

Załącznik do uchwały nr 53/2019  
Rady Nadzorczej SM „Jelonki”  
z dn.26.11.2019r.

**Tekst jednolity Regulaminu  
w sprawie obowiązków  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Jelonki" i jej członków  
w zakresie napraw wewnątrz  
lokali** zatwierdzonego uchwałą nr  
1/2012 z dn. 24.02.2012r. ze  
zmianami wprowadzonymi uchwałą  
nr 53/2019 z dn. 26.11. 2019 r. oraz  
uchwałą nr 63/2021 z dn.  
20.11.2021 r.

**REGULAMIN W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JELONKI"  
I JEJ CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW  
WEWNĄTRZ LOKALI**

**Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Jelonki"**

(§75 do §77 )

**§1**

Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni i jej członków oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni lub najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Jelonki".

**§2**

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni lub najemcy są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal, stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywające.

**§3**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

**§4**

1. Do obowiązków Spółdzielni należą naprawy i remonty wewnątrz lokali w zakresie:
  - a. instalacji wody zimnej i ciepłej - instalacja do zaworu odcinającego dopływ wody do lokalu wraz z wodomierzami;
  - b. instalacji kanalizacji - piony kanalizacyjne wraz z trójnikiem znajdującym się na pionie głównym;
  - c. instalacji gazowej - instalacja do kurka odcinającego kuchnię gazową w lokalu;
  - d. wentylacji grawitacyjnej - szczelność i drożność kanałów;
  - e. instalacji centralnego ogrzewania. Właściwa konserwacja zewnętrzna instalacji w lokalu (okresowe czyszczenie malowanie właściwą farbą, ocena wizualna) należy do właściciela — użytkownika lokalu.
  - f. instalacji domofonowej - od wejścia do budynku do aparatu w lokalu.
  - g. Obowiązki Spółdzielni w zakresie instalacji elektrycznej ograniczają się do dokonywania napraw tej instalacji do zacisków wejściowych gniazd bezpiecznikowych w lokalu, w przypadku stosowania wyłącznika różnicowoprądowego na zaciskach wejściowych wyłącznika.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres ustalony w ust. 1 i w ust. 2, zapewniając na ten cel odpowiednie środki z remontowego lub stawki eksploatacyjnej po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
3. Koszt szkód wewnątrz lokalu powstałych z winy osób w nim zamieszkałych obciąża osoby wymienione w §2,

**§5**

1. Naprawy i remonty wewnątrz lokali, które zgodnie z § 4 ust 1 Regulaminu nie należą do obowiązków Spółdzielni, jak również wszelkie inne koszty i szkody z tymi remontami i naprawami związane lub mogące powstać w przyszłości w mieniu Spółdzielni, obciążają osoby wymienione w § 2 Regulaminu, w tym m. in. koszty zrzutu wody z instalacji centralnego ogrzewania powstałe w związku z wymianą grzejników w lokalach. Wysokość kosztów i szkód powstałych w mieniu Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni i obciąża nimi osoby wymienione w § 2 Regulaminu."

2. Naprawy i remonty wewnątrz lokali oraz wszelkie inne prace z tym związane, obciążające osoby wymienione w § 2 Regulaminu, a mogące ingerować w części wspólne nieruchomości, wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.

#### §6

O poważniejszych uszkodzeniach instalacji i urządzeń w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.

#### §7

1. Osoby wymienione w §2 zobowiązane są, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal celem:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członków oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni lub najemców;
  - c) wykonania koniecznych robót w przypadku, gdy lokal lub budynek wymaga remontu
  - d) obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy.
2. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby wymienione w §2 zobowiązane są w uzgodnionym terminie przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego na okres wykonywania prac. Okres ten nie może przekraczać 12 miesięcy i musi być ściśle oznaczony oraz podany do wiadomości osób wymienionych w §2.
3. Za okres, o którym mowa w ust. 2, osoby wymienione w §2 wnoszą opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego, które nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu pod nieobecność osób wymienionych w §2 w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
5. Postanowienie ust. 4 ma również zastosowanie, gdy osoby wymienione w §2 odmawiają niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.

#### §8

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2012 z dnia 24.02.2012 r. znowelizowany uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/2019 z dnia 26.11.2019 r. oraz nr 63/2021 z dnia 20.10.2021 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”  
*Bożena Kula*  
Bożena Kula

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”  
*Agnieszka Grabicka*  
Agnieszka Grabicka

Grzegorz Dudek  
*Grzegorz Dudek*  
dłownik