Załącznik
do Uchwały Nr 26/2025
Rady Nadzorczej
z dnia 25.11.2025 r.

R E G U L A M I N

NAPRAW I REMONTÓW
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ
„MAZOWSZE” w CIECHANOWIE

REGULAMIN
NAPRAW I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ „MAZOWSZE" W CIECHANOWIE

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Statut SML-W „Mazowsze" w Ciechanowie,
3. Ustawę z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.
4. Ustawę z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali

Słownik pojęć:

Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Mazowsze" w Ciechanowie.

Użytkownik
- właściciel (współwłaściciel) lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to czy jest lub czy nie jest członkiem Spółdzielni,
- członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
- najemca lokalu lub osoba używająca lokal, która posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego wynikający z umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią, członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
- współlokator/osoba przebywająca - osoba która na podstawie tytułu prawnego do bez tytułu prawnego zajmuje/korzysta z lokalu mieszkalnego lub użytkowego wspólnie z Użytkownikiem.

Lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy znajdujący się w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.

1. ZASADY OGÓLNE

1.1. Przedmiotem Regulaminu są zasady tworzenia funduszu remontowego oraz zasady rozdziału obowiązków w dziedzinie napraw i remontów lokali mieszkalnych i użytkowych pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem w celu utrzymania zasobów administrowanych przez Spółdzielnię mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego i estetycznego danego lokalu, budynku lub części wspólnych, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia oraz zapewnienie okresowej wymiany albo ponownej legalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń pomiarowych.

1.2. Spółdzielnia zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy:

a. zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych;

b. mienia wyodrębnionego jako majątek Spółdzielni (drogi wewnątrzosiedlowe, parkingi, pomieszczenia gospodarcze i biurowe, itp.);
c. wymianę wodomierzy w lokalach;
d. celowy.

1.3. Fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych składa się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości, z ewidencją wpływów i wydatków prowadzoną odrębnie dla tej nieruchomości.

1.4. Fundusz remontowy przeznaczony na remont mienia wyodrębnionego jako majątek Spółdzielni składa się z:
a. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
b. nadwyżki wyniku finansowego Spółdzielni (po opodatkowaniu) uzyskanej z pozostałej działalności z roku poprzedniego.

1.5. Fundusz remontowy przeznaczony na wymianę wodomierzy w lokalach składa się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1.6. Wysokość odpisów na fundusz remontowy określana jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie planowanych prac remontowych tych nieruchomości.

1.7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza w formie uchwały. Zmiany stawek obowiązują po dokonaniu zawiadomień zgodnie z art. 4 ust. 7 i 7^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1.8. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie odpisów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości oraz odrębnie dla mienia Spółdzielni.

1.9. Wydatki przekraczające stan funduszu remontowego danej nieruchomości konieczne na sfinansowanie kosztów wynikających z potrzeb remontowych, pokrywane będą poprzez zmianę stawki odpisu na fundusz remontowy - celowy.

2. OBOWIĄZKI STRON

Do obowiązków Spółdzielni należy zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej budynków w celu zabezpieczenia przed zagrożeniem bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz dbałość o estetykę zasobów, zgodnie z art. 61–62 Prawa budowlanego.

2.1. Zakres remontów należących do obowiązków Spółdzielni:
1. remont i naprawa fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmująca:
   - wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie;
   - izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, cieplne.
2. remont i naprawa elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotycząca:
   - konstrukcji stropów;
   - konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych;
   - konstrukcji i pokrycia dachu;
   - docieplenie stropów i stropodachów;
   - kanałów wentylacyjnych;
   - pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, zadaszeń, konstrukcji balkonów.
3. remont i naprawa elewacji budynku, obejmuje:
   - malowanie elewacji;

- docieplenie ścian budynku;
- obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku;
- izolacja przeciwwodna na balkonach.

4. wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych do budynków.
5. remont lub przebudowa budynku oraz nieruchomości wspólnej, obejmująca m.in.:
   - drogi osiedlowe, wjazdy, podjazdy;
   - chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi.
6. remont części wspólnych budynku, klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych.
7. wykonywanie innych czynności remontowych oraz konserwacyjnych, w tym przeglądów i badań technicznych, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.
8. Płyty balkonowe, połączenia konstrukcyjne i balustrady jako elementy konstrukcji stanowią część wspólną

2.2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali są następujące:

1. naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej z puszkami rozgałęźnymi i osprzętem zabezpieczenia do tablicy lokalu włącznie;
2. konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania;
3. konserwacja i naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody do dwuzłączki za wodomierzem włącznie;
4. konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej do podejścia odpływowego z lokalu włącznie;
5. konserwacja i naprawa instalacji gazowej do dwuzłączki przed odbiornikiem;
6. naprawa polegająca na usunięciu usterek powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewłaściwego wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
7. wymiana, konserwacja, zgłoszenie do legalizacji i zabezpieczanie urządzeń pomiarowych;
8. po wykonaniu remontu i konserwacji wewnętrznych powierzchni (ścian) balkonu (loggii) lub montażu okładzin ceramicznych wyremontowanej płyty balkonowej (przywrócenie do stanu pierwotnego) i potwierdzeniu przez służby techniczne Spółdzielni wykonania danego rodzaju prac, Spółdzielnia wypłaci ekwiwalent w wysokości określonej Uchwałą Zarządu, który będzie zaliczony w poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu. Podstawą do ubiegania się o refundację części kosztów jest uprzednie pisemne zgłoszenie zamiaru przeprowadzenia prac oraz uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni w zakresie planowanych prac oraz technologii wykonania.
9. przed remontem płyty balkonowej powinny nastąpić oględziny przez Służby techniczne Spółdzielni w celu stwierdzenia występowania zagrożenia konstrukcji budynku oraz czy stan techniczny płyty balkonowej stanowi niebezpieczeństwo dla mieszkańców budynku lub osób postronnych. Ewentualne stwierdzenie wyżej wymienionych nieprawidłowości stanowi podstawę do zakwalifikowania płyty balkonowej do remontu.
10. Naprawy, remonty i wymiany wymienione w punktach 1-9 powyżej, w przypadkach zawinionych przez Użytkownika obciążają wyłącznie Użytkownika.

2.3. Obowiązki Użytkownika w dziedzinie napraw zajmowanego lokalu są następujące:

1. naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;

2. montaż okładzin ceramicznych (lub innych spełniających wymogi) na płycie balkonowej po wykonaniu remontu;
3. wymiana i konserwacja okien i drzwi w lokalu spełniających wymogi w zakresie przenikania ciepła i przepuszczalności powietrza z zachowaniem parametrów i estetyki elewacji, po uprzednim uzgodnieniu sposobu montażu ze Spółdzielnią
4. naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
5. naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
6. konserwacja ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
7. konserwacja i naprawa drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia;
8. montaż nawiewników okiennych zapewniających właściwą wymianę powietrza (wentylację) w lokalu;
9. konserwacja i naprawa elementów drewnianych balustrad loggii;
10. wymiana uszkodzonych szyb balustrad loggii (montaż tafli szklanych wg dotychczasowych rozwiązań bądź lekkich tafli poliwęglanowych/plexi);
11. naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwą wentylacją, itp.) lub wykonaniem przez Użytkownika lokalu samowolnych i niezgodnych z przepisami prawa budowlanego zmian i przeróbek wewnątrz lokalu w tym instalacji;
12. konserwacja, naprawa, wymiana drzwi, zamków, zawiasów i ścianek działowych w piwnicy Użytkownika;
13. w razie konieczności wykonania robót remontowych, konserwacyjnych, naprawczych w zabudowanym szachcie instalacyjnym, Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie własnym staraniem i na własny koszt:
    a. zapewnić służbom technicznym Spółdzielni swobodny dostęp do urządzeń technicznych znajdujących się w szachcie instalacyjnym poprzez rozebranie zabudowy;
    b. usunąć wszelkie wyposażenie i meble z miejsca, w którym będą wykonywane czynności związane z wykonywaniem robót;
14. w przypadku wyposażenia lokalu w instalację fotowoltaiczną do Użytkownika należy bieżąca konserwacja, naprawa i wymiana całości lub części instalacji (w tym paneli FV) oraz zlecanie wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych i dostarczanie do siedziby Spółdzielni protokołów;
15. remont i konserwacja wewnętrznych powierzchni (ścian) balkonu (loggii), należy do Użytkowników lokali posiadających balkon (loggię), który stanowi pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w danym lokalu. Zamiar wykonania remontu balkonu (loggii) należy zgłosić pisemnie do Spółdzielni i uzyskać pisemną akceptację;
16. Użytkownik lokalu posiadający balkon (loggię) jest zobowiązany do udostępnienia balkonu (loggii) służbom technicznym Spółdzielni w celu przeprowadzenia prac remontowych. Odmowa udostępnienia skutkuje możliwością zastępczego wykonania niezbędnych prac na koszt Użytkownika oraz odpowiedzialnością na zasadach ogólnych

2.4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości niewymienione w pkt. 2.3 są finansowane środkami funduszu remontowego.
2.5. Naprawy wewnątrz lokalu i niektórych elementów części wspólnych zaliczane do obowiązków Użytkowników mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony Użytkownika na podstawie pisemnego zlecenia.
2.6. W przypadku dokonywania przez Użytkownika samodzielnego odnowienia powłok malarskich na balkonach (loggiach), tj. malowania barierek, ścian i sufitów, Użytkownik każdorazowo na piśmie winien uzgodnić ze Spółdzielnią kolorystykę oraz rodzaj farby lub tynku."
2.7. Wymiany grzejników centralnego ogrzewania Użytkownik dokonuje składając pisemny wniosek o zrzucenie nośnika ciepła (wody uzdatnionej) z instalacji centralnego ogrzewania. Spółdzielnia na podstawie dokumentacji technicznej określi moc grzejników oraz uzgodni termin odbioru robót w celu potwierdzenia zgodności parametrów zamontowanych grzejników z projektem technicznym, oraz uzupełnienia nośnika ciepła w instalacji centralnego ogrzewania. Koszty wymiany grzejników i uzupełnienia nośnikiem ciepła instalacji centralnego ogrzewania obciążają Użytkownika.
2.8. Użytkownik jest obowiązany na własny koszt usunąć szkody w budynku lub jego otoczeniu spowodowane swoim zawinionym działaniem lub zaniechaniem, a Spółdzielni przysługuje regres na zasadach ogólnych

3. AWARIE

3.1. W celu zapewnienia ciągłej sprawności technicznej i reagowania na bieżące potrzeby Użytkowników w zakresie usuwania awarii, niezbędny jest stały nadzór nad instalacjami elektrycznymi, wodno – kanalizacyjnymi i gazowymi w budynkach i lokalach administrowanych przez Spółdzielnię, poprzez prowadzenie dyżuru telefonicznego.
3.2. W razie awarii wywołującej zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia Użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
3.3. Podczas pełnionych dyżurów służby techniczne Spółdzielni podejmują działania mające na celu zabezpieczenie miejsca awarii.
3.4. W przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, czynności podejmowane przez służby techniczne będą zmierzały do całkowitego usunięcia awarii.
3.5. Obowiązki Spółdzielni w zakresie usunięcia awarii dotyczą:
- naprawy instalacji elektrycznej w przypadku awarii mającej wpływ na funkcjonowanie całego budynku mieszkalnego;
- naprawy instalacji centralnego ogrzewania w okresie obniżonych temperatur zewnętrznych (oprócz miejscowych zapowietrzeń);
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej mającej wpływ na funkcjonowanie całego budynku mieszkalnego;
- likwidacji zatoru kanalizacji sanitarnej lub deszczowej mającej wpływ na więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- naprawy instalacji gazowej.

3.6. Zasady pełnienia dyżurów telefonicznych:
- w dni robocze w godzinach od 15^{00} do 7^{00} dnia następnego,

- w wolne soboty, niedziele i święta od godziny 15^{00} dnia roboczego poprzedzającego dzień wolny do godziny 7^{00} pierwszego dnia roboczego po świętach.

3.7. Z czynności wykonywanych przez służby techniczne Spółdzielni w ramach pełnionych dyżurów sporządzany jest protokół, w którym określa się przyczynę zgłoszenia, zakres wykonanych prac oraz czas realizacji. Protokół podpisuje Użytkownik dokonujący zgłoszenia, a przypadku odmowy podpisu, pracownik Spółdzielni dokona adnotacji na protokole o odmowie złożenia podpisu.

3.8. W przypadku stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni, iż dane zgłoszenie nie jest awarią i nie ma konieczności natychmiastowego wykonania prac, zostanie Użytkownikowi wyznaczony termin ich wykonania.

3.9. Zgłoszenie, którego realizacja wykracza poza obowiązki Spółdzielni może być zrealizowane na podstawie pisemnego porozumienia ze Spółdzielnią na zasadach określonych w pkt. 2.5. powyżej.

4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

4.1. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

4.2. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych obowiązki Spółdzielni i najemców określa umowa najmu; postanowienia umowy nie mogą ograniczać uprawnień Spółdzielni do wstępu do lokalu w przypadkach przewidzianych prawem

4.3. Spółdzielnia może uzależnić wykonanie obowiązku, o którym mowa w pkt. 2.2. powyżej, poprzez uregulowanie przez Użytkownika zaległych opłat. Nie dotyczy to jednak tych przypadków gdy występuje zagrożenie bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzkiego lub powiększenia szkód.

4.4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik korzystający z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli Użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej lub innych, wyspecjalizowanych służb – także przy ich udziale.

4.5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu Użytkownik korzystający z lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;

b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika.

4.6. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia podjęcia Uchwały, a ich zmiana wymaga zachowania formy pisemnej.

4.7. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.11.2025 r. - Uchwała Nr 26/2025

Sekretarz Rady Nadzorczej	***Przewodniczący Rady Nadzorczej***
/ - / Iwona Sobczak	***/ - / Adrian Brzozowski***