

**Regulamin**  
**obowiązków Spółdzielni oraz lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz**  
**zasad rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalniającymi lokale**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Murowaniec” w Bydgoszczy.**

(tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 154 / 2022 z dnia 30.03.2022 r.)

**I. Postanowienia wstępne**

**§ 1**

Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu z lokatorami zwalniającymi lokale.

**§ 2**

Ileokroć w regulaminie jest mowa o lokatorze należy przez to rozumieć członka posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, właściciela jak również najemcę lokalu.

**§ 3**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe.

**§ 4**

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym w celu ich ochrony przed zniszczeniem jest obowiązkiem Spółdzielni oraz lokatorów.

**II. Podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię oraz lokatorów**

**§ 5**

Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

1. naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej do skrzynki rozdzielczej bez zabezpieczeń (w tym bez zabezpieczenia podlicznikowego),
2. naprawę lub wymianę pionów instalacji wodociągowej i ciepłej wody wraz z zaworami odcinającymi i licznikami ZW i CW w mieszkaniu. Koszty wymiany wodomierzy (po upływie terminu legalizacji) ponosi lokator - Zarząd może w tym zakresie podjąć również inną decyzję zgodnie z punktem 5 rozdziału A „Postanowienia ogólne” regulaminu rozliczania kosztów zimnej wody,
3. naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oprócz głowic termostatycznych i podzielników kosztów CO przy grzejnikach w mieszkaniu,
4. naprawę lub wymianę instalacji gazowej do zaworu końcowego włącznie,
5. naprawę, wymianę i udrażnianie pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikami odgałęziającymi od pionu

6. naprawę instalacji wentylacji grawitacyjnej,
7. naprawę lub wymianę instalacji domofonowej z wyłączeniem urządzeń odbiorczych w mieszkaniu,
8. malowanie ościeży i zewnętrznej strony drzwi wejściowych (o ile nie były wymienione przez lokatora) do lokalu, ale tylko wtedy, gdy odnawiana jest klatka schodowa,
9. usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni w zakresie nie objętym ubezpieczeniem

## § 6

Naprawy, o których mowa w § 5 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni.

## § 7

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają lokatora zajmującego dany lokal, niezależnie od rodzaju posiadanego prawa do lokalu.

## § 8

1. Do obowiązków lokatora zajmującego lokal w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię należy:
  - 1) naprawa lub wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy lub wymiana okien i drzwi,
  - 3) naprawy lub wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych, do których zalicza się:
    - a) instalację wodno-kanalizacyjną i ciepłej wody wewnątrz mieszkania (do punktów odpowiedzialności Spółdzielni),
    - b) wannę łącznie z syfonem, baterią i natryskiem,
    - c) kuchenkę gazową z wyposażeniem
    - d) zlewozmywak z syfonem i baterią,
    - e) zawory czerpalne,
    - f) miskę ustępową z sedesem i urządzeniem splukującym,
    - g) umywalkę z syfonem i baterią,
    - h) zawory spluczkowe, ustępowe, przelotowe lub kątowe,
    - i) złącza elastyczne do baterii i spluczek,
    - j) dwufunkcyjny piec CO i CW
    - k) naprawa i wymiana grzejników
  - 4) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionu kanalizacyjnego
  - 5) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej od skrzynki rozdzielczej wraz z zabezpieczeniami i osprzętem oraz wymiana zabezpieczenia podlicznikowego z jednoczesnym poinformowaniem dostawcy energii elektrycznej o zerwaniu plomby,
  - 6) naprawa lub wymiana znajdującego się w lokalu urządzenia odbiorczego instalacji domofonowej,
  - 7) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 8) malowanie drzwi (z wyłączeniem zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokalu) i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
  - 9) wymiana uszkodzonych głowic termostatycznych,
  - 10) wymiana podzielników kosztów CO przy grzejnikach w mieszkaniu – przez firmę wskazaną przez Spółdzielnię.
  - 11) systematyczne dbanie o drożność kratki wentylacyjnych w mieszkaniu
2. Lokator zobowiązany jest zapewnić dokonywanie wszelkich napraw i wymiany urządzeń przez osoby o odpowiednich uprawnieniach. W szczególności dotyczy to robót na instalacji gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania.
  3. Zabrania się:
    - a) montażu w kratkach wywiewnych z mieszkania elektrycznych urządzeń wentylacyjnych (w pomieszczeniach, w których występuje czynna instalacja gazowa),
    - b) zasłaniania kratki wyciągowych,
    - c) zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratki, nawietrzaków okiennych),
    - d) nadmiernego doszczelniania okien utrudniających pracę wentylacji grawitacyjnej,
    - e) montażu kratki wentylacyjnych z żaluzjami.
  4. Lokator zobowiązany jest do utrzymania odpowiedniej temperatury w lokalu i stosowania zasad racjonalnego wentylowania mieszkania dla przeciwdziałania powstawania nadmiernej wilgoci lub zagrzybienia.
  5. W przypadku nieprzestrzegania zasad wym. w ust. 3 Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania.

## § 9

Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy lokatora lub osób wspólnie z nim używających lokal obciążają lokatora Spółdzielni.

## § 10

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków lokatora oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię na pisemne zlecenie lokatora i na jego koszt.

### **III. Obowiązki lokatora w przypadku zwolnienia lokalu**

## § 11

1. Lokator zwalnający lokal (o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) zobowiązany jest pokryć koszty określenia wartości rynkowej lokalu poprzez wykonanie operatu szacunkowego przez Rzecznawcę Majątkowego.
2. Lokator zwalnający lokal zobowiązany jest pokryć koszty wykonania międzyodczytu podzielników ciepła oraz rozliczenia energii cieplnej.

## § 12

1. Jeżeli pomiędzy datą wykonania operatu szacunkowego, o którym mowa w § 11 ust. 1, a datą przejęcia lokalu przez Spółdzielnię określoną w protokole zdawczo-odbiorczym, lokator zwalnający

lokal dokonał zniszczenia lub usunięcia części wyposażenia lub wykończenia lokalu wpływającej na wartość rynkową lokalu, lokator ten obowiązany jest pokryć równowartość zniszczonych lub usuniętych części wyposażenia lokalu.

2. Koszty, o których mowa w § 11 ust. 1-2 lokator zwalniający lokal uiszcza w terminie i w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią i potwierdzony w formie pisemnej.

### § 13

Postanowienia niniejszego rozdziału za wyjątkiem § 11 ust. 2 nie mają zastosowania przy indywidualnej (notarialnej) sprzedaży mieszkania typu własnościowego.

## IV. Dodatkowe wyposażenie mieszkań

### § 14

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

### § 15

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lub zmianami konstrukcyjnymi.

### § 16

Ponadnormatywnym wyposażeniem i wykończeniem lokali może być w szczególności:

- a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych, parkietu mozaikowego lub terakoty,
- b) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (np. glazura),
- c) wykonanie trwałej zabudowy wnek lub obudowy węzłów lub urządzeń, urządzeń sanitarnych (piony, wanny itp.), z zastrzeżeniem, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia zabudowy, które uniemożliwiają swobodny dostęp i wykonanie niezbędnych odczytów, remontów czy usunięcie awarii,
- d) stosowanie w łazienkach i WC w miejsce lastryko innych właściwych materiałów podłogowych np. terakoty.

### § 17

Przy wykonywaniu wyposażenia dodatkowego należy:

1. przewidzieć możliwość wykonywania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu (wymiany rur w pionach, zaworów odcinających itp.) i zapewnić dostęp do naprawy, wymiany i odczytu urządzeń pomiarowych (wodomierzy, podzielników kosztów itp.),
2. powiadomić pisemnie Spółdzielnię o zakresie przewidywanych do wykonania prac.

## § 18

1. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
2. Wartość urządzeń i wyposażenia dodatkowego, o których mowa w ust. 1, znajduje swoje odzwierciedlenie w wycenie rynkowej lokalu wykonywanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego dla potrzeb określenia aktualnej zwaloryzowanej wartości wkładu mieszkaniowego, wobec czego nie dokonuje się z tego tytułu osobnych rozliczeń

## § 19

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## V. Postanowienia szczegółowe dotyczące zmian w lokalach mieszkalnych

### § 20

Wszelkie zmiany budowlane i instalacyjne (elektryczne, gazowe oraz CO, ZW, CW) w obrębie mieszkania wymagają uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

### § 21

1. Zakazuje się bez zgody Spółdzielni:
  - a) demontażu grzejników CO,
  - b) zabudowy szachtów,
  - c) montażu wentylatorów elektrycznych podłączonych do przewodów wentylacyjnych grawitacyjnych i szachtów instalacyjnych,
  - d) przeróbek instalacji elektrycznej,
  - e) montażu urządzeń nadawczo-odbiorczych wraz z systemem antenowym, mogącym spowodować zakłócenia w odbiorze programów radiowo-telewizyjnych i łączności telekomunikacyjnej,
  - f) przeróbek na elementach konstrukcyjnych budynku,
  - g) montażu dodatkowych urządzeń i elementów na elewacjach budynków i balkonach, takich jak: kraty, żaluzje lub rolety zewnętrzne, klimatyzatory, reklamy itp.,
  - h) malowania stolarki okiennej zewnętrznej balkonów w kolorze innym niż przyjęta kolorystyka w projekcie budowlanym,
  - i) zabudowy logii i balkonów materiałami nie będącymi elementami wykończenia przewidzianymi w projekcie budowlanym,
  - j) stosowanie automatu ciśnieniowego przy misce ustępowej,
  - k) montażu typów okien odbiegających od przyjętych w architekturze budynku.
2. W przypadku naruszenia powyższych zakazów lokator obciążony zostanie kosztami przywrócenia lokalu (budynku) do stanu pierwotnego w zakresie, w jakim nastąpiło naruszenie. Uporczywe naruszanie postanowień Regulaminu może stanowić ponadto przyczynę wykluczenia członka ze Spółdzielni. Jeżeli działanie lokatora stanowi naruszenie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, lokator ponosi odpowiedzialność zgodnie z tymi przepisami.



## VI. Postanowienia końcowe

### § 22

1. W przypadku awarii (z winy Spółdzielni) Spółdzielnia odpowiada wyłącznie za standardowe wyposażenie mieszkania (stan pierwotny) lub za zmiany zaakceptowane przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za skutki przepięć w instalacji elektrycznej i ewentualne uszkodzenia sprzętu elektronicznego (np. komputery, wieże, zestawy kina domowego, telewizory itp.) w przypadku braku odpowiednich zabezpieczeń przepięciowych np. listew zabezpieczających.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu zgodnie zapisami Ustawy Prawo Budowlane oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) dokonania okresowego odczytu wodomierzy, gazomierzy czy liczników ciepła,
  - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.

### § 23

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

### § 24

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 maja 2007 roku Uchwałą nr 77/2007 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

---

**(tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 154 / 2022 z dnia 30.03.2022 r.)**

Sekretarz RN



.....  
(Mirosław Szeffler)

Przewodniczący RN



.....  
(Bogdan Przytarski)