

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W BRODNICY**

**REGULAMIN  
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ  
SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE SM**

**Listopad 2025 rok**

## **I. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĘTRZ LOKALI NA OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ WŁAŚCICIELI, NAJEMCÓW, UŻYTKOWNIKÓW.**

### **§ 1**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

### **§ 2**

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali zalicza się:

1. Naprawy, wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorowych i wodomierzy, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez osprzętu).
2. Napraw całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami (zamontowanymi zgodnie z dokumentacją techniczną).
3. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, np.: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp. Od napraw tych Spółdzielnia jest zwolniona, o ile zapłaci odszkodowanie za pośrednictwem firmy ubezpieczeniowej (np.: lokator otrzymuje odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej na podstawie własnej polisy, a firma ubezpieczeniowa występuje z regresem do Spółdzielni).
4. Wymiany i naprawy pieców grzewczych (z wyjątkiem kuchni węglowych).

### **§ 3**

Naprawy o których mowa w § 2 regulaminu są finansowane z opłaty na konserwację oraz funduszu remontowego Spółdzielni.

### **§ 4**

1. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczane do obowiązków Spółdzielni zobowiązany jest wykonywać właściciel, najemca, użytkownik lokalu we własnym zakresie i na swój koszt.
2. Za awarie uznaje się sytuacje w której właściciel, najemca, użytkownik nie jest w stanie technicznie sam usunąć uszkodzenia, a w skutek uszkodzenia powstaje szkoda na mieniu pozostałych mieszkańców/lokatorów (m.in. do awarii nie zalicza się uszkodzonych wężyków do spłuczek i umywalek od głównego źródła zasilania, w sytuacji gdy własnoręcznie można zamknąć zawór w mieszkaniu, zapchania kanalizacji odpływowej z wszelkich urządzeń powstałego przed pionem głównym
3. Wszelkiego rodzaju usterki niebędące awariami usuwane są przez Spółdzielnię do godziny 15<sup>00</sup> w dni robocze odpłatnie. Po godzinie 15<sup>00</sup> właściciel, najemca, użytkownik usuwa usterki niebędące awariami we własnym zakresie i na swój koszt.

### **§ 5**

Do poszczególnych obowiązków właściciela, najemcy oraz użytkownika lokalu należy:

1. Obowiązek odnawiania lokalu, polegający na:
  - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych farb i tapet,
  - b) malowaniu drzwi i okien dwustronnie, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania,



- c) malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń i instalacji przewidzianych do malowania i zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej jej przed korozją jednak nie rzadziej niż 4 lata.
2. Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, a przede wszystkim:
  - a) naprawy lub wymiany spłuczek lub uszkodzonych pływaków, zaworów i wężyków w spłuczkach ustępowych, uszczelek, lejków,
  - b) usuwanie niezwłocznie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewu, umywalki, wanny, muszli klozetowych) aż do pionów zbiorczych,
  - c) naprawy bądź wymiany osprzętu instalacji elektrycznych, naprawy bądź wymiany baterii wannowej, baterii umywalkowej, baterii zlewozmywakowej, brodzików, termy, wodomierzy montowanych przez lokatorów itp.
  - d) naprawy, konserwację i wymianę urządzeń grzejnych, elektrycznych kuchenek, polegające na usuwaniu uszkodzeń, bądź wymianie zużytych części, a w przypadku niemożności dokonania naprawy, nabycie i zamontowanie nowych urządzeń,
  - e) naprawy ścian, sufitów o ile szkody (zniszczenia) powstały z winy osób zajmujących lokal,
  - f) wymiana uszczelek w zaworach czerpalnych,
  - g) uszczelnianie kabin prysznicowych i wanien.
3. Uzupełnienia oszklenia drzwi i okien z okitowania w mieszkaniu.
4. Naprawa i konserwacja podłóg oraz wykładzin.
5. Naprawa i konserwacja drzwi, okien balkonowych, naprawy bądź wymiany okuć i zamków.
6. Dokonywanie kontroli i przeglądów okresowych wszystkich instalacji i urządzeń elektrycznych wymaganych prawem oraz dokonywać napraw lub wymiany w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości. Powyższe nie zwalnia właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu od obowiązku udostępnienia lokalu zarządcy budynku celem wykonania przez zarządcę innych obowiązków nałożonych na niego przepisami prawa.
7. Utrzymywanie wszystkich instalacji i urządzeń elektrycznych związanych z tym lokalem ale nie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym wymaganym przepisami prawa a więc także wiedzą techniczną.
8. Wymiana, konserwacja i naprawa kuchni węglowych.
9. Wymiana, konserwacja i naprawa bojlerów, term elektrycznych, gazowych, węglowych, kuchni gazowych wraz z osprzętem (reduktory, węże, zaciski).

## § 6

W skład nieruchomości wspólnej nie wchodzi te części instalacji budynku, które służą wyłącznie do użytku właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu (instalacja wewnątrz lokalu, tzw. za licznikiem), a więc których odłączenie od pozostałej instalacji budynku nie będzie mieć wpływu na funkcjonowanie instalacji budynku.

## § 7

1. Właściciel, najemca, użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych oraz innych elementów infrastruktury technicznej znajdujących się w lokalu.



2. Zabudowa pionów wodno-kanalizacyjnych lub innych elementów instalacji w sposób utrudniający lub uniemożliwiający dostęp do nich jest zabroniona.
3. W przypadku powstania awarii, konieczności przeprowadzenia naprawy, przeglądu lub wymiany instalacji, właściciel, najemca, użytkownik zobowiązany jest na własny koszt zdemontować wykonaną przez siebie trwałą zabudowę, zapewnić dostęp do instalacji oraz po zakończeniu prac przywrócić zabudowę do stanu pierwotnego, również na własny koszt.
4. Spółdzielnia nie ponosi kosztów wynikających z konieczności demontażu i ponownego wykonania zabudowy wykonanej przez właściciela, najemcę, użytkownika lokalu.

#### § 8

1. Właściciel, najemca, użytkownik jest zobowiązany do użytkowania lokalu w sposób zgodny z zasadami prawidłowej eksploatacji, w szczególności do niewprowadzania zmian w instalacji wentylacyjnej bez zgody Spółdzielni.
2. Montaż mechanicznych okapów kuchennych, wentylatorów mechanicznych oraz innych urządzeń wpływających na pracę grawitacyjnego systemu wentylacyjnego bez zgody Spółdzielni jest zabroniony.
3. W przypadku zgłoszenia przez właściciela, najemcę, użytkownika zawilgocenia, zagrzybienia lub pogorszenia stanu technicznego lokalu, a ustalenia przez Spółdzielnię, że przyczyną jest bezprawny montaż przez lokatora urządzeń wentylacyjnych, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za powstałe szkody.
4. Właściciel, najemca, użytkownik zobowiązany jest na własny koszt usunąć nieprawidłowo zamontowane urządzenia, przywrócić instalację wentylacyjną do stanu zgodnego z przepisami oraz pokryć koszty usunięcia skutków zawilgocenia lub zagrzybienia.
5. Spółdzielnia nie finansuje napraw wynikających z nieprawidłowych ingerencji lokatora w instalację wentylacyjną, ani szkód powstałych w ich następstwie.

#### § 9

1. W przypadku stwierdzenia konieczności wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej i zakwalifikowania jej przez Spółdzielnię do wymiany właściciel/najemca zobowiązany jest do wykonania wymiany na własny koszt, bądź pokrycia całkowitych kosztów tej wymiany w przypadku wykonania wymiany przez Spółdzielnię. Wymienione (nowe) drzwi wejściowe muszą mieć taki sam kierunek otwierania jak dotychczasowe, tzn. muszą otwierać się do wewnątrz mieszkania.
2. W przypadku, gdy właściciel/użytkownik lokalu wymieni stolarkę okienną i/lub drzwiową we własnym zakresie (po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią), Spółdzielnia zwróci 162,04 zł brutto za 1m<sup>2</sup> wymienionej stolarki mierzonej w świetle ościeży – murów.
3. Zwrot przysługuje jeden raz na mieszkanie.
4. Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej/drzwiowej będzie następował stopniowo, w miarę posiadanych przez Spółdzielnię funduszy przeznaczonych na ten cel.
5. Okres oczekiwania przez lokatora/właściciela za zwrot w/w kosztów nie powinien być dłuższy niż 12 miesięcy, licząc od dnia złożenia pisemnego wniosku o dofinansowanie wraz z kopią dokumentu potwierdzającego wymianę (o ile taka wymiana była uzgodniona ze Spółdzielnią).
6. Kwota zwrotu za wymianę stolarki okiennej i/lub drzwiowej określona w § 9 ust. 2 corocznie (w dniu 15 stycznia) będzie waloryzowana o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.



7. Właściciele/główni najemcy lub wspólnie zamieszkujące z nimi osoby bliskie, którzy:
- ukończyli 65 lat,
  - posiadają grupę inwalidzką,
  - złożyli oświadczenie o przewlekłej chorobie lub o złej sytuacji finansowej,
  - zbyli mieszkanie,
- mogą otrzymać zwrot kosztów za wymianę stolarki poza kolejnością.  
Zwrot kosztów wymiany stolarki okiennie-drzwiowej przez Spółdzielnię następować będzie według zasad rozliczania obowiązujących w dniu wypłaty zwrotu.
8. W przypadku braku środków finansowych w pierwszej kolejności będą rozliczane wnioski o wymianę okien.

### § 10

1. Wszystkie uszkodzenia i szkody wewnątrz lokalu powstałe z winy właściciela, najemcy, użytkownika (lub wynikające ze zużycia materiału) lub jego domowników obciążają właściciela, najemcę, użytkownika lokalu.
2. Właściciel, najemca, użytkownik jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację przydzielonych mu dodatkowych pomieszczeń, garażu, pomieszczenia do wykonywania zawodu, piwnic oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia.
3. W razie nie dokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika – Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia szkody lub usterki ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniu szkody właściciel, najemca, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel, najemca, użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia 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 nastąpiło pod nieobecność właściciela, najemcy, użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela, najemcy, użytkownika.
5. Właściciel, najemca, użytkownik powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właściciela, najemcę, użytkownika.
6. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, właściciel, najemca, użytkownik obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynnosc za lokal zamienny bez względu na wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

7. W przypadku napraw zewnętrznych mieszkania (balkon, taras, loggia, okno i obróbki okna, elewacja i podobne roboty), które mogą być wykonane z mieszkania ale właściciel, najemca, użytkownik nie wyraża zgody na ich wykonanie z mieszkania i konieczne jest wynajęcie podnośnika (lub ustawienie rusztowania) to koszty usługi podnośnika/rusztowania ponosi właściciel, najemca, użytkownik.
8. W pierwszej kolejności naprawia się balkony, loggie w których nieszczelna izolacja powoduje przecieki do mieszkań znajdujących się niżej.
9. Pojedyncze balkony remontowane są tylko w sytuacji stwarzającej zagrożenie bezpieczeństwa.
10. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania balkonów w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w szczególności do bieżącej pielęgnacji i konserwacji płytek podłogowych.
11. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji balkonu przez mieszkańca.
12. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac naruszających konstrukcję balkonu lub loggii, w szczególności:
  - wiercenia w płycie balkonowej,
  - kucia, nacinania lub usuwania fragmentów płyty,
  - uszkodzania izolacji przeciwwodnej,
  - montażu ciężkich urządzeń wymagających zakotwień w płycie lub balustradzie.
  - instalowanie zabudów balkonowych, rolet, markiz lub ekranów wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
13. Prace wykonane bez zgody Spółdzielni mogą skutkować obowiązkiem przywrócenia balkonu do stanu pierwotnego na koszt mieszkańca.

### § 11

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków właściciela, najemcy, użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego właściciela, najemcy, użytkownika poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za zużycie lokalu.

### § 12

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni, stosuje się podział napraw wewnątrz lokalu w analogicznym zakresie jak określono w § 2 – 10. Spółdzielnia określa w umowie najmu obowiązki spółdzielni i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

## **II. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKAL ZAJMOWANY NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA**

### § 13

1. Rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokal z tytułu:
  - udziału,
  - wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - opłat czynszowych (eksploatacyjnych)
 dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.



2. Członek zwalnający lokal i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni, obowiązany przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia.

#### § 14

Osoba zwalnająca lokal obowiązana jest:

1. Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia wykonany przez Spółdzielnię oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy lokatora lub osób z nim zamieszkałych.

Odnowienie polega na:

- a) pomalowaniu na biało ścian i sufitów wraz z drobnymi naprawami tynków,
  - b) odmalowaniu farbą olejną drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian, ścian przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
  - c) wycyklinowaniu parkietu lub parkietu mozaikowego, względnie oczyszczenie, zakonserwowanie innych podłóg lub wymianę,
  - d) usunięciu innych uszkodzeń powstałych z winy lokatora lub jego domowników.
2. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiącym normatywne wyposażenie lokalu.
  3. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.

#### § 15

W przypadku, gdy osoby zwalnające i obejmujące mieszkanie porozumieją się między sobą w sprawie pokrycia kosztów odnowienia lokalu, na ich pisemny wniosek Spółdzielnia może odstąpić od dokonania rozliczenia z tego tytułu.

#### § 16

Mieszkanie spółdzielcze zwolnione przez dotychczasowego użytkownika powinno być wyremontowane i ponownie przydzielone w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od opróżnienia mieszkania.

Remont może być wykonany przez Spółdzielnię na zlecenie członka opuszczającego mieszkanie lub członka obejmującego mieszkanie.

Jeżeli remontu mieszkania podejmuje się członek obejmujący mieszkanie - administracja spółdzielni powinna postawić do jego dyspozycji środki finansowe wpłacone na ten cel przez poprzedniego użytkownika.

#### § 17

Osoba zwalnająca lokal obowiązana jest umożliwić odczytanie wszelkich urządzeń pomiarowych, tj. wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła.

#### § 18

Przed dokonaniem rozliczenia finansowego z osobami zwalnającymi lokal mieszkalny zajmowany na warunkach lokatorskiego prawa oraz z członkami zwalnającymi lokal zajmowany na warunkach własnościowego prawa do dyspozycji Spółdzielni, powinno nastąpić protokółarne przyjęcie lokalu przez administrację Spółdzielni według następujących zasad:



1. Zamiar opuszczenia lokalu mieszkalnego winien być zgłoszony Spółdzielni przez członka co najmniej na dwa tygodnie przed zamierzonym terminem wyprowadzenia się z mieszkania.
2. Administracja Spółdzielni po otrzymaniu zawiadomienia dokonuje komisyjnego sprawdzenia stanu mieszkania, jego urządzeń i wyposażenia według zasad określonych w niniejszym regulaminie co najmniej na 10 dni przed zgłoszonym terminem opróżnienia lokalu przez członka. W protokole tym należy podać dokładny opis stanu mieszkania i urządzeń, a w przypadku stwierdzenia usterek dokładne określenie napraw, które członek ma wykonać przed zwolnieniem mieszkania. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez członka należy podać przyczyny odmowy. Kopia protokołu powinna być pozostawiona osobie zwalniającej lokal niezwłocznie po jego sporządzeniu.
3. Osoba zwalnająca lokal, która nie zgadza się z ustaleniami komisji powinna w terminie 5 dni złożyć pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni z dokładnym określeniem tej części ustaleń komisji, z którą się nie zgadza wraz z podaniem powodu braku zgody.
4. Odwołanie osoby zwalniającej lokal winno być przez Zarząd Spółdzielni rozpatrzone w terminie 30 dni, licząc od daty wpływu pisma. Treść podjętej decyzji przez Zarząd wraz z ustaleniem należy przesłać członkowi do wiadomości. Decyzja ta jest ostateczna.
5. O wykonaniu napraw określonych protokołem komisji, członek winien powiadomić administrację Spółdzielni co najmniej na 2 dni przed terminem zdania mieszkania, celem odbioru wykonanych robót.

### § 19

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy w dniu 27.11.2025 roku uchwałą Nr 21/2025.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Jan Blank*  
Jan Blank