Załącznik nr 1 do uchwały nr 4/2026
Rady Nadzorczej SML-W Szamotuły z dnia 31.08.2026r.

R E G U L A M I N

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach.

(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali a także zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni.

§ 2

Rozliczeń z użytkownikami zwalniającymi lokale dokonuje się z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 3

Zasady rozliczeń z tytułu wkładów oraz opłat za używanie lokalu określają odrębne regulaminy.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
   a) naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
   b) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej oraz wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez przewodów odpływowych, a także naprawa i wymiana instalacji elektrycznej, radiowo-telewizyjnej i domofonowej z wyłączeniem: gniazd wtykowych, wyłączników, baterii wodociągowych, wyposażenia kuchni, łazienki, ubikacji oraz wszelkich urządzeń odbiorczych,
   c) legalizacja wodomierzy,
   d) naprawa okien z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt.a) oraz partycypacja w kosztach wymiany okien wyposażonych w nawiewniki higrosterowalne, przez użytkownika lokalu,
   e) (skreśla się),
   f) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii urządzeń i elementów budynku, których utrzymanie w należytym stanie technicznym należy do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu awarii instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych lub cieplnych).
2. W przypadku wymiany okien we własnym zakresie przez użytkownika lokalu po wcześniejszym uzyskaniu stosownych warunków technicznych, Spółdzielnia zrefunduje część poniesionych kosztów, w wysokości zależnej od typu wymienionych okien, określoną w załączniku do regulaminu. Warunkiem wypłaty jest dokonanie przez służby techniczne Spółdzielni odbioru bez zastrzeżeń, wykonanych robót i spisanie stosownego protokołu.

3. Naprawy i partycypacja, o których mowa w ust. 1 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu, niezależnie od rodzaju prawa do danego lokalu.
2. Jako szczegółowe obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu ustala się:
   a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
      - malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian wraz z usunięciem uszkodzeń tynku, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych (w zasadzie raz na 4 lata),
      - malowaniu wszystkich drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur, urządzeń kuchennych, sanitarnych i innych, malowanych dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej jednak niż raz na 4 lata,
   b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
   c) naprawa i wymiana podłóg, posadzek wraz z podłożami podposadzkowymi i wykładzin podłogowych,
   d) cyklinowanie i lakierowanie posadzek drewnianych,
   e) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
   f) naprawa łącznie z wymianą osprzętu, instalacji elektrycznej,
   g) dokonywanie przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje okresowych kontroli i pomiarów w zakresie ochrony przeciwporażeniowej w lokalu wraz z przechowywaniem stosownych protokołów z tych pomiarów oraz okazywanie ich każdorazowo kontrolującym,
   h) naprawa lub wymiana podejść wodnych, kanalizacyjnych (przewodów odpływowych),
   i) udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych w lokalu,
   j) naprawa lub wymiana wszystkich drzwi,
   k) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien oraz kitowanie i uszczelnianie okien,
   l) malowanie balustrad, loggii i balkonów.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
4. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnowienie lokalu, zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię, o ile istnieją takie możliwości, tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż instalacji klimatyzacji w mieszkaniu o ile zostaną spełnione niżej określone warunki:
   a) klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzącego od urządzeń klimatyzatora nie może przekraczać 40 dB w ciągu dnia, oraz 30 dB w ciągu nocy. Warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora,
   b) montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z Dokumentacją Techniczno - Ruchową i odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń,
   c) zamocowania klimatyzatora powinny przenosić obciążenia użytkowe urządzenia,
   d) jednostkę zewnętrzną klimatyzatora należy montować na posadzce loggii/balkonu w miejscu umożliwiającym swobodny przepływ powietrza oraz w taki sposób by górna krawędź urządzenia znajdowała się poniżej górnej krawędzi balustrady,
   e) urządzenie powinno być zamontowane na podporach tłumiących drgania, w taki sposób, aby nie uszkodzić hydroizolacji posadzki balkonu oraz elewacji,
   f) przejścia przez ściany powinny posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
   g) instalacji rozprowadzającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku,

h) odprowadzenie wody – skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania np. do kanalizacji lub do pojemnika na skropliny, który musiałby być systematycznie opróżniany,
i) niedopuszczalne jest odprowadzenie skroplin na zewnątrz budynku,
j) zasilanie elektryczne należy podłączyć do instalacji lokalu,
k) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych),
l) montaż klimatyzatora należy zgłosić do odbioru technicznego w dziale Administracji Spółdzielni w terminie 14 dni od momentu zamontowania,
m) wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii, pracy oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio jego właściciela,
n) dysponent lokalu zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzacji w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi, technicznymi lub eksploatacyjnymi. W przypadku nie dostosowania się do powyższego zobowiązania, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do czasowego lub bezterminowego demontażu zewnętrznej części klimatyzacji na koszt dysponenta lokalu.

6. Spółdzielnia może wyrazić warunkowo zgodę na montaż klimatyzacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych na warunkach odrębnych, określonych szczegółowo dla każdego zadania.

III. ROZLICZENIA Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI.

§ 6

1. Rozliczenia finansowe z użytkownikami lokali z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali dokonywane są po przyjęciu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
3. Wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

W przypadku zamiany mieszkań bezpośrednio między użytkownikami poszczególnych lokali oraz lokali własnościowych zbywanych przez członków lub właścicieli, rozliczenia z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 8

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 26 listopada 2004r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik
Do Regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali
w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń
z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach
z dnia 31.08.2026r. t.j.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI CZĘŚCIOWEJ REFUNDACJI KOSZTÓW WYMIANY OKIEN I DRZWI BALKONOWYCH

Lp.	Typ	Wymiar	Kwota [zł]
1	2	3	4
Okna			
1.	O15, O14	86x113	120,00
2.	O34, O35	146x143	180,00
3.	O48, O49	163x116	160,00
4.	O38, O39	206x143	230,00
5.	(O34+O14), (O35+O15)	236 x 143	280,00
6.	O36, O37	176 x 143	215,00
7.	O5	86 x 86	130,00
8.	O32, O33	116 x 143	120,00
Drzwi balkonowe			
9.	B 5,6 typowe	219 x 86	190,00
10.	B 7,8 typowe	229 x 86	200,00
11.	B 9, 10 typowe	249 x 86	215,00
12.	nietypowe	249 x 130	380,00