

**REGULAMIN**  
**obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego**  
**w zakresie napraw i konserwacji**  
**w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja**  
**w Łodzi**

**I) Postanowienia ogólne**

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z póź. zm.,
- Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z póź. zm.,
- Ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z póź. zm.,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.

§ 2

Regulamin niniejszy określa obowiązki stron (Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego) w zakresie napraw i konserwacji w budynkach mieszkalnych oraz w lokalach mieszkalnych zajmowanych przez użytkowników.

**II) Obowiązki Spółdzielni**

§ 3

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji stanowiących wyposażenie budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
  - 1) utrzymywanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców i jego otoczenia;
  - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
  - 3) napraw elewacji, balkonów, dachów, kominów, komórek i pomieszczeń węzłów cieplnych;
  - 4) czyszczenie pionów kanalizacyjnych do pierwszego kielicha na pionie włącznie;

- 5) dokonywanie wymiany podejścia kanalizacyjnego (stropowego) w lokalu mieszkalnym, w przypadku jego pęknięcia lub skorodowania, powodującego zalewanie łazienki ściekami; Spółdzielnia ponosi wyłącznie koszty wymiany tego podejścia, natomiast na użytkowniku lokalu mieszkalnego ciąży obowiązek udostępnienia miejsca robót i pokrycia kosztów przywrócenia tego miejsca do stanu poprzedniego;
  - 6) czyszczenie rur zsykowych w blokach wysokich;
  - 7) naprawa i wymiana przewodów instalacji AZART;
  - 8) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej do zaworów odcinających wodę ciepłą i zimną, łącznie z naprawą i wymianą tych zaworów;
  - 9) wymiana, naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej, przy wejściu do klatki schodowej, w pomieszczeniach zsykowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, pralni, suszarni;
  - 10) naprawa i konserwacja całej instalacji gazowej od zaworu głównego budynku do kuchni gazowej (bez gazomierzy i kuchni gazowej);
  - 11) dokonywanie napraw, konserwacji, legalizacji lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego **lokalu mieszkalnego**, a zwłaszcza:
    - a) napraw i wymiany pionów instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających,
    - b) napraw i wymiany pionów kanalizacyjnych do pierwszego kielicha na pionie,
    - c) napraw i wymiany instalacji gazowej – bez wyposażenia i gazomierza,
    - d) badanie szczelności instalacji gazowej i drożności pionów wentylacyjnych,
    - e) remont ścian i sufitów z tytułu wad technologicznych budynku,
    - f) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi;
    - g) napraw i wymiany instalacji domofonowej – z wyjątkiem osprzętu,
    - h) napraw i wymiany instalacji elektrycznej do tablicy głównej w lokalu mieszkalnym wraz z zabezpieczeniem za licznikowym,
    - i) napraw balkonów, loggii i balustrad balkonowych – bez wykładziny ceramicznej,
    - j) naprawa, wymiana i legalizacja wodomierzy.
3. Naprawy i konserwacje o których mowa w § 3 ust. 2 finansowane są z odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, opłat za dzierżawę wodomierzy, opłat na badanie szczelności instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz opłat na konserwację domofonów.

### III) Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i

- higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych, nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni, **obciążają użytkowników tych lokali.**
  3. **Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych**, w zakresie napraw i konserwacji, należy:
    - 1) Utrzymanie w należytym stanie estetycznym i technicznym: ścian, sufitów, podłóg, okien, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych (wyjściowych na klatkę schodową)
    - 2) naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - 3) naprawa i konserwacja wanien, brodzików, muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami i bateriami oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
    - 4) udrażnianie i konserwacja podejść kanalizacyjnych od urządzenia do pierwszego kielicha na pionie kanalizacyjnym,
    - 5) naprawa lub wymiana podejść wodociągowych zimnej i ciepłej wody od zaworu odcinającego przy wodomierzach do wszystkich baterii oraz kompaktów ubikacyjnych (bez zaworów i wodomierzy),
    - 6) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych i przełączników elektrycznych (wymianę i przeróbki instalacji elektrycznej należy zgłosić do Spółdzielni),
    - 7) wymiana wyłączników nadmiarowego prądu elektrycznego (bezpieczników) – zwykłych lub automatycznych (przez uprawnionego wykonawcę),
    - 8) naprawa, regulacja lub wymiana kuchni gazowych (prace wymagają zgłoszenia do Spółdzielni i muszą być wykonane przez uprawnionego wykonawcę),
    - 9) szklenie okien oraz otworów w drzwiach wewnętrznych lokalu mieszkalnego,
    - 10) zawiadamianie pogotowia technicznego (awaryjnego) lub konserwatorów Spółdzielni w związku z zaistniałą awarią lub koniecznością zabezpieczenia stanu instalacji w lokalu mieszkalnym.
  4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje tytuł prawny do tego lokalu

#### IV) Postanowienia końcowe

##### § 5

1. Pod pojęciem użytkownika lokalu mieszkalnego należy rozumieć:
  - osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

- osobę posiadającą odrębną własność lokalu mieszkalnego,
  - osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego,
  - najemcę lokalu mieszkalnego.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego, bez zgody Spółdzielni nie może przerabiać instalacji gazowych, wodnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania. Nie może także przenosić urządzeń odczytowych (gazomierzy, wodomierzy, liczników prądu) – poza miejsca, które wynikają z odnośnych przepisów budowlanych lub ustaw. Przeprowadzenie samowolnie remontu instalacji w mieszkaniu, bez zgody Spółdzielni spowoduje, że na użytkownika mieszkania ciążył będzie obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego, na jego koszt.

§ 6

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2016 z dnia 12 lipca 2016 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 34/2013 z dnia 8 października 2013 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja

Bogusława Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Ewa Arnold-Szuwalska

RADCA PRAWNY  
Ld-M/893

mgr Urszula Juźwin

## Uchwała nr 16/2016

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im, M. Reja w Łodzi  
z dnia 12 lipca 2016 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi**

### § 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik: *Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi*

### § 3

W głosowaniu wzięło udział 8 członków Rady Nadzorczej

**Uchwałę podjęto jednogłośnie**

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja  
Bogusława Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja  
Ewa Arnold-Szuwalska