

**UCHWAŁA nr 8 /RN/2021**  
**z dnia 29.06.2021**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADNA”**  
**Warszawa, ul. Radna 15a**



**§ 1**

Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie konserwacji, remontów, robót budowlanych oraz kontroli i przeglądów technicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie, stanowiący Złącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Konieczność uregulowania w formie regulaminu zagadnień eksploatacyjnych i technicznych w zakresie konserwacji, remontów, robót budowlanych oraz kontroli i przeglądów technicznych, w tym obowiązków Spółdzielni i Użytkowników lokali w tym zakresie.

Podstawa prawna: § 73 ust. 1 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Kaja Gzyło

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Gerus



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 8../RN/2021  
z dnia 29 czerwca 2021 roku

## REGULAMIN

**określający obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie konserwacji, remontów, robót budowlanych oraz kontroli i przeglądów technicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie**

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie.
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, z późniejszymi zmianami).
4. Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333, z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t. j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065, z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 roku (Dz.U. 1999 nr 74, poz. 836, z późniejszymi zmianami).

### § 1

#### Zakres Regulaminu i definicje

1. Regulamin dotyczy zakresu i podziału obowiązków oraz zakresu odpowiedzialności Spółdzielni oraz Użytkowników lokali, przez co należy rozumieć: członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, zwanych dalej Użytkownikami, za stan techniczny budynków, ich części wspólnych, lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, urządzeń małej architektury, ogrodzenia, chodników, dróg i placów znajdujących się w zasobie Spółdzielni.
2. Przez lokal rozumie się: lokal mieszkalny, użytkowy lub garażowy, zwany dalej Lokalem.
3. Konserwacja polega na utrzymaniu danego elementu w stanie niepogorszonym.
4. Remont polega na odtworzeniu stanu pierwotnego danego elementu, przy czym mogą być zastosowane wyroby budowlane inne niż w stanie pierwotnym.
5. Wykonanie zastępcze polega na przejęciu przez Spółdzielnię realizacji określonej konserwacji, remontu, robót budowlanych, kontroli lub przeglądu technicznego należących do obowiązków Użytkownika, po bezskutecznym wezwaniu Użytkownika do wykonania określonych czynności i na jego koszt.

## § 2

### Obowiązki Spółdzielni i Użytkownika w zakresie konserwacji, remontów i robót budowlanych oraz zabezpieczania i usuwania awarii

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikami dokonywany jest zgodnie „z granicą własności”, przy zachowaniu określonego standardu wykończenia i jednolitego wyglądu części wspólnej.
2. Szczegółowy podział obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie: konserwacji i remontów instalacji: kominiarskiej, wodociągowej, centralnej wody użytkowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, domofonowej, internetowej i antenowej (teletechnicznej), a także balkonów, loggii i skrzynek pocztowych ustala się w poniższej Tabeli.

L.p.	Element budynku, instalacja lub urządzenie	SPÓŁDZIELNIA Konserwacje i remonty	UŻYTKOWNIK Konserwacje i remonty
1	2	3	4
1.	Instalacja wodociągowa	Od zaworu za wodomierzem głównym w budynku, do pierwszego zaworu odcinającego wodę w lokalu, łącznie z zaworem. Hydranty P-poż, ujęcia wody do podlewania.	Od wodomierza indywidualnego, przez instalację do urządzeń wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (baterii). Włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych, lub ich części (baterii, umywalk, zlewozmywaków, wanien, dolnopłuków i automatów spłukujących).
2.	Instalacja centralnej wody użytkowej	Od zaworu za wymiennikiem ciepła w budynku do pierwszego zaworu odcinającego c.w.u. w lokalu, łącznie z zaworem.	Od wodomierza indywidualnego c.w.u., przez instalację do urządzeń wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (baterii), włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych.
3.	Instalacja kanalizacyjna	Od pierwszej studzienki, licząc od strony budynku, do przyłączy w lokalu wraz z trójnikiem (na pionie kanalizacyjnym).	Od wpięcia trójnika do urządzeń odbiorczych, przewodów instalacji kanalizacyjnej w lokalu włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń sanitarnych, lub ich części (muszli ustępowych, desek sedesowych, bidetów, syfonów wannowych, umywalkowych i zlewozmywakowych). Okresowe czyszczenie i udrażnianie przytkanych krótkich ściekowych (wpustów) oraz przewodów odprowadzających do głównego pionu.
4.	Instalacja elektryczna	Całość zasilania elektrycznego części wspólnych budynku (klatek schodowych, korytarzy piwnic, maszynowni dźwigów, garaży wielostanowiskowych, wózkowni itp.) oraz zasilania lokali od złącza kablowego do zacisków zabezpieczeń przedlicznikowych, elementami tych	Od zacisków zabezpieczeń przedlicznikowych z wyłączeniem tych zabezpieczeń przez zaciski zabezpieczeń zalicznikowych, znajdujących się w rozdzielnicach przez przewody instalacji elektrycznej i urządzenia elektryczne w lokalu, wraz z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych (gniazd wtykowych, wyłączników, lamp)

		zabezpieczeń, całość instalacji odgromowych budynku	
5.	Instalacja centralnego ogrzewania	Cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynku i lokalach (z wyłączeniem odpowiedzialności za awarie części instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach, do których Spółdzielnia nie ma każdorazowego dostępu).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odpowiedzialność za awarie części instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach, do których Spółdzielnia nie ma każdorazowego dostępu.</li> <li>2. Pozostawienie nie obudowanych (zabudowanych) grzejników w celu umożliwienia cyrkulacji powietrza</li> <li>3. Każdorazowe uzyskanie zgody Spółdzielni na remont i roboty budowlane w obszarze instalacji c.o. (konieczność uzupełnienia wody w instalacji).</li> <li>4. Niezwłoczne zgłaszanie zauważonych usterek i nieprawidłowości w działaniu instalacji znajdującej się w lokalu, i pomieszczeniach przynależnych .</li> </ol>
6.	Instalacja gazowa	Ccała wewnętrzna instalacja gazowa od zawory głównego na przyłączy do budynku do zaworów odcinających przed gazomierzami indywidualnymi lokalowymi (wraz z tymi zaworami).	Wymiana i naprawa odbiorników gazowych w lokalu (przepływowe podgrzewacze wody, kuchnie gazowe) wraz z podejściami od zaworu na instalacji przed gazomierzem indywidualnym lokalowym.
7.	Instalacja domofonowa	Cała wewnętrzna instalacja domofonowa poza obrębem lokali, odpłatne dostarczanie kluczy do drzwi klatki schodowej.	Wymiana i naprawa odbiorników (unifonów) oraz instalacji domofonowej w lokalu.
9.	Balkony, loggie, balustrady	Konstrukcja płyty balkonu, loggii wraz z balustradą (ściankami), izolacją przeciwwilgociową i obróbkami blacharskimi oraz elewacja zewnętrzna balkonu, loggii i balustrad.	Konserwacja i remont posadzki balkonu, loggii (fugowanie, wymiana płytek ceramicznych) wraz z podłożem pod posadzki.
10.	Euroskrzynki (do odbioru korespondencji)	Wymiana, naprawa i utrzymanie w należyтым stanie euroskrzynek przynależnych do lokalu jeśli dotyczy całego boksu	Wymiana, lub naprawa pojedynczych drzwiczek, uszkodzonego zamka w euro skrzynce oraz dorabianie kluczy, w przypadku ich zgubienia.

3. Ponadto Spółdzielnię obciążają konserwacje i remonty, dotyczące:

- 3.1.malowania w częściach wspólnych, w tym w zakresie: klatek schodowych, ogrodzenia, furtek i bram wejściowych do budynków, altanek śmietnikowych i innych elementów znajdujących się w częściach wspólnych oraz drzwi wejściowych do lokalu i do pomieszczeń przynależnych, drzwi do pomieszczeń wspólnych, a także bram garażowych i do garażu podziemnego,
  - 3.2.elewacji, dachów wraz z systemem odprowadzania wód deszczowych,
  - 3.3.pionów kominowych, gazowych, elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, wraz z grzejnikami i urządzeniami do ich regulacji.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy usuwanie przecieków z nieszczelnego pokrycia dachowego i elewacji, niezawinionych przez Użytkownika lokalu awarii pionów: kominowych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, z wyłączeniem awarii rozdzielaczy centralnego ogrzewania, grzejników wraz z zaworami

- i głowicami termostatycznymi, urządzeniami odpowietrzenia grzejników oraz innymi urządzeniami lub elementami w/w instalacji wspólnych, a znajdujących się w lokalu.
5. Ponadto Użytkownika obciążają konserwacje i remonty, dotyczące:
    - 5.1. tynków, malowania, tapetowania lub wykonywania innych wykładzin w lokalu,
    - 5.2. posadzek oraz wylewek pod posadzkami, w tym czyszczenia posadzek, cyklinowanie posadzek parkietowych, wymiany płytek i innych okładzin,
    - 5.3. stolarki budowlanej, wraz z okuciami i oszkleniem,
    - 5.4. wszelkich instalacji w lokalu, w tym kratak ściekowych (wpustów), podejść kanalizacyjnych do urządzeń oraz w zakresie udrożnienia pionów w razie stwierdzenia zatkania pionów z winy Użytkownika (wykonanie zastępcze).
  6. Nie zalicza się do lokalu elewacji w obszarze balkonów i loggii i ich elementów takich jak: płyta konstrukcyjna, balustrady i zabudowy. Balkony i loggie traktowane są jako część elewacji budynków i remontowane przez Spółdzielnię, z wyjątkiem okładzin, w tym np. płytek i fugowania, oraz usuwania szkód spowodowanych przez Użytkowników.
  7. Przy remontach balkonów i loggii koszt okładzin, w tym np. płytek posadzkowych i ich fugowania pokrywa Użytkownik, co może wykonać Spółdzielnia na koszt Użytkownika. Jeżeli w następstwie prac wykończeniowych w obszarze balkonu lub loggii, nastąpi uszkodzenie elewacji balkonu lub loggii, naprawa tejże zostanie przeprowadzona na koszt Użytkownika. (Wykonanie zastępcze).
  8. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal (miejsce garażowe, piwnicę, komórkę) w dniach i godzinach wskazanych przez Spółdzielnię: pracownikom Spółdzielni, osobom lub firmom upoważnionym przez Spółdzielnię (wykonawcom) celem wykonania konserwacji, remontów i robót budowlanych należących do Spółdzielni.
  9. Ponadto Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu wykonania wymiany i odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła, znajdujących się w lokalu.
  10. Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal, miejsce garażowe, piwnicę i komórkę w należytych stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, dbać o ich należytą konserwację i przeprowadzać wymagane konserwacje i remonty w lokalu i innych pomieszczeniach (miejsca garażowe, piwnice, komórki) oraz zgłaszać do Spółdzielni wszelkie usterki, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni. Usunięcie usterek winny być dokonane w zależności od stopnia pilności niezwłocznie lub w terminie uniemożliwiającym niszczenie substancji części wspólnej.
  11. Szczególnym obowiązkiem Użytkownika jest zapewnienie dostatecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zamkniętych oraz utrzymanie w nich normatywnej temperatury i wilgotności, oraz usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej ich eksploatacji.
  12. Użytkownik ponosi odpowiedzialność wobec Spółdzielni za niewłaściwe wykonanie konserwacji, remontów i robót budowlanych zaleconych przez Użytkownika osobom lub firmom zewnętrznym (wykonawcom) i wynikłe z tego powodu szkody.
  13. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także powodującej dużą uciążliwość dla innych Użytkowników np. brak dopływu wody, ciepła, gazu, energii elektrycznej, Użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal, miejsce garażowe, piwnicę, komórkę w celu usunięcia awarii. Jeżeli Użytkownik jest

nieobecny lub odmawia udostępnienia 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, piwnicy, komórki nastąpiło pod nieobecność Użytkownika lub osoby pełnoletniej z nich korzystających, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal, piwnicę, komórkę i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia Użytkownika lub takiej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół. Użytkownik w sytuacji dłuższej nieobecności ma obowiązek pisemnie lub e-mailowo powiadomić Spółdzielnię o sposobie kontaktowania się w sytuacjach awaryjnych.

14. Użytkownik jest obowiązany uzyskać uprzednią zgodę Spółdzielni na dokonanie jakichkolwiek zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność lokalu i jakichkolwiek zmian w instalacjach w części wspólnej. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność lokalu z następującymi zastrzeżeniami:
  - 14.1. wykonanie remontu i robót budowlanych nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 14.2. każdy remont instalacji elektrycznej lub zainstalowanie nowych urządzeń w lokalu, powodujące wzrost mocy zamówionej wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni i uzyskania stosownych warunków przyłączenia, a koszty nowej instalacji i przyłącza oraz przywrócenia do stanu poprzedniego w częściach wspólnych, ponosi Użytkownik,
  - 14.3. zabudowa balkonów i loggii, montaż krat, a także wyburzenie lub inne roboty budowane w obszarze stropów i ścian w lokalu, w tym ich przebudowa i budowa nowych ścian jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i po spełnieniu określonych przez Spółdzielnię wymagań, zgodnych z przepisami prawa budowlanego,
  - 14.4. skutki ewentualnych awarii wynikłych z przeprowadzanych robót obciążać będą w całości Użytkownika,
15. Użytkownik nie może wykonywać żadnych prac na dachach budynków i nie ma wstępu na dachy. Niedopuszczalne jest bez pisemnej zgody Spółdzielni montowanie przez Użytkowników: anten telewizyjnych, radiowych czy internetowych oraz samowolne rozwieszanie wszelkiego rodzaju tablic, lusterek czy jakichkolwiek innych elementów wyposażenia, kabli, przewodów, czy montaż klimatyzatorów i innych urządzeń w części wspólnej.
16. Użytkownik jest zobowiązany w taki sposób dokonać konserwacji, remontów, i robót budowlanych oraz wykończenia i wyposażenia w lokalu, piwnicy, komórce, aby w przypadku wykonywania konserwacji, remontów lub robót budowlanych przez Spółdzielnię, w szczególności w zakresie instalacji kominowej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, sprawdzenia stanu czy wymiany liczników wody, ciepłomierzy, podzielników ciepła, itp. czy konieczności wykonania innych robót dla zapewnienia właściwego funkcjonowania budynku, był swobodny dostęp do ich wykonania. Brak swobodnego dostępu i konieczność uszkodzenia czy zniszczenia danego elementu, w tym wykończenia czy wyposażenia w lokalu, piwnicy czy komórce obciąża Użytkownika i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
17. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) wykonywania konserwacji, remontu lub robót budowlanych, niezgodne z przepisami budowlanymi, lub które stanowią

potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia, Użytkownik jest obowiązany przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do odbioru do Spółdzielni. Brak takiego zgłoszenia może spowodować zgłoszenie nieprawidłowości przez Spółdzielnię do PINB.

18. Jeżeli części wspólne, lokal, garaż podziemny, piwnica, komórka, budynek wymaga konserwacji, remontu lub robót budowlanych lub innych robót usuwających lub zabezpieczających lub usuwających awarię obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od Użytkownika lub/i innych osób używających lokal, miejsce garażowe, piwnicę, komórkę, ich udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót we wskazanym przez Spółdzielnię terminie pod rygorem powiadomienia o zaistniałych nieprawidłowościach i odmowie współdziałania odpowiednich organów nadzoru budowlanego, właściwych służb mundurowych i/lub wystąpienia przez Spółdzielnię o nakazanie udostępnienia do wykonania wymaganych prac do właściwego sądu powszechnego, w tym w trybie zabezpieczenia roszczenia. Koszt wszelkich działań Spółdzielni oraz wszelkie następstwa skutków zaniechania Użytkownika, w tym ryzyko powstania szkody w mieniu Spółdzielni i innych Użytkowników, jak też sprowadzenie katastrofy budowlanej włącznie obciążać będą w całości Użytkownika.
19. Jeżeli charakter konserwacji, remontu lub robót budowlanych tego wymaga, co dotyczy przykładowo wymiany dachu w lokalach z zaadoptowanym na cele mieszkalne strychem, Użytkownik lub/i inne osoby używające lokal, miejsce garażowe, piwnicę, komórkę, są obowiązane na żądanie Spółdzielni i we wskazanym przez Spółdzielnię terminie przenieść się do innego lokalu, na okres wykonywania konserwacji, remontu lub robót budowlanych, na własny koszt lub/i opróżnić miejsca garażowe, piwnicę, komórkę, lub część wspólną na własny koszt.
20. Użytkownik nie może odmówić udostępnienia swego lokalu, miejsca garażowego, piwnicy, komórki, do przeprowadzenia konserwacji, remontu, i robót budowlanych, (również w okresie sytuacji nadzwyczajnych, czy klęski żywiołowej) bez podania uzasadnionej przyczyny, pod rygorem celu wykonania koniecznych robót we wskazanym przez Spółdzielnię terminie pod rygorem powiadomienia o odmowie współdziałania odpowiednich organów nadzoru budowlanego, właściwych służb mundurowych i/lub wystąpienia przez Spółdzielnię o nakazanie udostępnienia do wykonania wymaganych prac do właściwego sądu powszechnego. Jednym przypadkiem, w którym Użytkownik może odmówić udostępnienia lokalu, jest obiektywna okoliczność znajdująca wprost uzasadnienie w obowiązujących w danych czasie przepisach prawa.

### § 3

#### **Obowiązki Spółdzielni i Użytkowników w zakresie kontroli i przeglądów technicznych**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy zlecenie wykonywania czynności kontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego (przeglądy ogólnobudowlane, przeglądy instalacji kominiarskiej, gazowej, elektrycznej, itp.), a obowiązkiem Użytkownika jest udostępnienie lokalu, miejsca garażowego, piwnicy, komórki do wykonania powyższych czynności, pod rygorem wykonania go na własny koszt przez Użytkownika w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, a w przypadku niewykonania go po wezwaniu przez Spółdzielnię, pod rygorem wykonania zastępczego przez Spółdzielnię na koszt

Użytkownika i/lub możliwości skierowania przez Spółdzielnię zawiadomienia o naruszeniu przepisów prawa budowlanego do PINB.

2. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal (miejsce garażowe, piwnicę, komórkę) w dniach i godzinach wskazanych przez Spółdzielnię: pracownikom Spółdzielni, osobom lub firmom upoważnionym przez Spółdzielnię celem wykonania należących do niej obowiązkowych kontroli i przeglądów technicznych.
3. Ponadto Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu celem umożliwienia wykonania wymiany i odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła, znajdujących się w lokalu.
4. Użytkownik nie może odmówić udostępnienia lokalu do przeprowadzenia kontroli czy przeglądu technicznego również w okresie epidemii, pod rygorem powiadomienia o odmowie współdziałania odpowiednich organów nadzoru budowlanego, właściwych służb mundurowych.

#### § 4

Odpowiedzialność za stary i szkody wynikłe z nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponosi Użytkownik. Użytkownik jest zobowiązany do zapoznania się i egzekwowania postanowień niniejszego Regulaminu również od wszystkich osób, które przebywają w jego lokalu, miejscu garażowym, piwnicy, komórce lub w częściach wspólnych i są z nimi związane.

#### § 5

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

Kaja Gzyło



**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Krzysztof Gerus

