

**REGULAMIN  
PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW MIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A UŻYTKOWNIKAMI  
LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW BUDYNKÓW I LOKALI ORZ  
ZASAD ICH UŻYWANIA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BESKID” W  
NOWYM SĄCZU.**

**§1**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady używania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i części wspólnych, obowiązujące wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BESKID”, bez względu na formę prawną używanego lokalu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a) użytkownika - należy przez to rozumieć:
    - członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - osobę niebędącą członkiem Spółdzielni i posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - właściciela lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu niebędącego członkiem Spółdzielni,
    - najemcę lokalu.
  - b) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu,
  - c) garażu – należy przez to rozumieć również miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
  - d) częściach wspólnych - należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, tj. części budynku i urządzenia oraz grunt w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali, tj:
    - 1) Nieruchomością wspólną w budynkach są wszystkie części tych budynków, które nie wchodzi w skład lokali samodzielnych. Do nieruchomości wspólnej zalicza się również całość konstrukcji budynków niezależnie od położenia jej elementów, konstrukcję dachów (wieźby wraz z konstrukcją ich oparcia), elewacje wraz z balkonami (ich konstrukcją, hydroizolacją i warstwą wierzchnią bez okładzin), pokrycia dachowe, okna dachowe pełniące funkcje pokrycia dachu (zależnie od ich lokalizacji).

Do nieruchomości wspólnej w budynkach należą również lokale, które można uznać za samodzielne, ale które nie służą do indywidualnego użytku, takie jak: suszarnie, wózkownie, pomieszczenia węzłów c.o., wodomierzy, pomieszczenia śmietników, magazyny, pomieszczenia gospodarcze itp.
    - 2) Nieruchomością wspólną gruntową są wszystkie grunty Spółdzielni przypisane do poszczególnych nieruchomości.

## §2

- 1. Używanie lokalu przez Użytkownika** rozpoczyna się z chwilą:
  - przejęcia lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu od Spółdzielni,
  - przejęcia lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu od poprzedniego Użytkownika.
- Lokal przekazany Użytkownikowi może być używany wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu lub umowie najmu.
- W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej po uprzednim pisemnym zgłoszeniu tego faktu Spółdzielni.
- Działalność gospodarcza prowadzona w lokalu nie może być źródłem jakichkolwiek uciążliwości dla pozostałych Użytkowników.
- Użytkownik może wynająć lub oddać w używanie część lub całość lokalu.
- Użytkownik musi uzyskać pisemną zgodę Zarządu na wynajem lub oddanie w używanie w przypadku, gdyby było to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
- Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.

## §3

- 1. Użytkownik lokalu jest obowiązany** utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz balkony, loggie, tarasy, w należyтым stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym poprzez właściwe jego użytkowanie, tj. w sposób nie powodujący pogorszenia jego stanu oraz nie stwarzający zagrożenia.
- Do obowiązków Użytkownika należy konserwacja, naprawa i wymiana następujących elementów wewnątrz lokalu:
  - a) tynków, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i innych,
  - b) okien i drzwi z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki, podziału i wielkości,
  - c) instalacji wewnętrznej wodociągowej (ciepłej i zimnej wody) od zaworu odcinającego wodę w lokalu przed wodomierzem do punktu odbioru,
  - d) przewodów instalacji elektrycznej od zabezpieczenia przedlicznikowego do odbiorników,
  - e) instalacji teletechnicznej (Internet, TV) wraz z osprzętem,
  - f) centralnego ogrzewania, gdy były dokonywane przez Użytkownika przeróbki instalacji lub wymieniane urządzenia,
  - g) instalacji wewnętrznej kanalizacyjnej urządzeń sanitarnych aż do trójnika pionów zbiorczych,
  - h) innych urządzeń zainstalowanych we własnym zakresie przez Użytkownika,
  - i) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu m.in. poprzez utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych w obrębie lokalu (np. kratki wentylacyjnych, itp.), zastosowanie okien ( przy wymianie), które nie spowodują zakłócenia prawidłowości działania wentylacji grawitacyjnej.
- Do obowiązków Użytkownika balkonu, loggii, tarasu, który stanowi pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w danym lokalu należy konserwacja, naprawa i wymiana

następujących elementów:

- a) okładzin posadzkowych, uzupełnień, fug i uszczelnień,
  - b) malowanie wnętrza balkonów, loggii i tarasów oraz balustrad w kolorze zgodnym z dotychczasową kolorystyką,
  - c) czyszczenie i udrażnianie wpustów, rynien i obróbek odwaniających,
  - d) usuwanie śniegu w okresie zimowym.
4. Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu, loggii, tarasu nie może utrudniać odwodnienia, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.
5. Umieszczanie wszelkiej roślinności na balkonie, loggii, tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię balkonu, tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nie utrudniający odprowadzenia wód opadowych oraz w sposób nie stwarzający zagrożenia dla Użytkowników nieruchomości.
6. Chwasty i wszelka inna roślinność na czołach płyt balkonowych, loggii, tarasów i obróbkach powinny być niezwłocznie usunięte.
7. Zabronione jest:
- mocowanie jakichkolwiek elementów do powierzchni balkonu, loggii, tarasu, z wyłączeniem elementów daszków zabezpieczających balkon, loggię, taras przed opadami atmosferycznymi,
  - używanie agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić elementy tarasu, loggii, balkonu, lub odwodnienia,
  - wykorzystywanie balkonu, loggii, tarasu, klatki schodowej, suszarni, wózków jako składowiska,
  - trwałe mocowanie elementów do ścian, balustrad i obróbek blacharskich,
  - umieszczanie ciężkich donic,
  - bezpośrednio wkopywanie i nasadzanie drzew,
  - mocowania skrzynek na kwiaty od zewnętrznej strony balkonu, loggii, tarasu.

#### §4

1. Za szkody wyrządzone przez Użytkownika lub osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, powstałe w częściach wspólnych nieruchomości (tj. budynku, terenie osiedla), a wynikłe z ich użytkowania niezgodnego z prawem, odpowiada Użytkownik, któremu przysługuje prawo do lokalu.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim, których naprawa leży po stronie Spółdzielni należy niezwłocznie zgłaszać administratorowi osiedla. Uszkodzenia powstałe z winy Użytkownika lokalu lub domowników obciążają Użytkownika tego lokalu.
3. Uszkodzenia powstałe z winy Użytkownika na balkonie, loggii, tarasie oraz będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji Użytkownik usuwa we własnym zakresie.
4. Użytkownik balkonu, loggii, tarasu pokrywa koszty szkód (strat) jakie poniosła Spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali z tytułu niewłaściwego korzystania z balkonu, loggii, tarasu.

## §5

### **Użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu - boksy garażowe - zobowiązani są do:**

- a) wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do garażu, z zastrzeżeniem punktu „b”, chyba, że umowa stanowi inaczej,
- b) Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów, elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w którym znajduje się garaż lub nieruchomości wspólnej zespołu garażowego, na koszt użytkownika.

## §6

1. **Spółdzielnia zobowiązana jest** do utrzymywania w należytym stanie technicznym, higieniczno - sanitarnym, estetycznym oraz zapewnienia sprawnie funkcjonującej instalacji i urządzeń w budynkach, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku i osiedla stanowiących części wspólne.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto:
  - a) zapewnić wyposażenie budynków w wymagany sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami p.poż.,
  - b) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych, przy jakiej ulicy się znajdują i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
  - c) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym,
  - d) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejść do budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja, naprawa i wymiana poniższych elementów:
  - a) instalacji wodociągowej części wspólnych - od zaworu odcinającego wodę do lokalu do zaworu głównego w budynku,
  - b) instalacji gazowej bez urządzeń,
  - c) instalacji kanalizacyjnej łącznie z pionem wraz z trójnikiem bez podejść do urządzeń,
  - d) instalacji centralnego ogrzewania bez przerobionej przez Użytkownika,
  - e) legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy na koszt Użytkownika,
  - f) instalacji elektrycznej części wspólnych,
  - g) instalacji domofonowej bez osprzętu w lokalu,
  - h) elementy konstrukcji budynku
  - h<sup>1</sup>) elementy konstrukcyjne wraz z izolacją płyt balkonowych, loggii i tarasów z zastrzeżeniem:
    - w sytuacji, gdy balkon wymaga kolejnego remontu z powodu przecieków, Spółdzielnia wykona daszek nad balkonem pokryty blachą lub innym materiałem, jeżeli użytkownik lokalu dokona jego zakupu we własnym zakresie i na własny koszt,
    - i) grzejników, wodomierzy, zaworów termostatycznych, podzielników ciepła i ciepłomierzy na koszt Użytkownika,
    - j) instalacji oświetlenia terenu,

- k) chodników i dróg osiedlowych,
- l) placów zabaw,
- ł) ławek,
- m) śmietników,
- n) zieleńców.

4. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za sprawność których jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) – z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej z polisy OC Spółdzielni.

## §7

1. **Do obowiązków Spółdzielni na koszt Użytkowników miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych** należy konserwacja, naprawa i wymiana poniższych elementów:

- a) bramy wjazdowe,
- b) stolarka drzwiowa i okienna,
- c) czerpnie powietrza
- d) posadzki z hydroizolacją,
- e) instalacje wentylacyjne i elektryczne służące wyłącznie funkcji garażu,
- f) tynki i powłoki malarskie.

2. Na terenie podziemnego garażu wielostanowiskowego zabrania się:

- a) zastawiania bram wyjazdowych i wjazdowych, a także ciągów jezdnych,
- b) ustawiania samochodów poza miejscami do tego wyznaczonymi,
- c) pozostawienia otwartych drzwi garażowych po wjeździe lub wyjeździe z garażu,
- d) ładowania akumulatorów, mycia samochodów, lakierowania i dokonywania napraw samochodów osobowych itp.,
- e) parkowania samochodów posiadających instalację gazową,
- f) uszkodzania lub trwałego zabrudzania podłoża miejsca postojowego,
- g) poruszania się z prędkością większą niż 10km/h,
- h) palenia tytoniu, używania ognia otwartego oraz przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących.

## §8

### **Obowiązki użytkownika – najemcy lokalu użytkowego spółdzielczego**

1. **Użytkownik obowiązany** jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

2. Remonty i utrzymanie lokali użytkowych należą do użytkownika zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią.

3. Użytkownik lokali może wykonać prace adaptacyjne niezbędne do wykonywania działalności po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Koszty adaptacji pokrywa użytkownik i nie podlegają one zwrotowi przez Spółdzielnię chyba, że przed ich rozpoczęciem uzyska pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na zwrot poniesionych kosztów, z określonym terminem i sposobem ich zwrotu.

4. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego

przynależne w należyłym stanie technicznym i sanitarnym w tym przestrzegać przepisy bhp i p.poż., dbać i chronić przed dewastacją część budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania: klatki, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

5. Użytkownik, pokrywa koszty napraw i konserwacji między innymi:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
- okien, drzwi
- wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
- sanitariatów wraz z syfonami, bateriami i zaworami oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej, łącznie w wymianą przewodów,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie, naprawę tynków ścian i sufitów oraz malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

6. Po zakończeniu okresu użytkowania (rozwiązania umowy), najemca obowiązany jest opróżnić lokal, odnowić, wymienić lub naprawić urządzenia zniszczone bądź pokryć koszty odnowienia i naprawy lub wymiany wyposażenia oraz przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### **Obowiązki Spółdzielni**

Spółdzielnia przekazuje lokal w użytkowanie protokołem zdawczo-odbiorczym zawierającym:

- wyszczególnienie wyposażenia
- opis stanu technicznego wyposażenia i lokalu.

### **§9**

1. W uzasadnionych przypadkach przedstawicielom Spółdzielni przysługuje prawo sprawdzania stanu technicznego i sanitarnego lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży pomieszczeń gospodarczych i przynależnych, balkonów, tarasów jak również prawidłowości ich używania, w terminie uzgodnionym z ich Użytkownikiem.
2. W razie stwierdzenia, że lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, pomieszczenie gospodarcze lub przynależne, balkon, taras uległy nadmiernemu zużyciu, albo są w złym stanie sanitarno-higienicznym lub technicznym. Spółdzielnia ma prawo wystąpić do Użytkownika z żądaniem niezwłocznego przeprowadzenia remontu, dezynfekcji lub innych działań mających na celu przywrócenie właściwego stanu sanitarno-higienicznego lub technicznego lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, pomieszczenia gospodarczego lub przynależne, balkonu, tarasu. W przypadku stwierdzenia, że wyżej określony zły stan lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, pomieszczenia gospodarczego lub przynależnego, balkonu, loggii, tarasu powstał z przyczyn niezależnych od Użytkownika. Spółdzielnia zobowiązana jest do przywrócenia jego właściwego stanu sanitarno - higienicznego lub technicznego.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik korzystający z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal bądź pomieszczenie gospodarcze, przynależne, balkon, loggię, taras w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna służby Spółdzielni mają

obowiązek podjęcia prób skontaktowania się z tą osobą. W przypadku niemożliwości skontaktowania się z Użytkownikiem lub uzyskania odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu mieszkalnego, użytkowego wyłącznie w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

4. Jeżeli wejście do lokalu, o którym mowa w pkt 3 nastąpiło pod nieobecność Użytkownika, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
5. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal do dokonania obligatoryjnych, okresowych przeglądów budowlanych i instalacji: gazowej, elektrycznej i wentylacji, jak również w razie konieczności odczytów wodomierzy, podzielników ciepła i ciepłomierzy w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **§10**

1. Stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji, krat, zabudowy balkonów, loggii, tarasów należy przeprowadzić zgodnie z procedurą określoną w prawie budowlanym po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni wraz z określeniem przez Spółdzielnię warunków organizacyjno-technicznych prowadzenia powyższych prac w zakresie np. czasu prowadzenia robót generujących hałas, zabezpieczenia nieruchomości wspólnej przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub kradzieżą.
2. Naprawa instalacji gazowej i montaż kuchenek gazowych może być wykonywana tylko przez osoby do tego uprawnione.
3. Instalacja wszelkich urządzeń technicznych montowanych w obrębie części wspólnych musi być dokonana za zgodą Spółdzielni i musi być wykonana przez osoby do tego uprawnione.
4. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, 2, 3 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu pierwotnego, określając w tym celu odpowiedni termin.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu (instalacji) do stanu poprzedniego na koszt użytkownika lokalu.

## **§11**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Użytkownik lokalu, który uparczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wyniknąć z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu (modernizacja, przebudowa).

## **§12**

Spółdzielnia obowiązana jest do zapewnienia właściwego dozoru nad sprawnym działaniem urządzeń i instalacji w budynkach. Dozór przeprowadzany jest przez Firmę wyznaczoną przez Spółdzielnię .

## **§13**

Użytkownicy lokali wnoszą:

- a) opłaty na fundusz remontowy zgodnie z Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok,
- b) opłaty na konserwację i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok.

#### **§14**

- 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, Ustawy o ochronie osób i mienia. Prawa budowlanego, Ustawy o własności lokali i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
- 2. Traci moc obowiązującą ""Regulamin podziału obowiązków między Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw i remontów budynków i lokali” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2015 z dnia 03.06.2015 r.
- 3. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 15/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 08 czerwca 2017r.  
  
Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 czerwca 2017 r.

Sekretarz RN  
/ Ewa Baran/

Przewodniczący RN  
/Grzegorz Galara/