

## REGULAMIN

**zasad w zakresie napraw wewnątrz lokali obowiązujących  
Spółdzielnię Mieszkaniową „ZARZEW” i członków Spółdzielni  
oraz osób nie będących członkami Spółdzielni.**

Na podstawie § 118 ust.13 Statutu SM „Zarzew” postanawia się, co następuje:

### § 1.

Spółdzielnia wykonuje naprawy w lokalach w zakresie:

1. przewodów wentylacyjnych (za wyjątkiem kratki wentylacyjnej), pionów kanalizacyjnych (z trójnikiem włącznie);
2. instalacji zimnej i ciepłej wody włącznie z zaworami odcinającymi zamontowanymi tuż przy trójnikach przy pionie;
3. instalacji gazowej bez kuchni;
4. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników wymienionych przez użytkowników lokali;
5. instalacji domofonowej (z wyłączeniem aparatów zainstalowanych w lokalach tzw. unifonów);
6. instalacji elektrycznej zapewniającej dopływ prądu do tablicy licznikowej lub podstaw bezpiecznikowych znajdujących się w lokalu.

### § 2.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonywania prac w zakresie:

1. odnowienia lokalu:
  - a/ naprawy tynków ścian i sufitów;
  - b/ napraw podłogi wraz z izolacją i nawierzchnią podłogi w lokalu;
  - c/ uzupełnianie oszklenia drzwi i okien w lokalu i pomieszczeniach przynależnych, wynajmowanych;
  - d/ napraw stolarki okiennej i drzwiowej z ich wymianą włącznie;
  - e/ malowanie ścian i sufitów;
  - f/ malowania metalowych instalacji centralnego ogrzewania oraz rur gazowych;
  - g/ malowanie metalowych balustrad balkonowych i loggi.

2. Wymiany, napraw i konserwacji instalacji i urządzeń w lokalu,
  - a/ kuchni gazowej wraz z odcinkiem instalacji połączonej przewodem elastycznym łącznie z zaworem odcinającym;
  - b/ kuchni elektrycznej wraz z instalacją do tego celu przeznaczoną;
  - c/ podejść odpływowych łączących syfon z trójnikiem na pionie:
    - wanny lub kabiny prysznicowej z syfonem;
    - umywalki z syfonem;
    - zlewozmywaka z syfonem;
    - miski ustępowej z przewodem łączącym ją z trójnikiem na pionie;
    - i innych urządzeń;
  - d/ baterii wannowej i kabinowej z natryskiem, umywalkowej, zlewozmywakowej;
  - e/ wężyków doprowadzających zimną i ciepłą wodę;
  - f/ zbiornika płuczącego z wężykiem i zaworem odcinającym;
  - g/ rury płuczącej wraz z lejkiem;
  - h/ przewodów rurowych (tzw. podejść) zimnej i ciepłej wody od zaworów odcinających przy pionie.
3. Czyszczenie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionu kanalizacyjnego.
4. Naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem znajdującym się w lokalu.

### § 3.

1. Uprawniony użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wymiany uszkodzonych przez użytkownika lokalu głowic termostatycznych i urządzeń służących do rozliczania kosztów mediów między innymi wodomierzy, podzielników kosztów ciepła, liczników ciepła i itp.
2. Wszelkie zmiany w mieszkaniu tj. stawianie lub rozbieranie ścian działowych, ingerencja w konstrukcję budynku, instalowanie dodatkowych urządzeń i itp. mogą być dokonane jedynie po wcześniejszym uzyskaniu od Spółdzielni warunków, jakie winny być spełnione aby te prace mogły być wykonane. Koszty tych prac ponosi wyłącznie użytkownik lokalu.
3. Zabrania się dokonywania zmian architektonicznych budynku w szczególności zmian kolorystyki okien balkonów, loggi i elewacji oraz ich przebudowy.  
Koszt przywrócenia do stanu pierwotnego ponosi użytkownik lokalu.

4. Ułożenie glazury, terrakoty, boazerii oraz zabudowanie ścian i szaf wętkowych powinno być wykonane w sposób zapewniający dostęp do zaworów, liczników i przewodów instalacyjnych na całej długości i szerokości szachtów. W mieszkaniach w których zabudowano szachty w sposób uniemożliwiający usunięcie awarii, wymianę rur lub urządzeń odczytujących media za szkody wynikłe z tytułu przywrócenia ich dostępu ponosi użytkownik lokalu.
5. W przypadku zdania lokalu przez najemcę wszelkie zabudowy i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonane przez użytkownika w trakcie zamieszkania mogą być przez niego zdemontowane. Lokal w takim przypadku winien być doprowadzony przez użytkownika do stanu pierwotnego.
6. Badania specjalistyczne dotyczące prawidłowego funkcjonowania urządzeń, konstrukcji lub instalacji w lokalu zlecone przez Spółdzielnię na wniosek użytkownika lokalu obciążają finansowo wnioskodawcę w przypadku pozytywnej ekspertyzy potwierdzającej prawidłowość stanu technicznego badanego urządzenia, instalacji lub konstrukcji.

## § 4.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu ..02.06.2016 r. Uchwałą nr ...33/6.../2016... z mocą obowiązującą od dnia ..02.06.../2016 v.....
2. Z dniem tym tracą moc:
  - pkt.6 – Obowiązek Spółdzielni w zakresie eksploatacyjno – technicznym,
  - pkt.7 – Obowiązki użytkowników lokali w zakresie eksploatacyjno-technicznym:
 zawarte w Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwanymi dalej gzm) i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2010 r uchwałą nr 84/22/2010 wraz z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Elzbieta Adamala*  
Elzbieta Adamala

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Jerzy Kubarski*  
Jerzy Kubarski

## Aneks Nr 1

do Regulaminu zasad w zakresie napraw wewnątrz lokali obowiązujących Spółdzielnię Mieszkaniową „Zarzew” i członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni.

Do obowiązującego Regulaminu wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 1 po słowie „lokalach” dodaje się następujące brzmienie:  
„usytuowanych w budynkach wielomieszkaniowych”.
2. § 2 po słowie „lokalu” dodaje się następujące brzmienie:  
„usytuowanego w budynku wielomieszkaniowym”
3. Zmienia się brzmienie § 3.  
§ 3 otrzymuje następujące brzmienie:  
„ Użytkownik domu jednorodzinnego zobowiązany jest do:
  1. odnowienia lokali w domu jednorodzinnym w zakresie:
    - a/ naprawy tynków, ścian i sufitów,
    - b/ naprawy podłogi wraz z izolacją i nawierzchnią podłogi,
    - c/ uzupełnienia szklenia drzwi i okien w budynku,
    - d/ naprawy stolarki okiennej i drzwiowej z ich wymianą włącznie,
    - e/ malowania ścian i sufitów,
    - f/ malowania metalowych instalacji centralnego ogrzewania oraz rur gazowych,
    - g/ malowania metalowych balustrad balkonowych i logii.
  2. wymiany, naprawy i konserwacje urządzeń sanitarnych wraz z podłączeniem do pionów głównych kanalizacji.
  3. czyszczenia rur kanalizacyjnych od urządzeń techniczno-sanitarnych do poziomu głównego,
  4. naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wewnętrznej zasilającej gniazda wtykowe 230V i inne odbiorniki oraz obwody oświetleniowe, osprzęt elektryczny, gniazda i łączniki,
  5. naprawy i wymiany tablicy bezpiecznikowej wraz z zabezpieczeniami (topikowymi, automatycznymi, zwarcioowo-nadprądowymi) i tablicy licznikowej.
4. Zmienia się brzmienie § 4.  
§ 4 otrzymuje brzmienie:  
„Spółdzielnia wykonuje naprawy i konserwacje w domach jednorodzinnych oraz w przynależnych do nich pomieszczeniach technicznych znajdujących się na nieruchomości nr 45 położonej w Łodzi ul. Małej Piętnastki nr 3,5,7,9, w zakresie:

- 1/ przewodów wentylacyjnych (za wyjątkiem kratki wentylacyjnej),
- 2/ poziomów instalacji wodnej do pierwszych zaworów odcinających budynek,
- 3/ węzła cieplnego budynków,
- 4/ instalacji elektrycznej obejmującej obwód zasilania od złącza kablowego ZK poprzez tablicę główną budynku z wyłącznikiem głównym i zabezpieczeniami zwarciowo-nadprądowymi do zabezpieczeń przedlicznikowych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych.
- 5/ rur kanalizacyjnych na odcinkach od pionów do pierwszej studni,
- 6/ głównych zaworów odcinających wodę ciepłą i zimną oraz ich wymianę,
- 7/ wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez grzejników wymienionych przez użytkownika budynku,
- 8/ instalacji gazowej bez kuchni.”

5. Dodaje się § 5 o następującym brzmieniu:

- ”
1. Uprawniony użytkownik lokalu lub domu jednorodzinnego zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wymiany urządzeń służących do rozliczania kosztów mediów między innymi wodomierzy, podzielników kosztów, liczników ciepła itp. oraz wymiany uszkodzonych przez użytkownika lokalu lub domu jednorodzinnego głowic termostatycznych.
  2. Wszelkie zmiany w mieszkaniu lub domu jednorodzinnym tj. stawianie lub rozbieranie ścian działowych, ingerencja w konstrukcję budynku, instalowanie dodatkowych urządzeń itp. mogą być dokonane jedynie po wcześniejszym uzyskaniu od Spółdzielni warunków, jakie winny być spełnione aby te prace mogły być wykonane. Koszty tych prac ponosi wyłącznie użytkownik lokalu lub domu jednorodzinnego .
  3. Zabrania się dokonywanie zmian architektonicznych budynku w szczególności zmian kolorystyki okien, balkonów, loggii i elewacji oraz ich przebudowy.  
Koszt przywrócenia do stanu pierwotnego ponosi użytkownik lokalu lub domu jednorodzinnego.
  4. Ułożenie glazury, terrakoty, boazerii oraz zabudowanie ścian powinno być wykonane w sposób zapewniający dostęp do zaworów, liczników i przewodów instalacyjnych na całej długości i szerokości szachtów.  
W mieszkaniach lub domach jednorodzinnych, w których zabudowano szachty w sposób uniemożliwiający usunięcie awarii, wymianę rur lub urządzeń odczytujących media za szkody wynikłe z tytułu przywrócenia ich dostępu ponosi użytkownik lokalu lub domu jednorodzinnego.

5. W przypadku zdania lokalu wszelkie zabudowy i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonane przez użytkownika w trakcie zamieszkania mogą być przez niego zdemontowane. Lokal w takim przypadku winien być doprowadzony przez użytkownika do stanu pierwotnego.
  6. Badania specjalistyczne dotyczące prawidłowego funkcjonowania urządzeń, konstrukcji lub instalacji w lokalu lub w domu jednorodzinnym zlecone przez Spółdzielnię na wniosek użytkownika obciążają finansowo wnioskodawcę w przypadku pozytywnej ekspertyzy potwierdzającej prawidłowość stanu technicznego badanego urządzenia, instalacji lub konstrukcji.
6. Dotychczasowy § 4 otrzymuje numerację § 6.
  7. Pozostałe postanowienia regulaminu pozostają bez zmian.
  8. Niniejszy aneks nr 1 do Regulaminu zasad w zakresie napraw wewnątrz lokali obowiązujących Spółdzielnię Mieszkaniową „Zarzew” i członków Spółdzielni oraz nie będących członkami Spółdzielni uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu 08.03.2018 r. uchwałą nr 11/2/2018 z mocą obowiązującą od dnia 08.03.2018 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Elzbieta Adamala*

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Ryszard Jakimiak*

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

*Jerzy Kubarski*

**BIURO PRAWNY**  
**L.R.M. 888**

*mgr Urszula Juźwin*