

# Regulamin napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami lokali.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Podstawę opracowania niniejszego Regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 2) ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- 3) ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami,
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 5) Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 2

Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki oraz uprawnienia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz użytkowników lokali mieszkalnych. Ilekroć w regulaminie jest mowa o naprawie i konserwacji należy przez to rozumieć:

1. **Naprawami** w rozumieniu regulaminu są czynności organizacyjno-techniczne mające na celu przywrócenie budynkowi mieszkalnemu lub jego integralnej części stanu zdolności użytkowej zgodnie z wymogami dokumentacji technicznej.
2. **Konserwacją** w rozumieniu regulaminu są działania zapobiegawcze mające na celu utrzymanie budynku mieszkalnego lub jego integralnej części w stanie zdolności użytkowej. Należy przez to rozumieć zabezpieczenie związane z eksploatacją oraz przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia np. warunkami atmosferycznymi, korozją itp.

### **§ 3**

**Powyższy** regulamin wprowadza rozgraniczenie remontów lokali mieszkalnych na:

1. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali mieszkalnych należące do obowiązków Spółdzielni.
2. Naprawy i konserwacje na zewnątrz lokali mieszkalnych należące do obowiązków Spółdzielni.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali mieszkalnych nie należące do obowiązków Spółdzielni.
4. Naprawy i konserwacje na zewnątrz lokali mieszkalnych nie należące do obowiązków Spółdzielni.
5. Regulamin nie stosuje się do lokali o innym przeznaczeniu zwanych potocznie lokalami użytkowymi.

### **§ 4**

Przez lokal mieszkalny należy rozumieć lokal posiadany na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a także odrębnej własności lokalu lub na podstawie umowy najmu.

### **§ 5**

Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z części opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Stawkę odpisów ustala Rada Nadzorcza.

### **§ 6**

Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z tytułów nie wnoszenia przez użytkowników lokali opłat eksploatacyjnych. Z postanowienia tego wyłącza się roboty, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynków lub stanowiło zagrożenie dla użytkowników lokali mieszkalnych.

## § 7

Przy naprawach stolarki i podłóż we własnym zakresie obowiązki wynikające z gwarancji robót ponosi użytkownik lokalu.

## § 8

Spółdzielnia nie wykonuje za odpłatnością napraw należących do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych.

## II. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

### Zakres obowiązków Spółdzielni:

## § 9

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania lokali mieszkalnych użytkownikom i ich odbioru w przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni przez użytkownika oraz dokonania rozliczeń zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Statucie ZSM i niniejszym Regulaminie obowiązującym w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przeprowadzania przeglądów okresowych zasobów należących do Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Dokonywania remontów przewidzianych w niniejszym regulaminie, w szczególności:
  - dokonywanie napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody wraz z zaworem głównym odcinającym przy pionie,
  - dokonywanie napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (granica odpowiedzialności stron występuje na trójniku w pionie),
  - dokonywanie napraw i wymiany instalacji c.o. wraz z grzejnikami (nie dotyczy grzejników wymienionych wcześniej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu),
  - dokonywanie napraw instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych (kuchenek i podgrzewaczy wody). Granicę odpowiedzialności stanowi zawór przed urządzeniem,
  - legalizację i wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody,

- legalizację i wymianę ciepłomierzy,
- uszczelnienie przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych),
- naprawę instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, opraw oświetleniowych, przełączników, wkładek topikowych w mieszkaniu,
- naprawę instalacji AZART z wyłączeniem włączników oraz gniazd,
- naprawę Instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonu.
- naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali nie zawnionych przez użytkownika lokalu (przecieki przez dach, przemarzanie, awaria c.o., wodno-kanaliz.)
- usuwanie przyczyny i skutków zagrzybienia w lokalu mieszkalnym, powstałego w wyniku usterek, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni.

### **III. WYMIANA OKIEN**

#### **§ 10**

1. Z dniem 01.05.2011 roku Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprzestaje przyjmowania wniosków o zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej.  
Powyższe dotyczy zarówno wymiany dokonywanej przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową, jak i wymiany realizowanej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
2. Zobowiązania przyjęte przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową do dnia 30.04.2011 roku podlegają dotychczasowym zasadom określonym w § 10 tego regulaminu.
3. Warunki techniczne wymienianej stolarki okiennej we własnym zakresie wydaje Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
4. Po wymianie okien we własnym zakresie użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć w celu odbioru wymienionej stolarki:
  - oświadczenie osoby posiadającej uprawnienia budowlane, należącej do Izby Inżynierów, złożone w imieniu firmy wykonującej montaż o dopuszczeniu stolarki do stosowania w budownictwie,
  - warunkiem koniecznym do odbioru stolarki jest montaż stolarki wyposażonej w

nawiewniki wg PN-83/B-03430 podstawa prawna - ust. 3 i 4 § 155. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75 z 2002 r.

5. Zwrot kosztów poniesionych przez użytkownika lokalu na wymianę stolarki okiennej następuje w momencie nadejścia kolejności wynikającej z miejsca użytkownika lokalu w rejestrze oczekujących oraz posiadaniu środków finansowych przeznaczonych na ten cel, wg cen aktualnie obowiązujących w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zwrot nakładów poniesionych za wymianę stolarki z robocizną wg cen obowiązujących w ZSM:

powyżej 30 lat	80 % ceny okien i robocizny
26 lat - 30 lat	70% ceny okien i robocizny
21 lat - 25 lat	50% ceny okien i robocizny
15 lat - 20 lat	30% ceny okien i robocizny
poniżej 15 lat	20% ceny okien i robocizny

6. Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa dokona zwrotu kosztów za zamontowanie witryn i naświetli w wysokości 50% zwrotu ceny okna plus robocizny według cen aktualnie obowiązujących w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

7. Za podstawę do naliczenia zwrotu kosztów poniesionych przez użytkowników lokali na wymianę stolarki okiennej, o których mowa w § 10 pkt 6 regulaminu przyjmowane będą ceny z komisyjnie wybranej oferty z przetargu na dostawę i montaż stolarki okiennej przeprowadzonego w roku 2013.

Ceny te będą ulegać rocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) w poszczególnych latach określonych przez Prezesa GUS na dzień 31 grudnia każdego roku. Pierwszym wskaźnikiem inflacji przyjętym do zmiany cen będzie średnioroczny wskaźnik inflacji za 2013 rok.

#### **IV. OBOWIĄZEK MONTAŻU NAWIEWNIKÓW**

##### **§ 11**

W przypadku protokółarnego stwierdzenia przez uprawniony zakład wadliwie

działającej wentylacji w lokalu mieszkalnym z powodu:

1. Nadmiernej szczelności stolarki okiennej użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie w celu nieodpłatnego montażu nawiewników w oknach. W przypadku odmowy montażu nawiewnika przez użytkownika lokalu, Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności za zawilgocenie, ewentualne występowanie zagrzybienia oraz skutki powstałe z tych przyczyn.
2. Niewłaściwego podłączenia kanałów wentylacyjnych, spalinowych, braku kratki wentylacyjnej w drzwiach łazienki i W-C. - niezbędne prace w tym zakresie wykona Spółdzielnia. Użytkownik lokalu umożliwia dostęp do przewodów wentylacyjnych i spalinowych w ustalonym dwustronnie terminie. W przypadku konieczności przełożenia kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych (łazienka, kuchnia) Spółdzielnia nie będzie ponosić zwrotu kosztów za ponadnormatywne wyposażenie pomieszczeń np. tapeta, glazura, terakota itp.
3. W mieszkaniach wyposażonych w termy gazowe, piece gazowe, wyklucza się odmowę montażu nawiewników lub prac wyszczególnionych w pkt 2 niniejszego paragrafu w związku z dużym zagrożeniem dla życia i zdrowia mieszkańców.
4. Obowiązek przeciwdziałania zagrzybieniu lokalu mieszkalnego.

W okresie użytkowania lokalu mieszkalnego należy zapewnić poprzez:

- a) doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza do lokalu (warunkiem działania wentylacji grawitacyjnej jest doprowadzenie do pomieszczeń, zgodnie z polską normą PN-83 B-03430, odpowiedniej ilości powietrza) między innymi przez:
  - właściwe wietrzenie w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
  - stosowanie tzw. mikrouchyłków w stolarce okiennej,
  - montowanie odpowiednich nawiewników zgodnie z zaleceniami przeglądów kominiarskich,
  - zabudowanie w drzwiach łazienek (w szczególności wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody) otworów wentylacyjnych o przekroju co najmniej 0,022 m<sup>2</sup> dla przepływu powietrza,
  - nie zamykanie krutek wentylacyjnych żaluzjami,

- b) utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury i wilgotności stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami.
5. W przypadku nie przestrzegania powyższych zasad Spółdzielnia nie ponosi kosztów odgrzybiania lokali.

## **V. NAPRAWA LUB WYMIANA PODŁOŻY (POSADZEK)**

### **§ 12**

1. Z dniem 01.06.2012 roku Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprzestała przyjmowania wniosków o zwrot kosztów za naprawę lub wymianę podłóg we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.
2. Zobowiązania przyjęte przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową do dnia 01.06.2012 roku podlegają dotychczasowym zasadom określonym w § 12 tego regulaminu.
3. Zwrot kosztów poniesionych przez użytkownika lokalu za naprawę lub wymianę podłóg zakwalifikowanych do wymiany we własnym zakresie naliczany jest w sposób następujący:
  - 30% kosztów ponosi użytkownik lokalu,
  - 70% kosztów pokrywa spółdzielnia wg stawek zatwierdzonych w roku 2021 przez Zarząd Spółdzielni.

Użytkownik lokalu uzyskuje zwrot kosztów za wymianę podłóg betonowych i pokrycie posadzki płytkami PCV, według zasad określonych w tym paragrafie.
4. Wykonanie remontu podłóg we własnym zakresie wymagane jest zgłoszeniem tego faktu do Spółdzielni. Po zgłoszeniu wykonanych prac, sporządzany jest przez ZSM protokół odbioru robót, na podstawie którego następuje zwrot kosztów.
5. Zwrot kosztów następuje zgodnie z kolejnością zgłoszeń wg rejestru zgłoszeń w Spółdzielni.

### § 13

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego (niezależnie od przyczyn) podania złożone w sprawie wymiany okien i naprawy podłóg oraz związane z tym roszczenia z tytułu poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej przechodzą na nowego użytkownika lokalu chyba, że powyższe zostanie odmiennie uregulowane w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 2 niniejszego paragrafu.

2. W przypadku sprzedaży, zamiany mieszkań rozliczenie zwrotu za wymianę stolarki okiennej i naprawę podłóg użytkownicy lokali dokonują między sobą składając stosowne oświadczenie w Dziale Członkowsko- Mieszkaniowym, którego treść stanowi załącznik do niniejszego regulaminu. W przypadku braku oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim bądź nieuregulowaniu wzajemnych zobowiązań i uprawnień w akcie notarialnym sprzedaży lub zamiany lokalu, uprawnionym do wypłaty będzie nowy użytkownik.

### § 14

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu, a w szczególności:

1. W przypadku wykonania przez użytkownika lokalu zmian polegających na:
  - zmianie podłączenia lub zniszczenia kanałów wentylacyjnych, spalinowych,
  - zmianie tras ułożenia lub zniszczenia instalacji gazu, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, azartu i domofonów bez zatwierdzonego przez Spółdzielnię projektu technicznego i DTR montowanych urządzeń,
  - doposażenie lokalu i użytkowanie urządzeń w nieprzystosowanej do obciążenia istniejącej instalacji elektrycznej. Całkowity koszt napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją oraz strat z tego tytułu ponosi użytkownik lokalu.
2. W przypadku sprzedaży lub zamiany lokalu, powyższe obowiązki przechodzą na nowego użytkownika lokalu.

## VI. NAPRAWY I ROBOTY KONSERWACYJNE WEWNĄTRZ LOKALI NIE ZALICZONE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

### § 15

1. Lokale mieszkalne mogą być używane tylko i wyłącznie w celu zgodnym ze swoim przeznaczeniem, w przeciwnym razie zmianę sposobu użytkowania lokalu należy uprzednio uzgodnić z Zarządem Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany w szczególności do dbania o należyłą konserwację lokalu, czystość przydzielonych pomieszczeń w tym również garaży i komórek oraz dokonywania napraw i remontów w zakresie ustalonym w "Regulaminie napraw i konserwacji lokali użytkowych Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej".

2. Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego należy w szczególności:

- naprawa okuć, zamków zarówno okiennych jak i drzwiowych,
- naprawa i wymiana instalacji wodnej oraz urządzeń techniczno-sanitarnych do zaworu przy wodomierzu i instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie,
- naprawa i wymiana urządzeń gazowych oraz elastycznych przewodów przyłączeniowych przy urządzeniu gazowym,
- naprawa i wymiana grzejników centralnego ogrzewania zainstalowanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
- granicą odpowiedzialności Spółdzielni w przypadku instalacji zimnej i ciepłej wody są wodomierze, natomiast w przypadku instalacji kanalizacyjnej trójnik na pionie,
- naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, spluczek, syfonów, bidetów, kabin natryskowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich ich nieszczelności,
- udrażnianie przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, bidetów i kabin natryskowych do pionów kanalizacyjnych,
- uszczelnianie okien i drzwi,
- naprawa, wymiana gniazd wtykowych, wyłączników, przycisków i dzwonka,
- naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkań i piwnic lokatorskich oraz drzwi

wewnętrznych w mieszkaniach,

- regulacja, naprawa i konserwacja stolarki okiennej wymienionej we własnym zakresie lub w przypadku wymiany Spółdzielnię (po okresie 5 lat).
3. W przypadku wykonania ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań, bez zgody Spółdzielni ( terakota, glazura, obudowy odbiorników ciepła oraz instalacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej i domofonów oraz dokonania przebudowy instalacji elektrycznej w lokalu ) w sposób, który doprowadził do zabudowy urządzeń lub instalacji podlegających naprawie i konserwacji przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zdemontowania wyposażenia ponadnormatywnego na własny koszt w sposób umożliwiający przeprowadzenie czynności konserwacyjnych lub naprawczych.
  4. Konserwacja i malowanie grzejników i rurociągów instalacji centralnego ogrzewania.
    - użytkownicy lokali dokonują wymiany grzejników na własny koszt, gdy nie jest to wynikiem konieczności przeprowadzenia remontu instalacji c.o. przez Spółdzielnię bądź wystąpieniem awarii, po uprzedniej pisemnej zgodzie Spółdzielni.
    - wykonane dodatkowe wyposażenie na instalacji grzewczej, nie może uniemożliwiać montażu podzielników kosztów ogrzewania oraz wykonywania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu.
  5. W sytuacji wystąpienia awarii i konieczności usunięcia ponadnormatywnego wyposażenia użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić mieszkanie do wykonania określonych prac i nie może żądać od Spółdzielni przywrócenia stanu pierwotnego.
  6. Użytkownik lokalu, niezależnie od posiadanego prawa do zajmowanego lokalu, zobowiązany jest w razie w awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeśli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu przedstawiciel Spółdzielni 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 nastąpi pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni zobowiązany jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu.  
Z czynności tych sporządza się protokół, w którym m.in. określa się sposób

usunięcia i sfinansowania powstałych szkód.

7. W sytuacji gdy użytkownik lokalu uchyla się od wykonania prac, a ich zaniechanie powoduje negatywne skutki dla budynku, jego konstrukcji lub dla osób trzecich, Spółdzielnia może dokonać doraźnej naprawy polegającej na zabezpieczeniu lokalu przed skutkami usterek, albo wykonać prace w celu ich usunięcia. W takiej sytuacji użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami prac i materiałów według stawek stosowanych w ZSM.

## **VII. BEZPIECZNA EKSPLOATACJA I WŁAŚCIWE UTRZYMANIE ZASOBÓW**

### **§ 16**

1. W przypadku dostarczania do zajmowanego (wynajmowanego) lokalu mebli, materiałów potrzebnych do dokonania remontu lub konserwacji użytkowanego lokalu, należy zwrócić uwagę na to, aby przy dostawie nie nastąpiło uszkodzenie chodników, zieleni, a przy wnoszeniu przedmiotów nie doszło do uszkodzenia klatki schodowej i dźwigu. Bezzwłocznie po wykonaniu prac o których mowa w zdaniu poprzedzającym, użytkownik lokalu, a także osoby wspólnie z nim zamieszkujące zobowiązane są do posprzątania terenu i klatki schodowej, przywracając je do stanu poprzedniego. Koszt zniszczeń i stałych uszkodzeń powstałych przy dostawie w całości pokrywa użytkownik lokalu.
2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych mebli, rowerów, wózków, dywanów, itp., które blokowałyby drogę ewakuacyjną w budynku.
3. Zabrania się samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania w pionach i w rozdzielaczach c.o., przy instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, znajdujących się w klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji gazowej, c.o., wodociągowo-kanalizacyjnej, elektrycznej, przewodów kominowych, wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych, przez osoby nie posiadające stosowych uprawnień zawodowych.
5. Nie wolno zasłaniać kratki wentylacyjnych w łazienkach, kuchniach i w.c. -

zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla. Wyżej wymienione kratki powinny być czyszczone okresowo lub według potrzeb.

6. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytku i przynależnych do lokalu garaży i komórek włączonego światła.

7. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetlenia ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych - Doprowadzanie przez najemcę oświetlenia do własnej piwnicy dopuszczalne jest wyłącznie za zgodą administracji spółdzielni i na warunkach przez nią określonych.

8. W okresie zimy użytkownicy mieszkań zobowiązani są do zabezpieczenia mieszkań przed utratą ciepła tj. zapewnić odpowiednią regulację ogrzewania i przewietrzania oraz zamknąć okienka piwnicze.

Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków:

- grzejnik nie powinien być zasłonięty,
- głowica termostatyczna, aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniach musi być swobodnie ogrzewana powietrzem cyrkulującym w pomieszczeniu tzn. nie może być zasłonięta, przykryta czy zabudowana,
- wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne w tym czasie należy zakręcić zawór przy grzejniku.

9. Urządzenia techniczne w mieszkaniach powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.

10. Zawory czerpalne powinny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.

11. Muszle klozetowe powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do nich przedmiotów stałych tj. śmieci, kości, szmat, pampersów i innych.

## **VIII. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

### **§ 17**

1. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i wszystkie zamieszkujące w lokalu osoby zobowiązane są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy:
  - zadzwonić pod nr alarmowy 112,
  - zawiadomić Administrację Osiedla,
  - ewakuować się z budynku,
  - przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się poleceniom kierującego akcją.
3. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do budynków, wyjazdów z garaży.

## **IX. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE NA ZEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 18**

Zakres obowiązków Spółdzielni:

1. Naprawy elewacji budynku:
  - a) naprawa i malowanie tynków zewnętrznych,
  - b) uszczelnienia i usuwanie przecieków przez ściany zewnętrzne,
  - c) naprawa drzwi wejściowych do klatki schodowej i drzwi wejściowych -głównych do wszystkich piwnic użytkowników lokali,
  - d) naprawa okien na klatce schodowej i w piwnicach,
  - e) naprawa posadzek loggii i balkonów wraz z wymianą obróbek blacharskich i izolacji przeciwwilgociowych.
2. Naprawy dachu:
  - a) naprawy punktowe pokrycia dachowego,
  - b) obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe,
  - c) naprawa i zabezpieczenie włązów dachowych

3. Naprawy wewnątrz budynku:
  - a) naprawa ścian piwnic,
  - b) uzupełnienia tynków na klatkach schodowych,
  - c) naprawy posadzek we wspólnych ciągach komunikacyjnych,
  - d) naprawa balustrad schodowych,
  - e) naprawa i konserwacja wszelkich instalacji biegnących w ciągach komunikacyjnych i w piwnicach lokatorów (taka piwnica powinna być oznakowana trwale numerem mieszkania, do którego jest przypisana).
4. Naprawa oświetlenia zewnętrznego budynku, korytarzy piwnicznych i klatek schodowych.
5. Spółdzielnia dokonuje naprawy lub wymiany zamka przy drzwiach wejściowych do piwnicy (na zamek standardowy) i przekazuje po 1 kluczu użytkownikowi lokalu.  
Dodatkowe klucze przekazywane są za odpłatnością według stawek obowiązujących w Spółdzielni.

## **X. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE NA ZEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH NIE NALEŻĄCE DO OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

### **§ 19**

Obowiązki użytkownika lokalu:

1. Usuwanie uszkodzeń elewacji i przyczyn przecieków przez elewację powstałych w wyniku wadliwie zamontowanych przez użytkownika lokalu okien i obróbek blacharskich.
2. Konserwacja i malowanie barier loggii i balkonu.
3. Usuwanie przyczyn przecieków z loggii i balkonu w przypadku wadliwego wykonania okładziny zakładanej we własnym zakresie.
4. Naprawa i konserwacja ogrodzeń, bram, furtek i podjazdów do garaży w przypadku domków jednorodzinnych.
5. Naprawa i konserwacja skrzynek pocztowych EURO będących własnością użytkowników lokali. W przypadku zagubienia kluczy do skrzynki lub jej uszkodzenie istnieje możliwość wymiany wkładki do skrzynki przez ZSM za odpłatnością według

stawek obowiązujących w Spółdzielni. Spółdzielnia nie wykonuje napraw mechanicznych skrzynek pocztowych. Użytkownik wykonuje we własnym zakresie, na własny koszt.

6. Naprawa oraz konserwacja bram garażowych w budynkach wielorodzinnych i domkach jednorodzinnych wyposażonych w pomieszczenia garażowe.

#### **§ 20**

Wszystkie uszkodzenia na zewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

### **XI. NAPRAWY ORAZ ROBOTY KONSERWACYJNE POZOSTAŁE**

#### **§ 21**

Zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

1. Montażu wentylatorów elektrycznych do przewodów wentylacji i szachtów instalacyjnych.
2. Trwałej zabudowy szachtów instalacyjnych oraz wykorzystywania ich na cele gospodarcze.
3. Przeróbek instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniami.
4. Malowania elewacji zewnętrznej, balkonów i loggii oraz elementów konstrukcyjnych niezgodnie z kolorystyką budynku.

#### **§ 22**

Bez pisemnej zgody Spółdzielni, zakazuje się użytkownikom lokali wykonywania następujących robót:

1. Montażu osłon balkonowych (na balkonach, loggiach i ościeżach okiennych)
2. Montażu krat na balkonach i loggiach.
3. Demontażu i wymiany grzejników.
4. Montażu paneli osłaniających grzejniki
5. Zabudowy szachtów instalacyjnych, pionów centralnego ogrzewania, instalacji gazowej

6. Zabudowy ciągów komunikacyjnych.
7. Przebudowy ścian konstrukcyjnych i działowych.
8. Przeróbek instalacji elektrycznej, gazowej, wod.- kan. i c.o.
9. Wymiany stolarki okiennej.
10. Montażu urządzeń telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych i łączności.
11. Montażu szyldów i reklam.
12. Montażu żaluzji i rolet zewnętrznych.
13. Montażu urządzeń klimatyzacyjnych.
14. Montaż paneli fotowoltaicznych.
15. Montażu okładzin z płytek ceramicznych na posadzkach i ścianach loggii i balkonów.

## **XII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.**

### **§ 23**

Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat eksploatacyjnych, zużycia urządzeń sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonuje się według zasad określonych Ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami oraz Statutem Spółdzielni.

### **§ 24**

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 23 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.

## **XIII. INNE POSTANOWIENIA**

### **§ 25**

1. Wszelkie prace związane z wymianą i przesuwaniem grzejników mogą być

- prorowadzone wyłącznie pomiędzy sezonami grzewczymi.
2. Zgłoszenia awarii, czyli nagłych i nieprzewidzianych uszkodzeń, należy przekazywać do Administracji w godzinach jej pracy.
  3. Poza godzinami pracy Administracji, w czasie dni wolnych i świąt, zgłoszenia awarii należy kierować do Konserwatorów dyżurujących. Telefony podane są na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych.


#### § 26

Z dniem 28 września 2021r traci moc Regulamin napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą 77/2011 Rady Nadzorczej z dnia 29 listopada 2011r.

#### § 27

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 41 / 2021 z dnia 28 września 2021r. i obowiązuje od dnia 28 września 2021r.

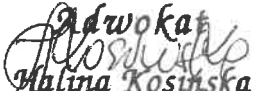
Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Balcerski



  
Adwokat  
Malina Kosinska

Krzysztof Gorniel.



Uchwała nr. <sup>41</sup> / 2021  
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 28 września 2021 r.

**W sprawie:** uchwalenia Regulaminu napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami lokali.

Na podstawie § 112 ust. 11 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz z § 6 ust.1 pkt 11 Regulaminu Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

1. Uchwalić Regulamin napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami lokali.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

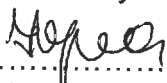
§ 2

Traci moc Regulamin napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 77/2011 Rady Nadzorczej z dnia 29 listopada 2011 r.

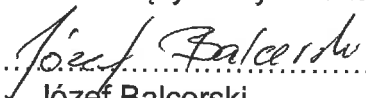
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 28.09.2021r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
Józef Balcerski

Uprawnionych do głosowania ..... 11 .....

- za uchwałą oddano głosów ..... 11 ..... Przeciw uchwale oddano głosów ..... 0 .....

- w głosowaniu nie brało udziału ..... 0 .....



Pool wpleśtem formuła -  
mewaimi nie rftesamy  
restuden.  
cah 