

Uchwała nr 11/2025
Rady Nadzorczej z dnia 23.10.2025 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw i remontów lokali pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu na podstawie § 69 ust. 10 lit. j) oraz § 41 ust. 3 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić „Regulamin podziału obowiązków w zakresie napraw i remontów lokali pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali”. Treść ww. Zasad stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc obowiązujący dotychczas Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw budynków, wewnątrz budynków i lokali uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu nr 7/2005 z dnia 18 listopada 2005 r. oraz następnie zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu nr 9/2010 z dnia 13 grudnia 2010 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik:

- **podziału obowiązków w zakresie napraw i remontów lokali pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali**

Z-ca
Z-ca Przewodniczącego RN

Sniatowski
Przewodniczący RN

REGULAMIN PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW LOKALI POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĘ I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

Niniejszy dokument – Regulamin podziału obowiązków w zakresie napraw i remontów lokali pomiędzy Spółdzielnię i użytkowników lokali ma na celu określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości oraz ustalenie podziału obowiązków w tym zakresie i związanych z tymi obowiązkami kosztów pomiędzy Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Odrą” we Wrocławiu, a użytkowników lokali w jej zasobie mieszkaniowym. Niniejszy regulamin określa również tryb pokrywania kosztów powstających na częściach wspólnych przez użytkowników (właścicieli) w związku z remontami i koniecznymi naprawami.

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w zasadach jest mowa o:
 - a) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Odrą” we Wrocławiu,
 - b) **budynku** - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
 - c) **lokalu** – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
 - d) **remontach** - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym,
 - e) **czynnościach konserwacyjnych** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i utrzymanie we właściwym stanie estetycznym budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości,
 - f) **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć części wspólne budynku wraz z przynależnym mu terenem i urządzeniami,
 - g) **użytkownikach** - należy przez to rozumieć wszystkie osoby i podmioty posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych i o innym charakterze niż lokal mieszkalny oraz inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
2. Spółdzielnia oraz użytkownicy są zobowiązani do wykonywania remontów oraz prowadzenia czynności konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o którym mowa w rozdziale II niniejszego regulaminu, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym.
3. Spółdzielnia oraz użytkownicy są zobowiązani przeprowadzać remonty zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP oraz przyjętymi zasadami porządku domowego. Remonty winny być przeprowadzane w sposób, który w możliwie najmniejszym stopniu utrudnia korzystanie z budynków oraz znajdujących się w nich lokali.

Rozdział II

Podział obowiązków w zakresie remontów i czynności konserwacyjnych

1. Podział obowiązków w zakresie remontów i czynności konserwacyjnych pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami nie jest uzależniony od posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do lokalu.
2. Koszty remontów i czynności konserwacyjnych w częściach nieruchomości wspólnej (o których mowa w części A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów i czynności konserwacyjnych poniżej) finansowane są przez Spółdzielnię ze środków Funduszu Remontowego Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów i czynności konserwacyjnych należących do obowiązków użytkowników lokali, chyba że niniejszy regulamin stanowi inaczej.

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów oraz czynności konserwacyjnych

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie remontów i czynności konserwacyjnych:
 - a. w zakresie przyłączy:
 - wodociągowych,
 - kanalizacyjnych i deszczowych,
 - sieci ciepłej,
 - do sieci elektrycznej,
 - do sieci gazowej,
 - b. w zakresie fundamentów:
 - wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe oraz ciepłe,
 - osuszanie fundamentów,
 - c. w zakresie elementów konstrukcyjnych budynków lub ich części:
 - konstrukcje ścian nośnych i zewnętrznych,
 - konstrukcje stropów,
 - konstrukcje balkonów,
 - konstrukcje płasko dachu i dachu,
 - kanały spalinowe i wentylacyjne,
 - pozostałe elementy konstrukcyjne budynku, jak np. słupy, podciąg, schody i zadaszenia,
 - d. w zakresie elementów zewnętrznych budynków:
 - ocieplenie ścian budynków,
 - ocieplenia stropów piwnic i płasko dachów,
 - tynki i okładziny zewnętrzne,
 - stolarka okienna i drzwiowa wyłącznie w częściach wspólnych, nie należące do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - malowanie elewacji,
 - pokrycie dachu,
 - obróbki blacharskie dachu i elementy odwodnienia budynku,
 - balkony - wyłącznie w zakresie konstrukcji wraz z hydroizolacją;
 - e. w zakresie instalacji w budynkach (w tym w zakresie rozprowadzania po budynku instalacji oraz montażu trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń w pomieszczeniach wchodzących w skład nieruchomości wspólnej):
 - wodociągowej – poziomy i pionowy zbiorczy do zaworu odcinającego przed wodomierzem mieszkaniowym,
 - kanalizacyjnej – poziomy i pionowy zbiorczy wraz z trójnikiem w pionie,
 - gazowej – od zaworu głównego na budynku do licznika gazowego do/w lokalach,
 - elektrycznej klatek schodowych, piwnic, suszarni, pralni, pomieszczeń

- technicznych i oświetlenia zewnętrznego oraz WLZ – wewnętrzna linia zasilająca budynek w energię elektryczną od złącza kablowego na budynkach poprzez tablicę licznikową do zabezpieczenia bezpiecznikowego (tablica mieszkaniowa) w lokalach,
- odgromowej i uziemia,
 - radiowo-telewizyjnej (AZART) – z gniazdem w lokalu,
 - domofonowej – z wyłączeniem aparatów domofonowych w lokalach,
 - centralnego ogrzewania – od węzła w piwnicy wraz z instalacją w lokalach,
 - wentylacji mechanicznej – w tym przewodów wentylacji mechanicznej oraz wentylacji grawitacyjnej,
- f. pozostałych części wspólnych budynków, w tym w szczególności ciągów komunikacyjnych, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych,
- g. stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych;
- h. których konieczność przeprowadzenia powstała na skutek:
- nieszczelności dachu, rynien, rur spustowych,
 - awarii głównych pionów wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania,
 - awarii instalacji centralnego ogrzewania od węzła w piwnicy do instalacji w lokalach.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy natychmiastowe demontowanie na koszt użytkownika lokalu samowolnie wykonanych adaptacji dachów (płasko dachów), części wspólnych.

B. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie remontów oraz czynności konserwacyjnych

1. Do obowiązków użytkowników należy wykonywanie remontów i czynności konserwacyjnych w lokalach, w zakresie:
- a. elementów budowlanych:
- ścianek działowych, sufitów podwieszanych,
 - tynków i okładzin wewnętrznych,
 - warstw podłogowych, w tym: posadzka, warstwa wyrównująca podkład, podkład, izolacja przeciw-wodna w pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, wc, kuchnia), warstwa ochronna izolacji cieplnych lub dźwiękochłonnych, izolacja cieplna lub dźwiękochłonna stropu, izolacja przeciwwilgociowa na podłożu lub paroszczelna na stropie, podłoża w przypadku podłogi układanej na gruncie a nie na stropie, płytek na balkonie,
 - okien i świetlików wraz z ich szkleniem lub wymianą za pisemną zgodą spółdzielni,
 - drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnętrznych,
 - powłok malarskich i tapet,
 - pozostałych elementów budowlanych znajdujących się wewnątrz lokali, takich jak: pawlacze, trwale zabudowane szafy wnękowe, obudowy wanien, grzejników i zlewozmywaków,
- b. instalacji wewnętrznych (w tym w zakresie rozprowadzenia po lokalu instalacji oraz montażu trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń wewnątrz lokali):
- wodociągowej – od zaworu odcinającego do lokalu za wodomierzem, a w przypadku braku wodomierza mieszkaniowego od zaworu odcinającego do lokalu lub trójnika na pionie, jeżeli nie występuje zawór odcinający do lokalu, do przyborów w lokalu włącznie,
 - kanalizacyjnej – od trójnika w pionie zbiorczym do przyborów w lokalu,
 - gazowej – od licznika gazowego wraz z urządzeniami gazowymi w

- lokalu,
- elektrycznej – za tablicą mieszkaniową wraz z wymianą bezpieczników mieszkaniowych i punktów świetlnych,
 - domofonowej – aparatu domofonowego,
 - grzewczej – w tym grzejniki oraz inne urządzenia wykonane zgodnie z projektem wykonawczym dla danego budynku oraz za wyraźną zgodą spółdzielni (z wyłączeniem instalacji centralnego ogrzewania),
 - wentylacji grawitacyjnej – wyłącznie w zakresie nawiewników w stolarcie okiennej,
 - urządzeń chłodzących – wyłącznie za wyraźną zgodą Spółdzielni,
- c. urządzeń technicznych:
- kuchenki gazowej lub elektrycznej,
 - piekarnika gazowego lub elektrycznego,
 - elektrycznego grzejnika wody przepływowej,
 - urządzeń grzejnych gazowych lub elektrycznych,
 - miski ustępowej, sedesów, spłuczek wraz z osprzętem,
 - umywalek, zlewów, zlewozmywaków, wanien, brodzików,
 - baterii wszystkich typów i zaworów czerpalnych,
 - wężyków łączących spłuczki lub baterie,
 - syfonów sanitarnych, uszczelek, wężyków giętkich.
 - innych urządzeń w lokalu,
 - wymiany uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych,
2. Do obowiązków użytkowników należy usuwanie przyczyn i skutków niedrożności przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu, do trójnika w pionie, ~~w przypadku ostatniej kondygnacji, do trójnika niższej kondygnacji.~~ WSKAZAĆ
3. Do obowiązków użytkowników należy wykonywanie remontów i czynności konserwacyjnych na balkonach, wyłącznie w zakresie warstw podłogowych, oraz obowiązku systematycznego czyszczenia odpływów na balkonach.

Rozdział III Postanowienia dalsze

1. Zabronione jest dokonywanie w lokalach jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych, przerabianie i ingerowanie we wszelkie instalacje oraz urządzenia techniczne, jak również prowadzenie innych prac budowlanych mogących wpływać na stan techniczny budynku lub części wspólnych nieruchomości, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Uzyskanie zgody Spółdzielni, o której mowa w ust. 1 powyżej nie zwalnia z obowiązku przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów techniczno-budowlanych ani zasad bezpieczeństwa użytkowania budynku.
3. Za szkody powstałe na skutek prowadzenia przez użytkowników robót budowlanych i remontowych ponosi odpowiedzialność użytkownik, który je wykonał lub zlecił.
4. Zabronione jest zamurowywanie, zabudowywanie lub inne ograniczanie dostępu do zaworów odcinających instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej.
5. Zabronione jest:
 - a) wieszanie na balkonach doniczek z kwiatami po zewnętrznej stronie balustrady balkonów,
 - b) stawianie doniczek na balustradach balkonów,
 - c) montowanie luksferów na balkonach jako ścianek wygradzeniowych, obecne należy natychmiast zdemontować,
 - d) montowanie na balkonie wszelkich innych konstrukcji, jak też stawianie na

obudowach/balustradach balkonu rzeczy (montaż klimatyzacji określa odrębny regulamin).

6. Należy pilnie zgłaszać odspojone cegły klinkierowe na balustradach balkonów.
7. W razie konieczności dojścia do instalacji i innych miejsc awarii Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia, które nastąpią, w tym za glazurę, terakotę, boazerie, meble w zabudowie itp.
8. W przypadku wykonania przez użytkownika robót budowlanych lub remontowych z naruszeniem przepisów prawa lub postanowień niniejszego regulaminu, Spółdzielnia ma prawo w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa obciążyć użytkownika kosztami przywrócenia stanu zgodnego z przepisami lub postanowieniami niniejszego regulaminu, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu uchwałą nr 11/2025 z dnia 23.10.2025 r. i wszedł w życie w dniu uchwalenia.

Smiatek
Polska