

REGULAMIN

obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali oraz zasad użytkowania lokali i pomieszczeń służących do wspólnego użytku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu.

ROZDZIAŁ I: Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa szczegółowy podział obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów pomiędzy Spółdzielnią a osobami, którym przysługują tytuły prawne do lokali (Członkami, właścicielami niebędącymi członkami, osobami z prawem lokatorskim) oraz zasady użytkowania lokali i pomieszczeń służących do wspólnego użytku.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali, mające na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym spełnienie założonych funkcji przez cały okres użytkowania, nie wymagające uzyskania pozwolenia.
3. Podstawę prawną stanowią przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II: Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Spółdzielnia obowiązana jest do utrzymania w należytych stanie technicznym budynku, jego elementów konstrukcyjnych oraz instalacji stanowiących wyposażenie wspólne. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

1. **Konstrukcja i elewacja:** Naprawa fundamentów, ścian zewnętrznych, dachów, stropów oraz tynków zewnętrznych.
2. **Piony instalacyjne:** Naprawa i konserwacja pionów wodociągowych i kanalizacyjnych (do zaworu odcinającego w lokalu lub do trójnika na pionie) oraz instalacji gazowej (do gazomierza).
3. **Instalacja CO:** Konserwacja całego układu centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami (chyba że statut stanowi inaczej w zakresie wymiany grzejników).

4. **Części wspólne:** Malowanie klatek schodowych, naprawa okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnych, konserwacja domofonów i wind.
5. naprawa, wymiana i legalizacja wodomierzy — na zasadach określonych w "Regulaminie rozliczenia kosztów dostawy wody"
6. naprawa przewodów instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia z wyjątkiem osprzętu (gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i zabezpieczenia), w przypadku przeróbek dokonanych przez członka lub domowników bez zgody Spółdzielni — koszty naprawy ponosi członek,
7. konserwacja przewodów wentylacyjnych,
8. sprawdzanie stanu technicznego instalacji gazowej,
9. naprawa lub wymiana podłóg w przypadku uszkodzenia podłoża,
10. naprawa standardowej stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowej i piwnic) ,
11. usuwania uszkodzeń lub zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu nie z winy (lokatora) członka Spółdzielni, np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów o ile członek nie otrzymał odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej .
12. wykonywanie okresowych przeglądów budynków i urządzeń technicznych należących do standardowego wyposażenia lokali i budynku.
13. naprawa, wymiana instalacji TV SAT na zasadach określonych w „Umowie Abonenckiej”

§3.

1. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje (poza naprawą domofonów). Koszt naprawy domofonów ponoszą mieszkańcy danej klatki schodowej, w której uszkodzenie usunięto.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki wymienione w S3 pod warunkiem zapewnienia na ten cel dodatkowych odpisów na fundusz remontowy.

ROZDZIAŁ III: Obowiązki użytkownika lokalu

§ 4

Użytkownik lokalu (Członek/Właściciel) zobowiązany jest do utrzymania lokalu w należytym stanie oraz wykonywania napraw wewnątrz lokalu na własny koszt. Do jego obowiązków należy w szczególności:

1. **Wykończenie wewnątrz:** Malowanie ścian, sufitów, tapetowanie, układanie i cyklinowanie podłóg oraz wymiana stolarki drzwiowej wewnątrz lokalu.
2. **Instalacje poziome:** Naprawa i wymiana podejść pod przybory sanitarne (rurki doprowadzające wodę od zaworu odcinającego do kranu).
3. **Białe montaż:** Wymiana i naprawa wanien, brodzików, mis ustępowych, baterii oraz zlewozmywaków.

4. **Instalacja elektryczna:** Naprawa instalacji od licznika do punktów świetlnych i gniazd (wraz z ich wymianą).
5. **Okna:** Konserwacja, malowanie i wymiana okien w lokalu oraz szyb.
6. naprawa urządzeń techniczno — sanitarnych w mieszkaniu (lokalu) łącznie z wymianą tych urządzeń — wykaz urządzeń techniczno - sanitarnych, stanowiących standardowe wyposażenie lokali, zawarty jest w tabeli nr. 1 stanowiącej załącznik do "Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale) a w szczególności zalicza się do nich:
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - piecyk gazowy wieloczerpalny,
 - kuchnię gazową lub elektryczną z piekarnikiem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem (deska sedesowa) i spłuczką wraz z osprzętem,
7. wodomierze wody zimnej i ciepłej, zgodnie z Regulaminem rozliczeń kosztów dostawy wody,
8. konserwacja, naprawa i wymiana materiałów podłogowych w mieszkaniu,
9. naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć oraz zawiasów okiennych i drzwiowych, uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej,
10. naprawa lub wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z bezpiecznikami łącznie, podejść wodno — kanalizacyjnych, domofonów,
11. naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz zużytych uszczeltek w zaworach przepływowych i czerpialnych
12. Poza naprawami, o których mowa w powyżej, wszelkie uszkodzenia wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu mieszkalnego powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV: Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnych

§ 5

1. **Przeznaczenie wspólne:** Pomieszczenia takie jak klatki schodowe, korytarze, suszarnie, wózkownie i piwnice służą wyłącznie do celów zgodnych z ich przeznaczeniem.
2. **Bezpieczeństwo PPOŻ:** Zabrania się składowania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych przedmiotów łatwopalnych oraz gabarytów (mebli, rowerów, wózków) utrudniających ewakuację.
3. **Czystość:** Użytkownicy lokali zobowiązani są do dbania o czystość w miejscach wspólnych. Zabrania się palenia tytoniu i spożywania alkoholu w tych pomieszczeniach.

4. **Dostęp do instalacji:** Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania odczytów liczników, przeglądów okresowych (gazowych, kominiarskich) oraz usunięcia awarii instalacji wspólnych.
5. **Z pomieszczeń wspólnych** korzystać mogą wyłącznie członkowie Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące zasoby Spółdzielni.
6. Za korzystanie z wody w pomieszczeniach ogólnoużytkowych takich jak pralnie, każdy z użytkowników ponosi dodatkowe opłaty naliczane na podstawie wskazań liczników.
7. Użytkownicy pralni i suszarni korzystający z tych pomieszczeń obowiązani są do:
 - bezpośrednio po zakończeniu ich użytkowania doprowadzić je do należytego stanu.
 - zwrotu kluczy w tym samym dniu lub najpóźniej w następnym gospodarzowi klatki lub innej upoważnionej osobie.
8. W przypadku zauważonych, zniszczeń lub awarii: przecieki wody, wybicie szamba itp. Należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V: Odpowiedzialność za szkody

§ 6

1. Za szkody powstałe w częściach wspólnych lub innych lokalach na skutek zaniedbania (np. zalanie z powodu nieszczelnej wężyka przy pralce), pełną odpowiedzialność finansową ponosi użytkownik lokalu, w którym powstała przyczyna szkody.
2. Za szkody związane z dokonaniem przebudowy, rozebraniem ścianek działowych itp. Ponosi odpowiedzialność właściciel/ użytkownik lokalu.
3. W przypadku konieczności wykonania napraw przez Spółdzielnię wewnątrz lokalu (np. piony), Spółdzielnia nie odpowiada za odtworzenie zabudowy stałej (np. gładzi), która uniemożliwia dostęp do instalacji wspólnej.

ROZDZIAŁ VI: Postanowienia końcowe

§ 7

1. W przypadku wydawania lokali przez Spółdzielnię, Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań i lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno - użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, za wyjątkiem mieszkań i lokali używanych przekazywanych do indywidualnego wykończenia lub adaptacji przez członka Spółdzielni, również zasiedlanych w ramach przeprowadzanych przetargów.
2. Wprowadzenie ulepszeń, przeróbek w mieszkaniu np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zabudowa i przebudowa balkonów, loggi, zakładanie krat w oknach itp. mogą być dokonane tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Regulamin Uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 lutego 2026 roku, Uchwałą numer/2026

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
ul. Wojska Polskiego 5C
18-230 CIECHANOWIEC
tel./fax 086-277 12 92
REGON 000990904, NIP 142-101-100

sekretarz R.N.
Małgorzata Gwizdy

Przewodniczący R.N.
Mariusz

Uchwała N 4 /2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu
z dnia 23 lutego 2026 r.

W sprawie zatwierdzenia Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali oraz zasad użytkowania lokali i pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu .

Na podstawie § 5 pkt.13 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu uchwała się , co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali oraz zasad użytkowania lokali i pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechanowcu stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało

.....⁶ członków.

Przeciw przyjęciu uchwały głosowało

.....¹ członków.

Wstrzymało się od głosowania

.....¹ członków.

Przewodniczący Rady

Sekretarz Rady

.....
Marek Klejzerowicz

.....
Maria Gawryś

