

Regulamin  
obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrocławski DOM” i użytkowników lokali  
w zakresie remontów lokali i części wspólnych nieruchomości

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrocławski DOM” we Wrocławiu i określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów lokali wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz części wspólnych nieruchomości.
2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - a) lokal – lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaż, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu
  - b) użytkownik – osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca lokal.

**§ 2**

**Obowiązki Spółdzielni**

Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania instalacji technicznych budynku, umożliwiających użytkownikowi lokalu korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, a także innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku oraz do zapewnienia zachowania wymogów bezpieczeństwa i utrzymania stanu higieniczno-sanitarnego budynku i jego otoczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Do Spółdzielni należy w szczególności:

- a) utrzymanie w należytym stanie urządzeń budynku oraz jego otoczenia, utrzymywanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytkowania,
- b) dokonywanie napraw budynku, pomieszczeń i urządzeń służących do użytku wspólnego oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- c) dokonywanie napraw i remontów elementów konstrukcyjnych balkonów (płyta i barierka/balustrada) oraz warstwy izolacyjnej znajdującej na płycie balkonowej,
- d) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego lokali w zakresie nie obciążającym użytkownika, a zwłaszcza napraw i wymiany:
  - wewnętrznej instalacji wodociągowej od pionu do zaworu przed wodomierzem
  - instalacji gazowej od pionu do gazomierza oraz instalacji wewnątrz lokalu za gazomierzem, bez urządzeń odbiorczych (kuchenek, pieców C.O. itp)
  - pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej
  - systemów centralnego ogrzewania do rozdzielacza lokalowego lub w przypadku braku rozdzielcza – całej instalacji wewnątrz lokalu z wyłączeniem urządzeń końcowych (grzejnik + głowica termostatyczna)
  - instalacji wentylacyjnej budynku znajdującej się poza lokalami.

**§ 3**

**Obowiązki użytkowników lokali**

1. Każdy użytkownik obowiązany jest na żądanie Spółdzielni umożliwić wejście do lokalu celem wykonania wewnątrz lub od wnętrza robót remontowych będących obowiązkami Spółdzielni.
2. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym oraz przestrzegać postanowień statutowych władz Spółdzielni oraz „Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrocławski DOM”.
3. Użytkownik jest w szczególności obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia



zsyków oraz inne pomieszczenia gospodarcze wraz z otoczeniem budynków oraz terenów należących do Spółdzielni.

4. W zakresie użytkowania instalacji i urządzeń użytkownicy lokali:
  - a) użytkują instalacje centralnego ogrzewania, wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, przewody i kanały dymowe, spalinowe oraz wentylacyjne zgodnie z założeniami projektu tych instalacji, przewodów i kanałów, uniemożliwiając ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności z zapewnieniem ich ochrony przed uszkodzeniami,
  - b) wykonują zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania urządzeń będących na wyposażeniu ich lokalu,
  - c) likwidują przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
  - d) dokonują napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika określonym w ust. 5 z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu,
  - e) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestają użytkowania wadliwej instalacji podejmując jednocześnie działania zaradcze i niezwłocznie informują właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
  - f) niezwłocznie informują Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
  - g) umożliwiają wykonanie okresowych przeglądów instalacji przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
5. Użytkownika lokalu obciąża naprawa, konserwacja i wymiana:
  - a) okien, drzwi (w tym drzwi i bram garażowych), podłóg, wbudowanych mebli, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
  - b) instalacji wodociągowej łącznie z instalacją ciepłej wody użytkowej – od śrubunku za wodomierzem wraz z urządzeniami i armaturą, w którą lokal jest wyposażony. W przypadku, gdy instalacja wodociągowa została wyposażona w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalach, użytkownik powinien zapewnić dostęp do nich w razie konieczności naprawy lub wymiany,
  - c) urządzeń gazowych, znajdujących się na wyposażeniu lokalu za gazomierzem, w przypadku braku możliwości kontaktu ze Spółdzielnią użytkownik lokalu powinien zgłosić awarię instalacji gazowej na Pogotowie Gazowe pod nr 992,
  - d) instalacji elektrycznej, przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych,
  - e) przewodów i kanałów dymowych i spalinowych wewnątrz lokalu, wkładów kominowych oraz indywidualnych pieców gazowych, a także instalacji i urządzeń wentylacyjnych w celu zapewnienia ich sprawności technicznej i użytkowej,
  - f) warstwy wierzchniej balkonu (wykończenia / poszycia), oraz bieżąca konserwacja barierok,
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej zgodnie z istniejącą kolorystyką.
6. Poza naprawami, o których mowa wyżej, użytkownik lokalu i pełnoletnie osoby wspólnie z nim zamieszkałe są obowiązane do naprawienia szkód w częściach wspólnych budynku powstałych z jego winy oraz z winy wszystkich osób wspólnie z nim zamieszkałych, osób znajdujących się pod jego opieką lub odwiedzających go lub pokrycia kosztów naprawy poniesionych przez Spółdzielnię w wysokości wykazanej fakturą za naprawę.
7. W przypadku nieuzasadnionego wezwania przez użytkownika lokalu służb technicznych Spółdzielni, może zostać on obciążony kosztami poniesionymi z tego tytułu przez Spółdzielnię w wysokości wykazanej fakturą, zgodnie z cenami określonymi umową z wykonawcą.
8. W przypadku, gdy w lokalu została zlikwidowana instalacja gazowa, w razie chęci jej ponownego uruchomienia wszelkie koszty w tym zakresie ponosi użytkownik lokalu. Przed uruchomieniem instalacji użytkownik lokalu ma obowiązek zgłosić instalację do odbioru przez Spółdzielnię oraz przestawić protokół z próby szczelności.



9. Szczegółowy zakres napraw, konserwacji i wymiany, obciążający użytkownika lokalu użytkowego i garażu wynajmowanego przez Spółdzielnię określają umowy najmu.

#### § 4

#### Ograniczenia uprawnień użytkowników lokali do podejmowania robót budowlano-instalacyjnych w zasobach Spółdzielni

1. Wszelkie roboty remontowe i budowlane w lokalu mogą być rozpoczęte po wcześniejszym zgłoszeniu do Spółdzielni. Zgłoszenia należy dokonać na co najmniej 14 dni przed planowanym rozpoczęciem robót.
2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót oraz termin ich rozpoczęcia i zakończenia. W razie potrzeby do zgłoszenia należy dołączyć kopię pisma do organu administracji architektoniczno-budowlanej o zgłoszeniu robót budowlanych, odpowiednie szkice lub rysunki, a w przypadku robót wymagających pozwolenia na budowę – odpowiedniej decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym.
3. Instalowanie zewnętrznych anten może być wykonane wyłącznie za uprzednią zgodą i według wskazówek Spółdzielni.
4. Instalowanie zewnętrznych klimatyzatorów może być wykonane wyłącznie za uprzednią zgodą i według wskazówek Spółdzielni.
5. Loggie i balkony (ściany i balustrady) można malować tylko na kolory przewidziane w projekcie kolorystyki budynku, traktując te roboty wyłącznie jako odtworzeniowe.
6. Prace na terenach zielonych Spółdzielni mogą być wykonywane wyłącznie w zakresie uzgodnionym ze Spółdzielnią.
7. Skrzynki i stelaże kwiatowe na balkonach wolno instalować wyłącznie po uprzednim zgłoszeniu zamiaru takich prac do Spółdzielni pod warunkiem, że będą to urządzenia estetyczne, umocowane w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu osób i mienia i okresowo starannie konserwowane.
8. Zabronione jest użytkownikom oraz osobom wspólnie z nimi zamieszkałym samowolne wykonywanie poza wnętrzami ich lokali następujących robót:
  - a) wznoszenie jakichkolwiek budowli (garaży, szop, wiat, gołębników itp.),
  - b) przebudowa dróg, ścieżek i zieleńców oraz budowa parkingów,
  - c) wycinanie, przycinanie lub dosadzania drzew i krzewów,
  - d) jakichkolwiek robót przy instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych i dźwigowych.
9. Zabronione jest wykonywanie wewnątrz lokali następujących robót:
  - a) przebudowa instalacji centralnego ogrzewania (wymiana grzejników wymaga zgody Spółdzielni)
  - b) włączanie rur dymnych do kanałów wentylacyjnych lub wypuszczanie ich na zewnątrz (każda zmiana w zakresie kanałów wentylacyjnych lokalu wymaga zgody Spółdzielni)
  - c) instalowanie wentylatorów tłoczących powietrze do wspólnych kanałów wentylacyjnych
  - d) samodzielna ingerencja w instalację gazową.
10. Kanał instalacyjny (szacht) znajdujący się w lokalu musi być dostępny co najmniej z jednej strony. Zabudowa szachtu (zamurowanie, pokrycie trwałą okładziną np. glazurą, boazerią, zabudowanie meblami) następuje na ryzyko użytkownika lokalu. W przypadku konieczności demontażu obudowy szachtu w celu wykonania remontu, usunięcia usterki lub przeglądu instalacji, udostępnienie szachtu (demontaż okładzin) należy do obowiązków użytkownika lokalu. Spółdzielnia ma obowiązek odtworzyć zabudowę szachtu wyłącznie przy użyciu płyty GK, bez uwzględnienia glazury, boazerii i innych materiałów.
11. Zabroniona jest trwała zabudowa instalacji gazowej, uniemożliwiająca łatwy dostęp do złączy, kolanek i zaworów tej instalacji. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z demontażem takiej zabudowy w razie konieczności usunięcia awarii lub nieszczelności instalacji.

#### § 5

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrocławski DOM” w dniu 19.10.2023 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY NADZORCZEJ

Irena Płogka-Janiszewska

str. nr 3