

# **REGULAMIN OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZEDWIOŚNIE” W NAŁĘCZOWIE I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE REMONTÓW, KONSERWACJI I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.**

## Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie

## I

### Podział obowiązków

1. Podstawowym obowiązkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie, zwanej dalej Spółdzielnią w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków wchodzących w obręb poszczególnych nieruchomości wspólnych są remonty, naprawy i konserwacja wszystkich elementów konstrukcyjnych oraz instalacji i urządzeń budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dokonywanie remontów, napraw i konserwacji wszystkich elementów instalacji wewnętrznych i wyposażenia lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu z wyjątkiem zastrzeżonych do obowiązków Spółdzielni.
3. Wykonywanie remontu, naprawy i konserwacji urządzenia gazowego lub odbiorników zasilanych energią elektryczną może być przez użytkownika lokalu powierzone wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

## Instalacja wodociągowa

### a) Spółdzielnia

Od zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego wodę w lokalu łącznie z wodomierzem (bez zaworu).

### b) Użytkownik lokalu

Przewody instalacji wodociągowej w lokalu od pierwszego zaworu (łącznie z nim) wraz z podpięciami do urządzeń odbiorczych (baterii) łącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych (baterii, dolnopłuków, automatów spłukujących).

## Instalacja kanalizacyjna

### a) Spółdzielnia

Od pierwszej studzienki licząc od strony budynku do przyłączy w lokalu do pionu kanalizacyjnego.

### b) Użytkownik lokalu

Przewody instalacji kanalizacyjnej w lokalu od głównego pionu kanalizacyjnego do urządzeń odbiorczych, włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń sanitarnych lub ich części (muszle, deski sedesowe, syfony umywalkowe, wannowe i zlewozmywakowe), okresowe czyszczenie i udrażnianie przytkanych krutek ściekowych a także przewodów odprowadzających do głównego pionu.

## Instalacja elektryczna

### a) Spółdzielnia

Zasilanie części wspólnych budynku (klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pomieszczeń gospodarczych tzw. wózkowni) oraz zasilania lokali użytkowych od złącza do licznika.

### b) Użytkownik lokalu

Przewody instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu od licznika do punktów poboru, wymiana zużytych instalacji i urządzeń (gniazda wtykowe, wyłączniki, lampy).

## Instalacja centralnego ogrzewania

### a) Spółdzielnia

Cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynku i lokalach (z wyłączeniem grzejników i zaworów).

### b) Użytkownik lokalu

Pozostawianie nieobudowanych grzejników w celu umożliwienia cyrkulacji powietrza, wymiana zaworów i głowic termostatycznych, malowanie grzejników.

## Instalacja gazowa

### a) Spółdzielnia

Cała wewnętrzna instalacja gazowa od zaworu głównego na przyłączy do budynku do licznika (gazomierza).

### b) Użytkownik lokalu

Wymiana i naprawa instalacji gazowej w lokalu od gazomierza do zaworów przed odbiornikami gazowymi (podgrzewacze, kuchnie gazowe, piecyki) wraz z podejściami od zaworów na instalacji odcinających te odbiorniki.

## Instalacja domofonowa

### a) Spółdzielnia

Cała instalacja wewnętrzna domofonowa poza obrębem lokali.

### b) Użytkownik lokalu

Wymiana i naprawa odbiorników instalacji domofonowej w lokalu.

## Instalacja telewizyjna

### a) Spółdzielnia

Cała instalacja anten zbiorczych dla odbioru sygnału telewizyjnego i radiowego poza lokalami mieszkalnymi.

### b) Użytkownik lokalu

Naprawa instalacji i gniazd telewizyjnych w lokalach, które uległy uszkodzeniu z winy Użytkownika.

## Euroskrzynki

### a) Spółdzielnia

Wymiana, naprawa i utrzymanie w należytym stanie.

## Okna i drzwi

### c) Spółdzielnia

Stolarka okienna i drzwiowa służąca do obsługi części wspólnych należących do Spółdzielni

d) Użytkownik lokalu  
utrzymanie, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wewnątrz lokalu  
z zachowaniem kolorystyki obowiązującej na danym budynku (dotyczy także piwnic);  
każdorazowe zgłaszanie wymiany stolarki okiennej do Spółdzielni

Do obowiązków Spółdzielni należy również wykonywanie bieżących i okresowych czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa budowlanego oraz przepisów wykonawczych do tej Ustawy, okresowe przeglądy ogólnobudowlane, przeglądy instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

Uzyskanie pozytywnej opinii kominiarskiej i gazowej, która jest niezbędna do przedłożenia w Zakładzie Gazowniczym po wykonanym remoncie lub do wymiany pieca na nowy wykonywana jest na koszt Użytkownika lokalu.

W razie adaptacji poddasza użytkowego na mieszkalne i wstawienia okien połaciowych (adaptacja poddasza) wszelkie kwestie będące następstwem tych robót budowlanych (przecieki, zalania) Użytkownik naprawia na koszt własny.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały nr 20/2024 z dnia 07 listopada 2024 roku.

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” Nr 20/2024 z dnia 07 listopada 2024r

Nałęczów dn. 07-11-2024r

Uchwała Nr 20/2024  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie  
z dnia 07 listopada 2024r.  
w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Napraw i Remontów w Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Przedwiośnie”

Na podstawie § 66 pkt 1 lit. 1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie zatwierdza Regulamin Napraw i Remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie określający obowiązki SM „Przedwiośnie” w Nałęczowie i użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw wewnątrz lokali, stanowiący załącznik nr. 1 niniejszej Uchwały.

§ 2

Za podjęciem uchwały głosowało.....4..... Członków Rady Nadzorczej.  
Przeciw:.....0.....  
Wstrzymało się od głosu.....4.....

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej

„PRZEDWIOŚNIE” w Nałęczowie

*Malgorzata Was-Wójcik*  
Malgorzata Was-Wójcik

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Przedwiośnie”

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej

„PRZEDWIOŚNIE” w Nałęczowie

*Ewa Sulik*  
Ewa Sulik

Przewodniczący Rady  
Nadzorczej SM „Przedwiośnie”