

REGULAMIN

obowiązków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

I. Część ogólna

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ([Dz.U.2024.558 t.j.](#)).
2. Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych i garaży oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.
2. Zasady określone niniejszym regulaminem dotyczą lokali w zasobach Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie, przez które rozumie się budynki mieszkalne i garaże, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Regulamin obowiązuje członków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust.4.
4. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących poszczególnym członkom, lub właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni; prawa odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.

§ 3

Przez osobę korzystającą z lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu - zwaną dalej użytkownikiem lokalu - rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, właściciela, najemcę, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.

II. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach wielorodzinnych

§ 4

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych, zużytych składników wyposażenia technicznego takich jak: instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe, ciepłej wody itp.

§ 5

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonane jest przy uwzględnieniu:

- 1) wysokości odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, dokonywanych w ramach pobieranych od członków opłat za używanie lokali,
- 2) specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia lokali.

§ 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i estetyczny zajmowanego lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, a także w pomieszczeniach przynależnych do tego lokalu. Użytkownik obowiązany jest zapewnić wykonanie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i przez uprawnione osoby.
2. Użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu obciążają naprawy i wymiany wewnątrz lokali w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi łącznie z ich wymianą,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie stolarki okiennej i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej z wyjątkiem zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokalu, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) malowaniu logii, balkonów wraz z zejściami oraz balustrad, ścianek ażurowych z wyłączeniem zewnętrznych stron płyt balkonowych z koniecznością uzgodnienia koloru ze Spółdzielnią,
 - 8) [wymiana głowic termostatycznych z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust.3](#)

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika, a w szczególności:
 - 1) mechaniczne uszkodzenia zaworów termostatycznych, głowic termostatycznych, wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania. W budynkach objętych kompleksowym remontem instalacji centralnego ogrzewania obejmującym wymianę zaworów grzejnikowych, głowic termostatycznych i podzielników z modułami do zdalnego odczytu realizowanym przez podmiot dokonujący usługi odczytu i rozliczenia kosztów ogrzewania, wymiana uszkodzonych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych zaworów, głowic i podzielników jest dokonywana wyłącznie przez ten podmiot na koszt użytkownika lokalu.
 - 2) uszkodzenia instalacji elektrycznej przez użytkownika lokalu np. w wyniku przeciążenia spowodowanego samowolnym zainstalowaniem urządzeń elektrycznych o mocy przekraczającej moc projektową itp.,
 - 3) uszkodzenia związane z zawilgoceniem i zagrzybieniem lokalu spowodowane zakłóceniem funkcjonowania wentylacji poprzez nadmierne uszczelnienie okien.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane odpłatnie przez Spółdzielnię na zlecenie użytkownika.
5. Po bezskutecznym wezwaniu użytkownika lokalu do wykonania obciążających go prac, wpływających na stan bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynku lub przeciwdziałających powstawaniu szkód, Spółdzielnia ma prawo do zastępczego wykonania tych prac na koszt użytkownika.

§ 7

Wobec najemców lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 do 6 niniejszego regulaminu.

§ 8

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania w należyтым stanie budynku oraz sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych lokalu oraz przewodów kominowych z częstotliwością określoną przez Prawo Budowlane oraz inne przepisy.
3. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 6 ust. 2, w tym kompleksowy remont instalacji centralnego ogrzewania w całym budynku obejmujący wymianę zaworów grzejnikowych, głowic termostatycznych i podzielników z modułami do zdalnego odczytu są finansowane w całości środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
4. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - 1) naprawy przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem oraz legalizacja lub wymiana wodomierzy,
 - 2) naprawy i czyszczenie pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami na pionach, bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,
 - 3) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz wymiana zaworów termostatycznych, z wyjątkiem wymiany głowic termostatycznych, chyba że wymiana głowic termostatycznych jest dokonywana w ramach wymienionego w § 8 ust.3 kompleksowego remontu instalacji centralnego ogrzewania,
 - 4) naprawy przewodów instalacji gazowej za wyjątkiem kuchenek, term i piecyków gazowych,
 - 5) naprawy instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu z wyjątkiem osprzętu,
 - 6) naprawy instalacji dzwonek elektrycznych z wyjątkiem urządzeń dzwoniących,
 - 7) remont loggii i balkonów za wyjątkiem robót określonych w § 6 ust. 2 pkt. 7,
 - 8) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni np.: na skutek nieszczelności dachu, ścian zewnętrznych, itp. (za wyjątkiem szkód za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z zakładu ubezpieczeniowego).
5. skreślony.

III. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu

§ 9

1. Rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale z tytułu: udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat za używanie lokalu dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i w odpowiednich regulaminach.
2. Rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali dokonuje się według zasad określonych w niniejszym rozdziale.

§ 10

Użytkownik zdający lokal obowiązany jest:

1. opróżnić lokal oraz pomieszczenie przynależne ze wszystkich rzeczy ruchomych w nim się znajdujących, nie stanowiących własności Spółdzielni.
2. wymeldować z lokalu wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy.
3. przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym administracji,
4. przekazać komplet kluczy,
5. opuścić lokal ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkałymi,

6. umożliwić odczyt i sprawdzenie urządzeń i przyrządów pomiarowo-rozliczeniowych,
7. w przypadku dokonanych przeróbek lokalu, w tym dokonania zmian w instalacjach, bez zgody Spółdzielni, udzielić pełnej informacji o ich zakresie (przekazać dokumentację powykonawczą).

§ 11

1. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest przekazać go po jego odnowieniu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim go obejmował (poza normalnym zużyciem) chyba, że umowa o ustanowienie prawa do lokalu stanowiła inaczej.
2. Przez odnowienie należy rozumieć pomalowanie lub wytapetowanie ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń oraz usunięcie lub pokrycie kosztów usunięcia uszkodzeń, za które użytkownik ponosi odpowiedzialność.
3. W szczególności obowiązkiem użytkownika jest uzupełnienie brakujących, w stosunku do stanu w chwili przekazania lokalu członkowi przez Spółdzielnię elementów wyposażenia lokalu lub pokrycie kosztów ich uzupełnienia (drzwi, okien, urządzeń techniczno-sanitarnych, pomiarowo-rozliczeniowych, itp.).

§ 12

Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad rozliczenia ze zwalnającym lokal, o ile koszty odnowienia lokalu zostaną uwzględnione w operacie szacunkowym określającym rynkową wartość lokalu.

§ 13

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników lokali z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania.

§ 14

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

1. położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego,
2. wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (szafy wnękowe, pawlacze itp.),
3. wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
4. obudowa węzłów urządzeń sanitarnych,
5. instalowanie umywalk oraz osobnej armatury dla wanien i umywalk łazienkowych,
6. stosowanie w łazienkach, w.c., kuchni i przedpokoju innych materiałów podłogowych niż zastane w chwili przydziału lokalu.

§ 15

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Za szkody wynikłe w związku z dokonanymi bez zgody Spółdzielni zmianami pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik.

§ 16

Wartość nakładów, o których mowa w § 13 nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy (budowlany).

§ 17

1. Przy ponadnormatywnym wyposażeniu i wykończeniu mającym charakter trwałe, użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać następujących zasad:
 - 1) wszelkie zmiany w instalacjach wewnątrz lokalu wymagają wcześniejszej pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 2) dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych przewodów instalacyjnych w lokalu (wodno-kanalizacyjnych, centralnej ciepłej wody, c.o., elektrycznych),
 - 3) nie należy obudowywać instalacji gazowej w lokalu (przewodów, przyborów, licznika, itp.)
 - 4) w przypadku awarii w instalacjach, o których mowa wyżej, użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić odpowiednim służbom Spółdzielni dostęp do przewodów i instalacji, w celu usunięcia awarii,
 - 5) Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu, wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia, przy zachowaniu należytej staranności, w trakcie prowadzenia prac przy usuwaniu awarii.
2. Wprowadzenie dodatkowego wyposażenia lokalu, w budynku który objęty jest gwarancją, może nastąpić wyłącznie w sposób nie powodujący utraty gwarancji przez Spółdzielnię,
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku objęcia gwarancją zmodernizowanych, wyremontowanych lub nowowprowadzonych elementów wyposażenia budynku.

§ 18

1. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni, poprzez ich uwzględnienie w wycenie wartości rynkowej lokalu.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych oraz odrębnej własności mieszkań, zbywanych przez użytkowników, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 19

Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zdającej mieszkanie.

§ 20

skreślony

IV. Postanowienia końcowe

§ 21

Postanowień niniejszego regulaminu nie stosuje się do garaży dla których nie jest naliczany odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Naprawy i utrzymanie w należytym stanie technicznym tych garaży w całości obciążają użytkowników garaży.

§ 22

W przypadku zakwalifikowania do wymiany stolarki okiennej przed dniem 31 grudnia 2009 roku, do wymiany tej stolarki stosuje się zasady obowiązujące w dniu jej zakwalifikowania do wymiany.

§ 23

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2/2011 z dnia 28.01.2011 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc „Regulamin obowiązków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 89/25/2003 z dnia 22.12.2003 r., z zastrzeżeniem postanowień § 22 niniejszego regulaminu.

Regulamin obowiązków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chrzanowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale – tekst ujednociony uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 75/22/2011 z dnia 25.11.2011 r., nr 40/24/2018 z dnia 20.12.2018 r. oraz nr 16/10/2024 z dn. 23.05.2024 r.