

**REGULAMIN OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE
W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI ORAZ POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH**

§1

PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. Poz. 558, z 2025r. Poz. 1077 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. (tj. Dz.U. z 2023r. Poz. 725 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. Poz. 1048, z 2023r. poz. 1688 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r. (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 z późniejszymi zmianami).

§2

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe w danej nieruchomości oraz wymiana zużytych i uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego budynków.
2. Zgodnie z art. 2. pkt 2. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, pomieszczenie gospodarcze, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
4. Przez „lokalę” w niniejszym regulaminie rozumie się:
 - a) lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - b) lokale niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
5. Przez pojęcie „użytkowników” lokali w niniejszym regulaminie rozumie się:
 - a) członków Spółdzielni;
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - c) osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
 - d) osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§3

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymanie w należyтым stanie, porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
2. Dokonywanie napraw elementów konstrukcyjnych budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń oraz przywrócenia właściwego stanu budynku niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
3. Dokonywanie napraw i wymiany elementów wewnętrznego wyposażenia technicznego w budynku w zakresie:
 - a) instalacji wodociągowych w budynku (wody zimnej i ciepłej) – do wodomierzy mieszkaniowych włącznie, (nie dotyczy elementów instalacji remontowanych bądź wymienianych przez lokatora własnym staraniem),
 - b) instalacji gazowych – do zaworu odcinającego urządzenie odbiorcze w lokalu;
 - c) wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej – do pionów głównych;
 - d) utrzymania w sprawności technicznej węzłów cieplowniczych należących do Spółdzielni,
 - e) montażu urządzeń odcinających i regulacyjnych na sieciach ogólnodostępnych wewnątrzbudynkowych,
 - f) montażu zaworów regulacyjnych lub termostatycznych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych (pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne);
 - g) instalacji centralnego ogrzewania bez głowic termostatycznych i grzejników wymienionych przez lokatorów;
 - h) instalacji elektrycznej – do tablic mieszkaniowych bezpiecznikowych (bez osprzętu i zabezpieczeń instalacji w mieszkaniu)
 - i) wymiany i naprawy ekranów balkonowych oraz posadzek i płyt balkonowych zgodnie z Regulaminem naprawy loggii i balkonów w budynkach SM w Tczewie;
 - j) legalizacji urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych w lokalach (wodomierze, ciepłomierze, podzielniki ciepła).
4. Przeprowadzanie kontroli stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.
5. Naprawa i remont dźwigów osobowych oraz konserwacja instalacji domofonowej.

§4

Naprawy, remonty, przeglądy i pozostałe koszty opisane w §3 niniejszego regulaminu finansowane są zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz Regulaminem funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej, z tym że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Do obowiązków użytkowników lokali należą naprawy i konserwacje nie ujęte w obowiązkach Spółdzielni, a w szczególności dotyczące napraw wymienionych w §118 Statutu Spółdzielni oraz:
 - a) pozostałych instalacji wewnętrznych lokalu,
 - b) wymiany zużytych lub uszkodzonych głowic termostatycznych grzejnikowych,
 - c) instalacji c.o. zasilanej gazem wraz z osprzętem i piecem,
 - d) euroskrzynek pocztowych oraz indywidualnych skrzynek wodomierzy i ciepłomierzy
 - e) instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym z indywidualnych butli (dotyczy budynków niewyposażonych w instalację gazową z sieci gazowej).
2. Do obowiązków użytkownika należy również:
 - a) pokrycie kosztów ponownego oplombowania urządzeń pomiarowych dotyczących danego lokalu oraz elektrycznych na klatce schodowej, tj. zabezpieczenia przedlicznikowego oraz licznika energii elektrycznej,
 - b) naprawa bądź pokrycie kosztów szkód powstałych z jego winy, w tym również pokrycie kosztów wymiany urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych (wodomierze, ciepłomierze, podzielniki ciepła) wynikającej z uszkodzenia urządzenia z winy użytkownika bądź z wykonywanych przez niego zmian w instalacji wewnętrznej lokalu. Odpowiedzialność za powstałą szkodę właściciela, najemców i zamieszkujących w danym lokalu pełnoletnich osób jest solidarna,
 - c) usunięcie w razie awarii na własny koszt wykonanych zabudów instalacji wewnętrznych; Spółdzielnia nie zwraca kosztów odtworzenia zabudowy zdemontowanej w celu usunięcia awarii bądź jej skutków,
 - d) udostępnienie lokalu w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. W przypadku nie udostępnienia lokalu mieszkalnego celem przeprowadzenia przeglądów i badań wymaganych przepisami, bądź w drodze innych decyzji administracyjnych, SM może obciążyć użytkownika lokalu za szkody lub inne konsekwencje prawne i finansowe wynikające z tytułu nieudostępnienia lokalu,
 - e) udostępnienie lokalu w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - f) naprawa i wymiana stolarki okiennej lokalu (dotyczy również okien dachowych),
 - g) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz drzwi wejściowych do lokalu.
3. Odpowiedzialność użytkownika lokalu obejmuje również skutki zmian dokonanych przez poprzednich właścicieli lub użytkowników lokalu.

§6

Spółdzielnia nie dofinansowuje wymiany stolarki okiennej w lokalach.

§7

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymania w lokalu mieszkalnym temperatury nie niższej niż 16°C tj. ogrzewania nie powodującego zagrzybienia lub wilgoci oraz zapewniającego prawidłowe działanie wentylacji w lokalu. W przypadku wystąpienia zagrzybienia lub wilgoci zawilgocenia elementów budynku będących wynikiem nieprawidłowego ogrzewania, koszt usunięcia skutków ich wystąpienia ponosi użytkownik.

2. Użytkownik jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie. Użytkownik jest również obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze oraz inne pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia mieszkania w celu jej usunięcia, bądź odcięcia mediów. Analogicznie obowiązek ten dotyczy również zajmowanych pomieszczeń przynależnych, bądź wynajmowanych części wspólnych w budynku.

Jeśli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia mieszkania Pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

Jeśli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia pomieszczeń przynależnych, bądź zajmowanych części wspólnych, pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do tych pomieszczeń w obecności jeszcze co najmniej jednego pracownika Spółdzielni bądź pogotowia lokatorskiego. Jeżeli otwarcie pomieszczeń przynależnych, bądź zajmowanych przez lokatorów części wspólnych w budynku nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub osoby pełnoletniej z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana ponownie zamknąć pomieszczenie (z nowym zamkiem lub kłódką) i niezwłocznie poinformować o tym fakcie użytkownika lokalu.

4. Wszelkie zmiany w lokalach, nie wyłączając instalacji wewnętrznych, stawianie i rozbieranie ścianek działowych, wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych do mieszkań, wszelkie prace ingerujące w konstrukcję bądź elewację budynku mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia, awarie, szkody lub nieprawidłowości w działaniu instalacji (w tym m.in. instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, grzewczej, wentylacyjnej, teletechnicznej itp.), które wynikają z przeróbek, zmian lub napraw wykonywanych samodzielnie przez użytkownika lokalu lub osoby trzecie działające na jego zlecenie.

§8

Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/2019 z dnia 26.03.2019r.

§9

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 15/2025 Rady Nadzorczej w dniu 24.11.2025r.