

## Regulamin

### podziału obowiązków spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, a także najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokali.

#### II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

##### A. Obowiązki Spółdzielni

##### § 2

Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie stanu technicznego części wspólnych:

- 1) instalacji elektrycznej – do tablicy indywidualnego licznika energii, łącznie z tą tablicą;
- 2) instalacji centralnego ogrzewania – do pierwszego zaworu odcinającego od strony pionu, łącznie z tym zaworem;
- 3) instalacji gazowej – do zaworu odcinającego przed gazomierzem, łącznie z tym zaworem albo do pierwszego zaworu odcinającego od strony pionu w przypadku braku gazomierza, łącznie z tym zaworem;
- 4) instalacji wodociągowej – do pierwszego zaworu odcinającego od strony pionu, łącznie z tym zaworem;
- 5) instalacji kanalizacyjnej – do trójnika zainstalowanego na pionie kanalizacyjnym, łącznie z tym trójnikiem
- 6) instalacji domofonowej – z wyłączeniem urządzeń wewnątrz lokalu.

##### § 3

1. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych na znajdujących się w lokalu częściach wspólnych instalacji, które zostały zabudowane podczas użytkowania lokalu, koszty wykonania rozbiórki zabudowy obciążają użytkownika lokalu. Spółdzielnia nie ponosi kosztów ewentualnego odtworzenia zabudowy.

##### B. Obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali

##### § 4

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, o ile nie powoduje ona zmiany sposobu użytkowania lokalu w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane oraz nie zakłóca korzystania z innych lokali ani części wspólnych nieruchomości.
2. W przypadku gdy prowadzenie działalności gospodarczej wiąże się ze zmianą sposobu użytkowania lokalu, wymagane jest uzyskanie uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni oraz spełnienie warunków określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
3. Wszelkie koszty związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu ponosi użytkownik lokalu.

## § 5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne i pomocnicze we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym.
2. Wszelkie naprawy, nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
3. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności konserwacja, naprawa i wymiana:
  - 1) podłóg, posadzek, tynków wewnętrznych, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych wewnątrz lokalu;
  - 2) okładzin posadzek balkonów, loggii i tarasów;
  - 3) drzwi wejściowych do lokalu oraz drzwi wewnętrznych;
  - 4) okien w lokalu;
  - 5) wbudowanych mebli i innego wyposażenia wewnętrznego;
  - 6) armatury sanitarnej;
  - 7) rur odpływowych kanalizacji sanitarnej do trójnika pionu kanalizacyjnego, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 8) grzejników stanowiących wyposażenie lokalu;
  - 9) wewnętrznej instalacji wodociągowej do wodomierza;
  - 10) wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed gazomierzem albo do zaworu odcinającego od strony pionu w przypadku braku gazomierza;
  - 11) wewnętrznej instalacji elektrycznej do tablicy indywidualnego licznika energii;
  - 12) instalacji domofonowej wewnątrz lokalu.
4. Jeżeli zachodzi konieczność przeprowadzenia dezynsekcji w obrębie lokalu, użytkownik lokalu powinien wykonać ją we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku niewykonania tej czynności, Spółdzielnia zleci jej wykonanie na koszt użytkownika lokalu.

## § 6

1. Użytkownikom lokali zabrania się:
  - 1) ingerencji w części wspólne instalacji oraz w ustawienia zaworów, które na nich się znajdują;
  - 2) instalowania urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych;
  - 3) dokonywania trwałej zabudowy instalacji wodociągowej w sposób uniemożliwiający dostęp do wodomierzy i zaworów odcinających oraz ich wymianę;
  - 4) dokonywania trwałej zabudowy instalacji gazowej w sposób uniemożliwiający kontrolę jej szczelności oraz wymianę zaworów;
  - 5) dokonywania bez zgody Spółdzielni wszelkich zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub budynku;
  - 6) przyłączania jakichkolwiek urządzeń elektrycznych i sanitarnych do instalacji wspólnego użytku;
  - 7) samowolnego wychodzenia na dach budynku;
  - 8) ogrzewania mieszkań kuchenkami gazowymi;
  - 9) ingerowania w działanie automatycznego oświetlenia klatek schodowych;
  - 10) używania w piwnicach i w garażach wielostanowiskowych, bez zgody Spółdzielni, energii elektrycznej na cele inne niż oświetleniowe oraz wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych do lokali, miejsc postojowych i piwnic. Wszelkie stwierdzone przypadki będą likwidowane natychmiast przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.
3. Wykonanie robót budowlanych lub instalacyjnych ingerujących w elementy konstrukcyjne budynku, części wspólne instalacji, układ funkcjonalno-użytkowy lokalu lub budynku albo mogących wpływać na bezpieczeństwo użytkownika lokali lub budynku, możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz spełnieniu wymogów wynikających z odrębnych przepisów.

4. Jeżeli zmiany w częściach wspólnych instalacji, dokonane bez zgody Spółdzielni, powodują zaburzenia we właściwym funkcjonowaniu tych instalacji lub spowodowały awarię, użytkownik lokalu ponosi koszty wszelkich napraw i przywrócenia ich właściwego funkcjonowania.

#### § 7

Koszty naprawy uszkodzeń powstałych w budynku lub jego otoczeniu z winy użytkownika lokalu albo osób, za które ponosi odpowiedzialność, obciążają użytkownika lokalu.

#### § 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po uprzednim zawiadomieniu przez Spółdzielnię, umożliwić dostęp do lokalu w zakresie niezbędnym do:
  - 1) przeprowadzenia przeglądów technicznych;
  - 2) przeprowadzenia konserwacji, remontów oraz usunięcia awarii dotyczących części wspólnych instalacji znajdujących się w obrębie lokalu;
  - 3) dokonania odczytu oraz wymiany urządzeń pomiarowych.
2. W przypadkach nagłych, w szczególności w razie awarii zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu, użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić niezwłoczny dostęp do lokalu.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, niezależnie od przyczyny ich powstania. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zamknąć zawór gazu, do którego ma dostęp oraz zawiadomić Spółdzielnię i pogotowie gazowe.

#### § 9

1. W przypadku przewidywanej długotrwałej nieobecności użytkownik lokalu powinien wskazać sposób kontaktu umożliwiający szybkie poinformowanie go o awarii lub zagrożeniu wymagającym interwencji. Zaleca się pozostawienie kluczy do lokalu zaufanej osobie w celu umożliwienia dostępu do lokalu w przypadku awarii.
2. W przypadku braku możliwości uzyskania dostępu do lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także przy udziale Straży Pożarnej, w celu usunięcia awarii.
3. Przed opuszczeniem lokalu na dłuższy okres użytkownik lokalu powinien sprawdzić i zamknąć zawory wody i gazu oraz odłączyć zasilanie elektryczne nieużywanych urządzeń. W okresie jesienno-zimowym użytkownik lokalu powinien pozostawić zawory grzejnikowe w położeniu zapewniającym uruchomienie ogrzewania w przypadku spadku temperatury w lokalu poniżej 16°C.

#### § 10

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” w Szczecinie uchwałą nr 9/2026 z dnia 15.06.2026 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Dominik Bracki

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Urszula Dochniak