

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 4/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-
Własnościowej „Alternatywa” w Białymstoku z dnia 30 lipca 2026 r.**

**Regulamin
podziału obowiązków między Spółdzielnią, a mieszkańcami i użytkownikami
w zakresie napraw wewnątrz lokali.**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§1

Niniejszy regulamin został uchwalony w oparciu o §25 ust. 1 p. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej L-W „Alternatywa” w Białymstoku.

§2

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne oraz wymianę zużytych, lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali,
- 2) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z możliwością wykonawstwa z materiałów innych od pierwotnie użytych.
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami pomocniczymi jak piwnice, pomieszczenia gospodarcze, itp.,
- 4) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- 5) garażu – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
- 6) nieruchomości Spółdzielni – należy przez to rozumieć budynki i garaże wraz z przynależnymi im terenami i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
- 7) posesji – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni w ramach jednej jednostki organizacyjnej
- 8) mieszkańcach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby zamieszkałe w lokalach,
- 9) użytkownikach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalnym.

2. Spółdzielnia oraz mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do:

- 1) wykonywania remontów i napraw zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa w rozdziałach II i III w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należytych stanie technicznym i estetycznym,
 - 2) przeprowadzanie remontów zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z lokali i garaży innym osobom.
3. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są przede wszystkim ze środków funduszu remontowego, w szczególności zgodnie z każdorocznym planem finansowym (planem wydatków) Spółdzielni.

Dopuszcza się finansowanie remontów ze środków pochodzących z innych źródeł w oparciu o odrębne uchwały organów samorządowych Spółdzielni.

4. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów i napraw należących do obowiązków mieszkańców i użytkowników.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Spółdzielnia jest obowiązana przekazać mieszkańcowi lub użytkownikowi protokolarnie do używania lokal wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, o ile takie występują. Postanowienie to nie dotyczy lokali, których sprzedaż lub nabycie odbywa się bez pośrednictwa Spółdzielni, jak też lokali, których sprzedaż lub nabycie miało miejsce przed datą wejścia w życie niniejszego regulaminu.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, dostawy ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należą w szczególności remonty i naprawy:

- 1) elementów konstrukcyjnych ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem elementów przegród przebudowanych przez mieszkańców i użytkowników lokalu,
- 2) powierzchni elewacji zewnętrznych ścian w budynku,
- 3) malowanie zewnętrznej powierzchni drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych w trakcie remontu klatki schodowej, o ile nie były wymienione przez mieszkańca,
- 4) wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody, od strony pionu do zaworu odcinającego wraz z urządzeniem pomiarowym wewnątrzlokalowym (wodomierzem),
- 5) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, z wyłączeniem poziomów odpływowych do urządzeń sanitarnych znajdujących się wewnątrz lokalu,
- 6) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z grzejnikami i innymi urządzeniami z wyłączeniem mechanicznych uszkodzeń instalacji, zaworów termostatycznych oraz innych urządzeń regulacyjno – pomiarowych,
- 7) wewnętrznej instalacji gazowej od zaworu przed gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu lub na klatce schodowej oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej od pierwszego zaworu odcinającego w lokalu, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem.

§ 5

1. W przypadku zabudowania przez mieszkańca instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu, kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno – dekoracyjnymi, w razie prowadzenia robót remontowo naprawczych, koszty demontażu obudów ponosi mieszkaniowiec lub użytkownik.
2. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez mieszkańców lub użytkowników we własnym zakresie bez wcześniejszej zgody Spółdzielni, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu

pierwotnego, na koszt aktualnych mieszkańców lub użytkowników o ile stanowią one przyczynę zaistniałych zakłóceń lub awarii.

III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

§ 6

1. Mieszkaniec i użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne i pomocnicze we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, Regulaminu porządku domowego, jak również postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki mieszkańców i użytkowników w zakresie używania lokali.

2. Mieszkaniec i użytkownik jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3. Mieszkaniec i użytkownik dba o należyty stan techniczny przynależnej do lokalu skrzynki pocztowej. W przypadku uszkodzenia skrzynki, zagubienia klucza lub zniszczenia zamka, zobowiązany jest na koszt własny do jej naprawy bądź wymiany.

§ 7

1. Wszelkie naprawy, nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają jej mieszkańców i użytkowników lokali.

2. Podstawowym obowiązkiem mieszkańców i użytkowników jest okresowe odnawianie należących do nich lokali.

§ 8

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników w szczególności należą remonty i naprawy:

1) podłóg, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,

2) tynków wewnętrznych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych, napraw powłok malarskich i tapet wewnątrz lokalu,

3) posadzek balkonów. W sytuacji, gdy naprawa posadzek wiąże się z koniecznością wykonania izolacji przeciwwilgociowej obciążającej Spółdzielnię, wówczas odtworzenie wykonanych przez mieszkańca lokalu okładzin balkonów, pozostaje w gestii osób posiadających prawo do lokalu – na ich koszt,

4) drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnętrznych. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu znajdującego się w budynku wysokim jego właściciel lub użytkownik zobowiązany jest zamontować drzwi w klasie odporności ogniowej nie mniejszej niż EI30,

5) okien i okien dachowych

6) wbudowanych mebli i innego wyposażenia wewnętrznego,

7) wanien, brodzików, sedesów, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii, zaworów czerpalnych, pieców gazowych i elektrycznych, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, gniazd antenowych, aparatów odbiorczych instalacji domofonowej,

8) przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno – kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych (do zaworu odcinającego przed wodomierzem i do trójnika pionu kanalizacyjnego), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń pomocniczych poprzez:

- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
- b) malowanie obu stron drzwi i okien oraz urządzeń grzewczych i wodno – kanalizacyjnych, w celu ich zabezpieczenia przed zużyciem i zniszczeniem,

10) instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu do pierwszego zabezpieczenia za licznikiem wraz z całym osprzętem,

11) wewnętrznej instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu za gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu odcinającego instalację od pionu, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem.

2. Utrzymanie, eksploatacja oraz konserwacja instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja domofonowa, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez mieszkańców z operatorami sieci, należy do obowiązków stron tej umowy.

§ 9

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy także:

- 1) zapewnienie stałej wymiany powietrza w lokalu poprzez drożne otwory wentylacyjne oraz okna. Zaniechanie tej czynności może być przyczyną zagrzybienia lokalu, skutki którego obciążają mieszkańca lub użytkownika.
- 2) naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez mieszkańca lub użytkownika instalacji wodno – sanitarnej i węzłów sanitarnych oraz innej instalacji i urządzeń techniczno – sanitarnych,
- 3) bezzwłoczne zawiadomienie Administracji Spółdzielni lub Pogotowia Technicznego o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków.

§ 10

1. Mieszkaniec lub użytkownik jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.

2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczy, tak szkód powstałych na zewnątrz, jak wewnątrz lokalu.

IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO - PORZĄDKOWE

§ 11

1. Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu mieszkańcowi lub użytkownikowi jak również zwrot lokalu przez mieszkańca lub użytkownika następuje na podstawie protokołu. Protokół ten określa ogólny stan techniczny lokalu, jego wyposażenie oraz wskazania urządzeń pomiarowych będących podstawą do rozliczenia świadczeń.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, mieszkaniec lub użytkownik z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

Jeżeli mieszkaniowiec lub użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu mieszkaniowiec lub użytkownik powinien 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 jej mieszkańca lub użytkownika lokalu na jego koszt, w sytuacji gdy zaniechanie ich wykonania powoduje straty, pogarsza warunki użytkowania lokalu innym osobom.

5. Jeżeli lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od jej mieszkańców lub innych osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszych uzgodnieniach i na uprzednio uzgodnionych warunkach oraz terminu ich udostępnienia.

§ 12

Roboty remontowe obciążające Spółdzielnię winny być prowadzone ~~są~~ zgodnie z planami finansowymi Spółdzielni, chyba że niezbędne do wykonania są prace uprzednio nieprzewidziane i takie, których przewidzieć się nie dało.

§ 13

Prawa i obowiązki Spółdzielni oraz najemców lokali stanowiących własność Spółdzielni, w zakresie używania oraz podziału obowiązków, dotyczących napraw wewnątrz lokali, regulują odrębnie zawierane umowy najmu, do których zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące, w szczególności Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

§15

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Nr 4/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Alternatywa” w Białymstoku z dnia 30 lipca 2026 r.

§16

Regulamin podlega ogłoszeniu w sposób przyjęty w Spółdzielni, w szczególności poprzez publikację na stronie internetowej Spółdzielni **sm-alternatywa.pl**.

