

REGULAMIN

**podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali  
w zakresie remontów i konserwacji budynków i lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni  
(z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałami Rady Nadzorczej  
Nr 63/2/RN/2016 z dnia 22.02.2016 r. oraz Nr 4/1/24/11.2025/RN z dnia 24.11.2025 r.)**

**Rozdział I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141 poz. 1492)
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowych od osób prawnych (tj. Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2003 r. nr 217, poz. 2016 z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 02.08.2011r.
10. Regulamin porządku domowego SM „Karwiny” w Gdyni (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 59/8/RN/2007 z dnia 27.04.2007r. z późn. zmianami).
11. Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej w SM „Karwiny” w Gdyni (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 15/2/RN/2007 z dnia 26.01.2007r. z późn. zmianami – tj. z dnia 27.01.2012r.)

**Rozdział II. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Regulamin wprowadza się na podstawie zapisów § 37 ust 1 pkt 21 oraz § 127 i § 128 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni.
2. Przepisy regulaminu określają podział obowiązków remontowych i konserwacyjnych pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali (z wyłączeniem lokali dla których wynajmującym jest Spółdzielnia) celem zapewnienia utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i lokali usytuowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni.

## § 2

1. W rozumieniu regulaminu przez remont należy rozumieć wykonanie w istniejącym budynku (lokalu) robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
2. Konserwacja w rozumieniu regulaminu jest to czynność lub zabieg mający na celu zachowanie i przedłużenie wartości użytkowej lub estetycznej elementów budynku (lokalu).

## Rozdział III. Obowiązki Spółdzielni

### § 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów i konserwacji należy:
  - a) usunięcie usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi (gwarancji) w zakresie prac zleconych przez Spółdzielnię;
  - b) naprawa pionów i poziomów instalacji wodociągowej – włącznie z wodomierzem lokalowym (granica odpowiedzialności stron występuje na wodomierzu) bez niżej wymienionych elementów:
    - połączeń elastycznych c.w. i z.w. pod urządzenia sanitarne (takie jak: baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe) oraz pod urządzenia pomiarowe,
    - baterii,
    - zaworów do spłuczek, pralek, zmywarek itp,
    - spłuczek ustępowych,
    - pozostałych urządzeń sanitarnych będących na wyposażeniu mieszkania;
  - c) naprawa i konserwacja instalacji kanalizacyjnej włącznie z trójnikiem na pionie (granica odpowiedzialności stron występuje na trójniku w pionie);
  - d) naprawa przewodów gazowych, uszczelnianie przewodów i zaworów odcinających bez wymiany urządzeń odbiorczych i wymiany elementów w urządzeniach odbiorczych gazowych (granica odpowiedzialności stron występuje na gazowym zaworze odcinającym);
  - e) naprawa tablic licznikowych i bezpiecznikowych bez wymiany przewodów instalacji elektrycznej oraz osprzętu stanowiącego wyposażenie lokalu;
  - f) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, spowodowana awarią bądź uszkodzeniem tych urządzeń, bez stwierdzonej winy użytkownika lokalu, z wyłączeniem:
    - wymiany istniejących grzejników na grzejniki płytowe (na wniosek użytkownika lokalu),
    - wymiany, montażu, a także usunięcie na wniosek użytkownika lokalu podzielników ciepła lub ciepłomierzy;
  - g) naprawa szkód powstałych w wyniku nieszczelności dachu oraz przecieków przez elewację;
  - h) partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach wg zasad określonych w Regulaminie wymiany stolarki okiennej obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny w Gdyni;
  - i) utrzymanie drożności kanałów wentylacji grawitacyjnej;

- j) naprawa części konstrukcyjnej płyty balkonowej i elementów mocowania balustrady;
  - k) wymiana stolarki okiennej, w części wspólnej budynku;
  - l) konserwacja, naprawa i wymiana całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu oraz instalacji znajdującej się w lokalu mieszkalnym.
2. Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku wykonywania remontów i konserwacji o których mowa w pkt. 1 w przypadku:
- a) zmian i przeróbek dokonanych samowolnie przez użytkownika lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni bądź wykonanych niezgodnie z obowiązującymi przepisami lub bez nadzoru osób uprawnionych (w sytuacji wystąpienia takiego obowiązku);
  - b) stosowania przez użytkownika lokalu urządzeń o parametrach technicznych nie przewidzianych w założeniach projektowych budynku (lokalu).

## **Rozdział IV. Obowiązki użytkowników lokali**

### **§ 4**

1. Remonty i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać zajmowany lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - a) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń;
  - b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
4. Do szczegółowych obowiązków użytkownika lokalu i pomieszczeń przynależnych należy:
  - a) malowanie sufitów i ścian, wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków i zarysowań lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok malarskich lub tapet ;
  - b) konserwacja stolarki:
    - drzwiowej drewnianej (malowanie obustronne),
    - stolarki okiennej drewnianej wg zaleceń producenta oraz z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tej stolarki,
    - okiennej i drzwiowej z tworzywa sztucznego wg zaleceń producenta;
  - c) malowanie lamperii, przeciwwilgociowe zabezpieczenie powierzchni ścian w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni, konserwacja grzejników, rur, urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
  - d) konserwacja posadzek z drewna i materiałów drewnopochodnych (cyklinowanie oraz ich lakierowanie);
  - e) naprawy lub wymiana posadzek;
  - f) dopasowywanie, uszczelnianie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, oraz drzwi do lokalu, łącznie z ich wymianą, dotyczy również bram garażowych ( z wyłączeniem garażu wielostanowiskowego);
  - g) regulacja, konserwacja i wymiana okuć, zamków okiennych i drzwiowych,
  - h) wymiana uszkodzonego oszklenia okien, świetlików, drzwi wewnętrznych i oszklenia balustrad balkonowych;

- i) wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, spłuczek, szafek zlewozmywakowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności baterii zaworów czerpalnych i spłuczek ustępowych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności;
  - j) udrożnienie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych - do pionów kanalizacyjnych;
  - k) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalach (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników, opraw oświetleniowych, itp.) włącznie z wymianą przewodów wewnątrz garaży ( z wyłączeniem garażu wielostanowiskowego);
  - l) do użytkownika lokalu (garażu) należy obowiązek pokrywania kosztów oplombowania indywidualnego licznika energii elektrycznej;
  - m) wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych i elektrycznych oraz naprawy tych urządzeń polegające na wymianie zużytych elementów ( np. kurków, dysz, spirali, palników);
  - n) dokonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w zajmowanym lokalu, oraz pomieszczeniach przynależnych;
  - o) wymiana stolarki okiennej w lokalach na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni, z partycypacją w kosztach tej wymiany wg zasad określonych w Regulaminie wymiany stolarki okiennej, obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny w Gdyni;
  - p) w zakresie napraw i konserwacji balkonów do użytkownika lokalu należy wykonanie powłok tynkarskich i malarskich wewnętrznych ścian bocznych balkonu i sufitu, konserwacja stalowej konstrukcji balustrady powłoką antykorozyjną i nawierzchniową. W przypadku wykonania we własnym zakresie płytek terakotowych na płycie balkonu należy obowiązkowo wykonać izolację poziomą przeciwwilgociową płyty balkonowej;
  - r) wymiana istniejących grzejników c.o. na grzejniki płytowe, na wniosek użytkownika lokalu skierowany do Spółdzielni i za jej zgodą, pod warunkiem dostosowania się do zasad dotyczących tej wymiany, określonych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.
6. Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając przeróbek instalacji i urządzeń ( wod-kan, CO, elektrycznej, telekomunikacyjnej ) oraz zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni wraz z określeniem warunków technicznych. Podanie o wyrażenie zgody na przeróbki w lokalu powinno zawierać szkicową dokumentację przeróbki.
7. Zabrania się zabudowy części korytarza klatki schodowej.
8. Użytkownik lokalu dokonujący wymiany stolarki okiennej zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wymiany powietrza w lokalu poprzez montaż nawiewników okiennych w ramie stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz wprowadzania wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji grawitacyjnej budynku.
9. Zabrania się stosowania wentylacji mechanicznej w kuchniach i łazienkach.
10. Zabrania się instalowania na budynkach wszelkiego rodzaju anten odbiorczych i nadawczych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych, bez zgody Spółdzielni i współwłaścicieli.

## § 5

Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom z winy osób wspólnie zamieszkałych (zalanie mieszkań spowodowane niedokręceniem kranów, nieszczelnością stolarki okiennej, lub innymi uszkodzeniami mechanicznymi) pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.

## § 6

1. Użytkownicy lub osoby zajmujące lokal mają obowiązek niezwłocznie udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do obowiązków Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę, jaka ewentualnie wyniknie z powodu opóźnionego dostępu do lokalu.
2. W przypadku przewidywanej nieobecności powyżej 14 dni, użytkownicy lokali powinni poinformować administrację Spółdzielni kto opiekuje się lokalem i posiada klucze do lokali.
3. W przypadku niedostosowania się użytkownika lokalu lub osób zajmujących lokal do wymogów określonych w § 6 pkt. 1 i pkt. 2 upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podjęcia decyzji w sprawie komisyjnego wejścia do lokalu lub pomieszczeń przynależnych w przypadku konieczności usunięcia awarii, oraz w celu utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń.

## § 7

W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, Zarząd Spółdzielni może zobowiązać użytkownika lokalu do niezwłocznego przeprowadzenia remontu, usunięcia nieczystości oraz wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

## § 8

Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię na koszt zainteresowanego.

## § 9

Do obowiązków każdego użytkownika lokalu należy natychmiastowe zgłoszenie administracji Spółdzielni zauważonych awarii i uszkodzeń instalacji oraz urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcia rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto będzie ponosił koszty napraw.

## Rozdział V. Postanowienia końcowe

### § 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.), ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z póź. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia jego treści przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 29/3/RN/2012 z dnia 30-03-2012 r., z mocą obowiązującą od dnia 30-03-2012 r.

Sekretarz RN

*I. Nagłowska*  
.....  
/ Iwona Nagłowska /

Przewodniczący RN

*Mariusz Pająk*  
.....  
/Mariusz Pająk/