodę na montaż czujnika gazu, tlenku węgla i dymu (PN-EN 50291-1/2018) i uzyskaniu jej, Spółdzielnia dofinansuje montaż czujnika w wysokości 50% kosztu brutto, jednak nie więcej niż 150,00 zł dla zasobów mieszkaniowych nieposiadających centralnej ciepłej wody użytkowej. Warunki dofinansowania są takie same jak w przypadku wymiany okien i drzwi wejściowych do mieszkania, za wyjątkiem okresu użytkowania, który zależny jest od gwarancji urządzenia jednak nie krótszym niż 3 lata.

- 4.1. W razie zaniedbania przez użytkownika lokalu mieszkalnego wykonania czynności określonych w punkcie 3, a które mogłyby wpływać na stan techniczny budynku lub czynić uciążliwym korzystanie z lokali przez pozostałych mieszkańców budynku, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu użytkownika do ich wykonania ma prawo wykonać niezbędne prace na jego koszt.
- 4.2. Wszelkie koszty naprawy uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu oraz poza nim z winy użytkownika obciążają użytkownika lokalu lub osobę, która zdała lokal do Spółdzielni w jego imieniu.

- 4.3. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji, których naprawa leży w gestii Spółdzielni, użytkownik winien bezzwłocznie zawiadomić służby techniczne pracujące na rzecz Spółdzielni lub administrację osiedla. W przypadku nie powiadomienia ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu mieszkalnym lub w lokalach mieszkalnych sąsiadujących. W przypadku szkody powstałej na skutek uruchomienia centralnego ogrzewania, o którym mowa w punkcie 3. ppkt h) Spółdzielnia nie odpowiada za nią, jeżeli uprzednio prawidłowo – (za pomocą ogłoszeń wywieszonych na klatkach schodowych i stronie internetowej) - powiadomiła użytkowników lokali o terminie i czasie uruchomienia centralnego ogrzewania.
- 4.4. Zabrania się wymiany zabezpieczeń oraz jakiegokolwiek ingerencji w instalację elektryczną poza obrębem tablicy bezpiecznikowej mieszkaniowej od strony zasilania.
- 4.5. W przypadku stwierdzenia ulatniającego się gazu, użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do natychmiastowego zamknięcia kurka gazomierza i bezzwłocznego powiadomienia pogotowia gazowego SM „Nasz Dom”.
- 4.6. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej. W przypadkach uzasadnionych dopuszcza się taką możliwość pod warunkiem uzyskania zezwolenia administracji, zgodnie z warunkami technicznymi przez nią ustalonymi i za dodatkową odpłatnością.
- 4.7. Administrator lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach i komórkach piwnicznych, oraz innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkownika.
- 4.8. Na użytkowniku lokalu mieszkalnego spoczywa obowiązek udostępnienia lokalu lub pomieszczenia w celu dokonania kontroli i naprawy.
- 4.9. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest umożliwić Spółdzielni i osobom przez nią upoważnionym wejście do lokalu oraz do pomieszczeń piwnicznych i innych, w terminach określonych przez administrację, w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego pomieszczeń (w szczególności przeprowadzenia przeglądów wynikających z przepisów Prawa budowlanego). Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest również do poinformowania Spółdzielni o usunięciu nieprawidłowości

stwierdzonych podczas kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, gazowych oraz sprawności przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzonych na podstawie przepisów Prawa budowlanego, w tym art. 62, a leżących po stronie użytkownika lokalu, w szczególności zaleceń wpisanych w protokołach z tych kontroli.

- 4.10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do czytelnego oznaczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego poprzez umieszczenie numeru porządkowego mieszkania na drzwiach wejściowych do mieszkania lub w bezpośrednim obrębie mieszkania na klatce schodowej. W przypadku zabudowanych korytarzy oznaczenie winno być umieszczone przed wykonaną zabudową.

Dział IV

Dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni ma prawo do wykonania dodatkowego wyposażenia lokalu.
 - 1.1. Ponadnormatywne wyposażenie i ponadstandardowe wykończenie lokalu mieszkalnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
 - 1.2. Przy wyrażaniu zgody na ponadnormatywne wyposażenie i ponadstandardowe wykończenie lokalu mieszkalnego winny być spełnione następujące warunki:
 - a) prace wykonane zostaną na koszt własny użytkownika zgodnie z wymogami technicznymi, obowiązującymi przepisami oraz przyjętymi w Spółdzielni zasadami;
 - b) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do głównych przewodów instalacyjnych w lokalu (wodno-kanalizacyjnych, centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznych, itp.);
 - c) odcinki instalacji gazowej przewidziane do zabudowy w meblach winny posiadać zawór odcinający na niezastłoniętej części instalacji doprowadzającej przed wejściem do zabudowy;
 - d) w wypadku awarii lub konieczności wykonania napraw lub przeglądów instalacji, o których mowa wyżej, użytkownik ma

obowiązek udostępnić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do tych przewodów i instalacji;

- e) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia;
- f) wszelkie koszty z tytułu zniszczenia lub uszkodzenia wykonanego dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu wynikłe przy usuwaniu awarii ponosi użytkownik lokalu;
- g) w przypadku uzyskania przez użytkownika lokalu mieszkalnego zgody na zmianę sposobu ogrzewania lokalu mieszkalnego (z piecowego na centralne ogrzewanie etażowe), gdy w związku z tym zachodzi konieczność dodatkowego uszczelnienia przewodu kominowego (zgodnie ze sposobem uszczelnienia, wskazanym w pisemnej opinii kominiarskiej wydanej przez wyznaczony przez Spółdzielnię Zakład Kominiarski), Spółdzielnia na wniosek zainteresowanego dofinansowuje uszczelnienie przewodu kominowego w wysokości 50% kosztów uszczelnienia jednak nie więcej niż 1.200,00 zł. Warunkiem dofinansowania jest protokół kominiarski stwierdzający prawidłowość uszczelnienia i odbiór końcowy prac związanych ze zmianą ogrzewania dokonany przez administrację osiedla. W tych przypadkach zapisy Działu III pkt 3 ppkt c) i d) stosuje się odpowiednio.

Dział V

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu zastosowanie mają przepisy aktów prawnych wymienionych we wstępie do Regulaminu.
2. Tekst jednolity Regulaminu zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2025 z dn. 16.01.2025r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Z dniem 16.01.2025r. traci moc Regulamin SM „Nasz Dom” w Bytomiu w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych z dnia 19.11.2009r. (uchwała RN nr 68/2009 wraz ze zmianami).