

## Uchwała nr 46/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „TORWAR”  
z dnia 20.12.2021 r.

*w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu określającego podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „TORWAR” a członkami i właścicielami lokali w zakresie napraw, konserwacji i przeglądów lokali”.*

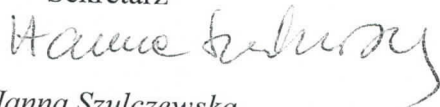
### §1

Na podstawie §37 pkt 6 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala „Regulamin określający podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „TORWAR” a członkami i właścicielami lokali w zakresie napraw, konserwacji i przeglądów lokali”. Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

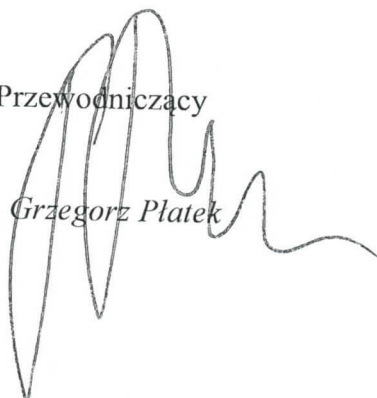
### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 20.12.2021 roku.

Sekretarz

  
Hanna Szulczewska

Przewodniczący

  
Grzegorz Platek



**Regulamin określający podział obowiązków pomiędzy  
Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „TORWAR” a członkami i właścicielami lokali  
w zakresie napraw, konserwacji i przeglądów lokali**

**Spis treści**

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| <b>I. Postanowienia ogólne</b> .....            | 1 |
| <b>II. Obowiązki Spółdzielni</b> .....          | 1 |
| <b>III. Obowiązki użytkowników lokali</b> ..... | 1 |
| <b>IV. Przepisy końcowe</b> .....               | 2 |

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Niniejszy *Regulamin* określa podział obowiązków pomiędzy SBM „TORWAR” a członkami i właścicielami lokali w zakresie napraw, konserwacji i przeglądów lokali.
2. W rozumieniu niniejszego *Regulaminu* użytkownikiem jest członek SBM „TORWAR” lub właściciel lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu wolnostojącego lub garażu wbudowanego.

**II. Obowiązki Spółdzielni**

**§ 2**

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw, konserwacji i przeglądów w lokalu należą:
  - 1) instalacje centralnego ogrzewania w całości z wyłączeniem zaworów termoregulacyjnych;
  - 2) instalacje doprowadzające ciepłą i zimną wodę do zaworu przy liczniku obsługującym lokal;
  - 3) instalacje chłodu do zaworów doprowadzających czynnik do lokalu;
  - 4) piony kanalizacyjne z wyłączeniem podejść pod urządzenia oraz syfony;
  - 5) instalacje gazowe do odbiorników z wyłączeniem złączy elastycznych;
  - 6) instalacje elektryczne do tablicy zabezpieczeń w lokalu lub do bezpieczników jeśli są zlokalizowane poza lokalem;
  - 7) instalacje domofonowe lub wideo domofonowe z wyłączeniem odbiorników w lokalu;
  - 8) izolacje: tarasów, balkonów i loggii z wyłączeniem okładzin: gres, terakota i inne;
  - 9) kontrola drożności kanałów wentylacji grawitacyjnej oraz sprawdzenie prawidłowości podłączenia urządzeń (okap kuchenny, wentylator wyciągowy itp.).

**III. Obowiązki użytkowników lokali**

**§ 3**

1. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
2. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, poprzez regularne wykonywanie napraw i remontów.
3. Szczególnymi obowiązkami użytkowników w zakresie napraw w lokalu są:
  - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych;
  - 2) naprawa i wymiana okien (nie dotyczy witryn), drzwi, drzwi do lokalu;
  - 3) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych oraz klimatyzacyjnych;

- 4) naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej;
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 6) odnawianie drzwi, okien, balustrad, urządzeń sanitarnych i grzewczych, w celu ich właściwego zabezpieczenia;
  - 7) utrzymanie w czystości wpustów, odpływów odwodnień z tarasów i loggii.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
- 1) naprawienia wszelkich uszkodzeń w lokalu i częściach wspólnych, które powstały z jego winy lub osób korzystających z lokalu a także osób działających na zlecenie użytkownika. Koszty tych napraw obciążają użytkownika. Części wspólne po naprawie uszkodzeń muszą pozostać w stanie nie pogorszonym tj. sprzed powstania uszkodzeń;
  - 2) udostępniania lokalu i pomieszczeń przynależnych w celu dokonania przeglądów, napraw i usuwania awarii.
5. Roboty budowlane mogą być przeprowadzane wyłącznie po otrzymaniu zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie, a jeżeli wymagają tego przepisy, także właściwych organów administracyjnych.
6. Malowanie logii i balkonów oraz okien na inne niż zastosowane w elewacji kolory a także zmiana podziału okien są niedozwolone.
7. Montowanie zewnętrznych jednostek klimatyzacji lub innych elementów wymaga uzyskania zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
8. Zabudowa balkonów i logii, oraz zakładanie instalacji (TV itp.) na klatkach schodowych wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią w trybie przewidzianym w obowiązujących przepisach prawa.
9. Przy wykonywaniu remontów, napraw lub wymian użytkownicy powinni przestrzegać warunków wykonywania remontów oraz dążyć do zgodnego współżycia i unikania wszelkich sytuacji konfliktowych powodujących nieporozumienia i spory sąsiedzkie.

#### IV. Przepisy końcowe

##### §4

1. Niniejszy *Regulamin* został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „TORWAR” w dniu 20 grudnia 2021 roku Uchwałą nr 46 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

