

# **REGULAMIN**

**NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI  
ORAZ ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI  
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
W RYPINIE**

**REGULAMIN NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI  
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W RYPINIE**

**I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ  
ORAZ WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW.**

**§ 1**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

**§ 2**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w budynkach wraz z infrastrukturą, które obejmuje fundusz remontowy wchodzi następujące koszty:
  - 1) Remonty i naprawy wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w klatkach schodowych budynków, korytarzach piwnic;
  - 2) Remonty i naprawy sieci elektrycznych wewnątrzsiedlowych wraz z oświetleniem;
  - 3) Remonty i naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów grzejnikowych;
  - 4) Remonty i naprawy przewodów instalacji wodociągowej i sanitarnej (piony) znajdujących się w kanałach głównych (tunelu) oraz zawory znajdujące się na pionach ciepłej i zimnej wody;
  - 5) Remonty i naprawy oraz malowanie klatek schodowych oraz wspólnych pomieszczeń piwnicznych takich jak korytarze piwnic, pralnie, suszarnie;
  - 6) Remont chodników wewnątrzsiedlowych i placów manewrowych w zależności od możliwości finansowej Spółdzielni;
  - 7) Remonty i naprawy dachów wraz z rynnami rurami spustowymi i obróbkami blacharskimi pasów podrynnowych i nadrynnowych, ogniomurów, kominów oraz włazów na dach;
  - 8) Remonty i naprawy instalacji odgromowej;
  - 9) Remonty i naprawy instalacji sanitarnej i elektrycznej oraz sprzętu elektrycznego znajdującego się w węzłkach;
  - 10) Koszty montażu zaworów termostatycznych i podzielników ciepła;

- 11) Remonty wymiana naczyń wzbiorniczych centralnego ogrzewania;
- 12) Wymianę izolacji przeciwwilgociowej, obróbek blacharskich i wylewek betonowych logii lub balkonów w przypadku występowania przecieków do wnętrza budynku;  
Koszty płytek terakotowych na podestach oraz malowanie wnętrza logii lub balkonów pokrywa mieszkańiec spółdzielni;
- 13) Remonty i malowanie cokołów budynków i wiatrołapów wejściowych do budynków;
- 14) Remonty i naprawy daszków na wiatrołapach wraz z rurami spustowymi, obróbkami blacharskimi i ekranami ochronnymi;
- 15) Remonty zabawek na placach zabaw oraz ławek parkowych;
- 16) Remonty i malowanie obudów na śmieci;
- 17) Remonty i wymiana drzwi wejściowych (stalowych) do klatek schodowych;
- 18) Remonty i wymiana samozamykaczy;
- 19) Remonty podestów betonowych do klatek schodowych oraz wykonanie okładzin z płytek mrozoodpornych;
- 20) Remont opasek betonowych;
- 21) Remont kominów;
- 22) Wymiana zaworów odcinających dopływ ciepłej i zimnej wody w pionach i w węzłkach;
- 23) Koszty ekspertyz i dokumentacji technicznych;
- 24) Wymiana wodomierzy w mieszkaniach na ciepłą i zimną wodę wraz z zabezpieczeniami wodnymi przed wodomierzami;
- 25) Remonty instalacji c. w. i zimnej wody do zaworów odcinających dopływ wody do mieszkania;
- 26) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np.: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.  
Od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona, o ile zapłaci odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej (np.: lokator otrzymuje odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej na podstawie własnej polisy, a firma ubezpieczeniowa występuje z regresem do Spółdzielni).

2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji w budynkach wraz z infrastrukturą wchodzi następujące koszty:

- 1) Utrzymanie porządku i terenów zielonych (koszenie traw, sadzenie i pielęgnacja drzew, krzewów i żywopłotów oraz wywóz gałęzi, liści, itp);
- 2) Konserwacja i malowanie zabawek na placach zabaw oraz ławek parkowych;
- 3) Sprawdzanie instalacji dymowych, wentylacyjnych i gazowych;
- 4) Wymiana piasku w piaskownicach;
- 5) Deratyzacja piwnic;
- 6) Odczyty liczników centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkowej;
- 7) W okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem chodników;
- 8) Zapewnienie sprawnego funkcjonowania sieci energetycznych zasilających budynki, będących na stanie majątkowym Spółdzielni, poprzez ich naprawy i konserwacje;
- 9) Usuwanie zgłoszonych usterek różnych branż:
  - a) usuwanie przecieków dachów,
  - b) reperację uszkodzonych rynien,
  - c) reperację uszkodzonych rur spustowych,
  - d) naprawianie włączów dachowych,
  - e) uszczelnianie zaworów wodnych,
  - f) uszczelnianie pionów kanalizacyjnych,
  - g) wymianie trójników kanalizacyjnych,
  - h) udrożnienie wywiewek kanalizacyjnych,
  - i) odpowietrzanie instalacji c. o. na rozdzielaczach,
  - j) odpowietrzanie grzejników,
  - k) likwidacja przecieków na zaworach i śrubunkach grzejnikowych.

### **§ 3**

Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej, zobowiązany jest wykonywać właściciel, użytkownik lokalu we własnym zakresie i na swój koszt.

### **§ 4**

Do poszczególnych obowiązków właściciela oraz użytkownika lokalu należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu, polegający na:
  - 1) Malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych farb;

- 2) Malowaniu drzwi i okien dwustronnie, mebli wbudowanych i ścian przeznaczonych do malowania;
  - 3) Malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń i instalacji przewidzianych do malowania i zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej jej przed korozją;
2. Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, a przede wszystkim:
- 1) Naprawy lub wymianę spłuczek lub uszkodzonych pływaków, zaworów i wężyków w spłuczkach ustępowych, uszczelkach, lejków;
  - 2) Usuwanie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewu, umywalki, wanny, muszli klozetowych), do pionów zbiorczych;
  - 3) Naprawy bądź wymiany wanny, baterii wannowej, baterii umywalkowej, baterii zlewozmywakowej, brodzików, termy, itp.;
  - 4) Wymiana, konserwacja i naprawa kuchni gazowych wraz z osprzętem (reduktory, węże, zaciski).
  - 5) Naprawy, konserwację i wymianę urządzeń grzejnych, elektrycznych kuchenek, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części, a w wypadku niemożności dokonania naprawy, nabycia i zamontowanie nowych urządzeń;
  - 6) Wymiana uszczelkach w zaworach czerpalnych;
  - 7) Uszczelnianie kabin prysznicowych i wanien;
  - 8) Naprawy bądź wymiany osprzętu instalacji elektrycznych;
  - 9) Naprawa instalacji elektrycznej związanej z użytkowaniem lokalu (wraz z tablicą licznikowa i zabezpieczeniami instalacji umiejscowionej poza lokalem mieszkalnym) naprawy bądź wymiany sprzętu instalacji elektrycznych;
  - 10) Naprawy ścian, sufitów oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Dokonywanie kontroli i przeglądów okresowych wszystkich instalacji i urządzeń elektrycznych wymaganych prawem oraz dokonywać napraw lub wymiany w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości. Powyższe nie zwalnia właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu od obowiązku udostępnienia lokalu zarządcy budynku celem wykonania przez zarządcę innych obowiązków nałożonych na niego przepisami prawa.

## § 5

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.

## § 6

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych w budynku, Spółdzielnia określi w umowie najmu obowiązki najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokali.

## § 7

1. Właściciel, użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych oraz innych elementów infrastruktury technicznej znajdujących się w lokalu.
2. Zabudowa pionów wodno-kanalizacyjnych lub innych elementów instalacji w sposób utrudniający lub uniemożliwiający dostęp do nich jest zabroniona.
3. W przypadku powstania awarii, konieczności przeprowadzenia naprawy, przeglądu lub wymiany instalacji, właściciel, użytkownik zobowiązany jest na własny koszt zdemontować trwałą zabudowę, zapewnić dostęp do instalacji oraz po zakończeniu prac przywrócić zabudowę do stanu pierwotnego, również na własny koszt.
4. Spółdzielnia nie ponosi kosztów wynikających z konieczności demontażu i ponownego wykonania zabudowy wykonanej przez właściciela albo użytkownika lokalu.

## § 8

1. Właściciel, użytkownik jest zobowiązany do użytkowania lokalu w sposób zgodny z zasadami prawidłowej eksploatacji, w szczególności do niewprowadzania zmian w instalacji wentylacyjnej bez zgody Spółdzielni.
2. Montaż mechanicznych okapów kuchennych, wentylatorów mechanicznych oraz innych urządzeń wpływających na pracę grawitacyjnego systemu wentylacyjnego jest zabroniony.
3. W przypadku zgłoszenia przez właściciela, użytkownika zawilgocenia, zagrzybienia lub pogorszenia stanu technicznego lokalu, a ustalenia przez Spółdzielnię, że przyczyną jest bezprawny montaż przez lokatora urządzeń wentylacyjnych, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za powstałe szkody.
4. Właściciel, najemca, użytkownik zobowiązany jest na własny koszt przywrócić instalację wentylacyjną do stanu zgodnego z przepisami oraz pokryć koszty usunięcia skutków zawilgocenia lub zagrzybienia.
5. Spółdzielnia nie finansuje napraw wynikających z nieprawidłowych ingerencji lokatora w instalację wentylacyjną ani szkód powstałych w ich następstwie.

## § 9

1. Wszystkie uszkodzenia i szkody wewnątrz lokalu powstałe z winy właściciela, użytkownika, obciążają właściciela, użytkownika lokalu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody właściciel, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel, użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienie lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela, najemcy, użytkownika.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania balkonów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w szczególności do bieżącej pielęgnacji i konserwacji płytek terakotowych na podestach.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji balkonu przez mieszkańca.
5. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac naruszających konstrukcję balkonu lub loggii, w szczególności:
  - 1) Montażu ciężkich urządzeń wymagających zakotwień w płycie lub balustradzie;
  - 2) Wiercenia, kucia, nacinania lub usuwania fragmentów płyty,
  - 3) Uszkodzania izolacji przeciwwodnej;
  - 4) Instalowanie zabudów balkonowych, rolet, markiz lub ekranów wymaga pisemnej zgody Spółdzielni,
  - 5) Prace wykonane bez zgody Spółdzielni mogą skutkować obowiązkiem przywrócenia balkonu do stanu pierwotnego na koszt mieszkańca.

## **II. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKAL ZAJMOWANY NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA.**

### § 10

1. Rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokal z tytułu:
  - 1) Udziału;
  - 2) Wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;

- 3) Opłat czynszowych (eksploatacyjnych) dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek zwalnający lokal i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni, obowiązany przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia.

### **§ 11**

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

1. Przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.

Odnowienie polega, na:

- 1) Pomalowaniu na biało ścian i sufitów wraz z naprawami tynków;
- 2) Odmalowaniu farbą olejną drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian, przeznaczonych do malowania olejnego grzejników, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją;
- 3) wycyklinowaniu parkietu lub parkietu mozaikowego, względnie oczyszczenie, zakonserwowanie innych podłóg lub wymianę;
- 4) Usunięciu innych uszkodzeń powstałych z winy lokatora lub jego domowników.
2. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiącym normatywne wyposażenie lokalu.
3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

### **§ 12**

W przypadku, gdy osoby zwalnające i obejmujące mieszkanie porozumieją się między sobą w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, na ich pisemny wniosek Spółdzielnia może odstąpić od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

### **§ 13**

Osoba zwalnająca lokal obowiązana jest umożliwić odczytanie urządzeń pomiarowych.

### **§ 14**

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z osobami zwalnającymi lokal mieszkalny zajmowany na warunkach lokatorskiego prawa do dyspozycji Spółdzielni, powinno nastąpić protokolarne przyjęcie lokalu przez administrację Spółdzielni według następujących zasad:

1. Zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony Spółdzielni przez członka co najmniej na dwa tygodnie przed zamierzonym terminem wyprowadzenia się z mieszkania.
2. Administracja Spółdzielni po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia według zasad określonych w niniejszym regulaminie co najmniej na 10 dni przed zgłoszonym terminem opróżnienia lokalu przez członka. W protokole tym należy podać dokładny opis stanu mieszkania i urządzeń, a w przypadku stwierdzenia usterek dokładne określenie napraw, które członek ma wykonać przed zwolnieniem mieszkania. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez członka należy podać przyczyny odmowy. Kopia protokołu powinna być pozostawiona osobie zwalniającej lokal niezwłocznie po jego sporządzeniu.
3. Osoba zwalnająca lokal, która nie zgadza się z ustaleniami komisji powinna w terminie 5 dni złożyć pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni z dokładnym określeniem tej części ustaleń komisji, z którą się nie zgadza wraz z podaniem powodu braku zgody.
4. Odwołanie osoby zwalniającej lokal winno być przez Zarząd Spółdzielni rozpatrzone w terminie 30 dni, licząc od daty wpływu pisma. Treść podjętej decyzji przez Zarząd wraz z ustaleniem należy przesłać członkowi do wiadomości. Decyzja ta jest ostateczna.
5. O wykonaniu napraw określonych protokołem komisji, członek winien powiadomić administrację Spółdzielni co najmniej na 2 dni przed terminem zdania mieszkania, celem odbioru wykonanych robót.

#### **§ 14**

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rypinie w dniu 14 maja 2026 roku uchwałą Nr33/2026 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.