



REGULAMIN

obowiązków LWSM Wrzeszcz i użytkowników lokali w budynkach wielomieszaniowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale

§ 1

Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są remonty, wymiana wewnętrznych elementów wyposażenia instalacji, wykończenie wnętrz i urządzeń, usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych, piwnicach lokatorskich, loggiach, balkonach, jak również w pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 2

Konserwacją w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest okresowe przeprowadzanie przeglądów, usuwanie braków, udrażnianie i przywracanie pełnej sprawności zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3

Przez określenie użytkownik lokalu rozumie się:

- 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) osobę, której przysługuje odrębna własność lokalu - niebędącą członkiem Spółdzielni,
- 3) najemcę lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia powstałego w wyniku zabudowy powierzchni wspólnej za zgodą Spółdzielni,
- 4) osobę faktycznie korzystającą z lokalu.

§ 4

Na podstawie obowiązujących regulacji Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania poniższych zasad przy planowaniu i prowadzeniu remontu w lokalu mieszkalnym:

- 1) przed rozpoczęciem prac remontowych użytkownik lokalu powinien uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni. W tym celu osoba uprawniona powinna złożyć wniosek o zgodę, w którym określi planowany zakres prac. Wniosek o zgodę stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu,
- 2) w przypadku planowania zmian konstrukcyjnych (np. usunięcia ścian nośnych, wykucia dodatkowych otworów w ścianach konstrukcyjnych, modyfikacji instalacji) użytkownik lokalu musi dodatkowo przedstawić zgodę właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej,



- 3) zabudowa loggii i balkonu, montowanie krat w oknach i loggiach wymaga zgody Spółdzielni,
- 4) użytkownik lokalu zobowiązany jest do poinformowania mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na częściach wspólnych budynku o przewidywanym okresie trwania prac remontowych,
- 5) użytkownik lokalu zobowiązany jest do przeprowadzania prac remontowych, które mogą zakłócać spokój sąsiadów, od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 – 17:00, a w soboty 9:00 – 13:00,
- 6) użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia klatki schodowej podczas remontu przed pracami pyłącymi i bieżącego sprzątania części wspólnych, w przypadku ich zanieczyszczenia w wyniku prowadzonych prac,
- 7) podczas remontu mieszkania wywóz gruzu i odpadów budowlanych podlega określonym wymogom prawnym oraz regulacjom lokalnym (np. miejskim, spółdzielczym). Główne warunki, jakie należy spełnić:
 - a) wyrzucanie gabarytów i odpadów nietypowych zgodnie z harmonogramem odbioru ustalonym przez Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku: **Czyste Miasto Gdańsk (<https://czystemiasto.gdansk.pl/>)**,
 - b) zakaz wyrzucania do śmietników komunalnych gruzu, tynków, odpadów budowlanych i remontowych, w tym również starych płytek, paneli, okien, drzwi, armatury, itp.,
 - c) użytkownik lokalu jest zobowiązany samodzielnie zorganizować i sfinansować wywóz odpadów budowlanych poprzez np. wynajęcie kontenera na gruz od firmy specjalizującej się w odbiorze odpadów budowlanych,
 - d) ustawienie kontenera/worka/baga na chodniku, drodze, trawniku lub terenie należącym do Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni,
 - e) na wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających prawidłowe składowanie i wywóz śmieci i odpadów budowlanych,
 - f) zakazuje się wysypywania gruzu luzem na chodnik, trawnik, ulicę oraz przechowywania worków z gruzem w częściach wspólnych budynku (np. na korytarzu, klatce schodowej, przy zsypie).
- 8) na zbiorczych przewodach wentylacyjnych zabrania się montowania nawiewników mechanicznych i wyciągów kuchennych,
- 9) użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za usterki i szkody powstałe podczas prowadzenia prac remontowych,
- 10) wszelkie prace niewymienione w obowiązkach Spółdzielni leżą w gestii użytkownika lokalu.

§ 5

Lokale mieszkalne

Podział obowiązków w zakresie wykonywania i finansowania robót remontowych i konserwacyjnych lokali mieszkalnych jest następujący:

1. Roboty ogólnobudowlane.

1) obowiązki Spółdzielni:

- a) naprawy przewodów wentylacji grawitacyjnej, spalinowej, dymowej i mechanicznej wraz z ich udroźnieniem i konserwacją; w razie stwierdzenia samowolnych przeróbek naprawa nie zostanie wykonana.

2) obowiązki użytkownika lokalu:

- a) naprawa uszkodzonych tynków, podłóży, wykładzin ściennych,
- b) naprawa, wymiana i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- c) wymiana okien i drzwi balkonowych oraz ich bieżąca konserwacja,
- d) roboty malarskie ścian, sufitów, podłóg, rur instalacyjnych i stolarki,
- e) naprawa, wymiana i konserwacja drzwi wewnętrznych i drzwi wejściowych do mieszkań (z klatki schodowej),
- f) montowanie nawiewników w oknach,
- g) ściany działowe można usunąć wyłącznie po akceptacji wydanej przez inspektora budowlanego Spółdzielni.

2. Roboty dotyczące instalacji CO i CWU.

1) obowiązki Spółdzielni:

- a) naprawa, wymiana i konserwacja przewodów CO do zaworu termostaticznego włącznie,
- b) naprawa, wymiana i konserwacja pionów instalacji ZW i CWU do zaworów odcinających włącznie.

2) obowiązki użytkownika lokalu:

- a) ponoszenie kosztów zakupu i wymiany głowic termostaticznych i wodomierzy,
- b) uzyskanie zgody Spółdzielni na zmianę typu grzejników,
- c) wykonanie robót związanych z wymianą grzejników w okresie przerwy grzewczej tj. od 1 czerwca do 1 września każdego roku.

3. Roboty dotyczące instalacji wodno – kanalizacyjnej.

1) obowiązki Spółdzielni:

- a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji ZW i CWU do zaworów odcinających włącznie,



- b) w wypadku robót powodujących uszkodzenia glazury i terakoty - przywrócenie stanu poprzedniego w porozumieniu z użytkownikiem lokalu, przy czym nie dotyczy to robót nieleżących po stronie Spółdzielni,
 - c) naprawa, wymiana i konserwacja pionów kanalizacyjnych do końca kielicha (trójnika).
- 2) obowiązki użytkownika lokalu:
- a) naprawa i montaż instalacji kanalizacji poza trójnikiem,
 - b) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji ZW i CWU od zaworów odcinających do poszczególnych punktów poboru,
 - c) naprawa, wymiana i konserwacja poziomów odpływowych do pionów kanalizacyjnych,
 - d) naprawa, wymiana i konserwacja wszystkich urządzeń sanitarnych lokali,
 - e) w przypadku przeprowadzania wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych przez Spółdzielnię użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu użytkownik przejmuje odpowiedzialność za cały niewymieniony odcinek.

4. Roboty gazownicze.

- 1) obowiązki Spółdzielni:
- a) naprawa, wymiana i konserwacja pionów instalacji wewnętrznej gazu od głównego zaworu do zaworu przy gazomierzu. W przypadku budynków z gazomierzami zbiorczymi – do pierwszego zaworu w mieszkaniu licząc od pionu gazowego,
 - b) dokonanie corocznych przeglądów gazowych.
- 2) obowiązki użytkownika lokalu:
- a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji wewnętrznej gazu w lokalu od zaworu przy gazomierzu do urządzeń gazowniczych takich jak kuchenki, termy gazowe (piecyki grzewcze). W przypadku budynków z gazomierzami zbiorczymi – od pierwszego zaworu w mieszkaniu licząc od pionu gazowego do urządzeń gazowniczych włącznie,
 - b) wszystkie prace związane z instalacjami gazowymi muszą być wykonywane bezwzględnie przez instalatorów posiadających stosowne uprawnienia,
 - c) zapewnienie drożności przykanalików wentylacyjnych (w szczególności zabrania się zaklejania krater wentylacyjnych),
 - d) przeprowadzanie corocznego serwisu term gazowych,
 - e) zaleca się montaż czujek tlenu węgla.



5. Roboty elektryczne

- 1) obowiązki Spółdzielni:
 - a) naprawa, wymiana i konserwacja przewodów elektrycznych zasilających zabezpieczenie przedlicznikowe wraz z zabezpieczeniem,
 - b) naprawa i konserwacja instalacji domofonowej zgodnie z regulaminem,
 - c) przeglądy instalacji elektrycznych co 5 lat.
- 2) obowiązki użytkownika lokalu:
 - a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z tablicą licznikową i zabezpieczeniem zalicznikowym,
 - b) wymiana i konserwacja osprzętu elektrycznego oraz punktów oświetleniowych w mieszkaniach,
 - c) zmiany polegające na zwiększeniu poboru prądu muszą uzyskać akceptację inspektora ds. elektrycznych Spółdzielni.

§ 6

Inne pomieszczenia

1. Piwnice użytkowników.

- 1) obowiązki Spółdzielni:
 - a) naprawa, wymiana i konserwacja instalacji przebiegających przez piwnice użytkowników.
- 2) obowiązki użytkownika lokalu
 - a) bieżąca konserwacja, naprawa i wymiana okienek piwnicznych, drzwi wejściowych do piwnic lokatorskich, ścianek działowych i instalacji elektrycznych,
 - b) zabrania się montowania dodatkowych gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych lokatorskich.

2. Loggie i balkony.

- 1) obowiązki Spółdzielni:
 - a) wykonywanie remontów balkonów i loggi.
- 2) obowiązki użytkownika lokalu:
 - a) wykonywanie robót naprawczych i malarskich w obrębie loggii, balkonów – malowanie ścian, sufitów, naprawa posadzek, uzupełnianie fug oraz malowanie balustrad, zgodnie z zatwierdzoną dla danego budynku kolorystyką.

3. Klatki schodowe, pralnie, suszarnie, zsypy śmieci, dźwigi i korytarze piwniczne.

- 1) obowiązki Spółdzielni:



- b) wykonywanie robót naprawczych i konserwacyjnych w pełnym zakresie.
- 2) obowiązki użytkownika lokalu:
- a) za spowodowane uszkodzenia odpowiada użytkownik lokalu.

§ 7

Rozliczenie finansowe Spółdzielni z użytkownikami lokali w budynkach wielomieszkaniowych zwalnającymi lokal (dot. użytkowników mieszkań lokatorskich)

1. Rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, budowlanego, opłat czynszowych i spłaty kredytu – dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Wartość nakładów, o których mowa w § 6 niniejszego Regulaminu, nie jest zaliczana na wkłady budowlane lub mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu zwalnający lokal zobowiązany jest:
 - 1) przekazać go do Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia,
 - 2) pokryć koszt zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,
 - 3) na żądanie Spółdzielni przywrócić lokal do stanu pierwotnego, jeżeli przeróbki trwałe wykonane zostały bez zgody Spółdzielni,
 - 4) pokryć opłaty czynszowe za czas remontu mieszkania, a jeżeli roboty obciążające użytkownika lokalu wykonuje Spółdzielnia, opłaty czynszowe pobiera się za okres nie dłuższy niż 30 dni.
4. Użytkownik lokalu realizujący remont we własnym zakresie powinien:
 - 1) prace remontowe wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Spółdzielnię,
 - 2) wykonać remont w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią,
 - 3) pokryć czynsz za czas remontu,
 - 4) uzgodnić termin komisyjnego odbioru prac remontowych i mieszkania.
5. Kosztorys odnowienia lokalu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
6. Rozliczenie osób zwalnających lokale następuje zgodnie z cenami obowiązującymi w momencie zdawania lokalu.
7. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań Spółdzielnia nie przeprowadza rozliczeń z tytułu pokrycia kosztów odnowienia lokalu, a zamieniający mieszkanie dochodzą do porozumienia między sobą. Nowo przyjęty użytkownik przyjmuje na siebie zobowiązanie dotyczące zużycia mieszkania przez zwalnjącego.
8. W skład komisji ds. odbioru i wyceny lokalu wchodzi:
 - 1) inspektor nadzoru budowlanego,
 - 2) inny przedstawiciel Spółdzielni,



3) przekazujący mieszkanie.

Komisja może być rozszerzona o przyszłego użytkownika mieszkania.

9. Użytkownik lokalu przekazujący mieszkanie Spółdzielni jest zobowiązany na własny koszt do odnowienia mieszkania polegającego w szczególności na:
- 1) pomalowaniu sufitów i ścian wraz z naprawą tynków i podłóży,
 - 2) pomalowaniu drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, rur i grzejników,
 - 3) dokonaniu napraw i uzupełnieniu urządzeń technicznych wyposażenia mieszkania,
 - 4) naprawy zniszczonych podłóg,
 - 5) przekazanie kluczy,
 - 6) malowaniu balkonów i loggii od strony wewnętrznej z zachowaniem obowiązującej kolorystyki.
10. Ostateczne rozliczenie z ustępującym użytkownikiem następuje maksymalnie w terminie do uzyskania ceny sprzedaży lokalu w wyniku przetargu.

Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd LWSM WRZESZCZ Uchwałą nr 65/26 z mocą obowiązującą od dnia 23 kwietnia 2026 roku.

Tym samym traci moc „Regulamin obowiązków LWSM Wrzeszcz i użytkowników lokali w budynkach wielomieszkaniowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokale” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 14 lipca 2025 roku, Uchwałą nr 59/25.

Gdańsk, dnia

.....
Imię i nazwisko użytkownika lokalu

.....
Adres lokalu

.....
Nr telefonu

.....
Adres e-mail

LWSM WRZESZCZ
ul. Lelewela 17
80-442 Gdańsk

WNIOSEK O ZGODĘ NA REMONT LOKALU

Zwracam się z prośbą o zgodę na remont mojego lokalu w zakresie:

- wymiana/ ułożenie płytek ceramicznych (lub innych okładzin) w *
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w *
- wymiana grzejników (możliwa w okresie między sezonami grzewczymi po wniesieniu opłaty za spuszczenie i uzupełnienie zładu) w *
- wymiana instalacji elektrycznej w *
- likwidacja instalacji gazowej
- wymiana instalacji gazowej
- likwidacja, przesunięcie lub wykonanie nowych ścianek działowych zgodnie z załącznikiem (rzut mieszkania z zaznaczonymi zmianami)
- wymiana stolarki okiennej w *
- wymiana stolarki drzwiowej w *
- montaż klimatyzacji
- inne:

Załącznik nr 1 do Regulaminu obowiązków LWSM Wrzeszcz i użytkowników lokali w budynkach wielomieszkaniowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale

.....
.....

*należy podać, w jakim pomieszczeniu

Oświadczam, że zapoznałem się z *Regulaminem obowiązków LWSM Wrzeszcz i użytkowników lokali w budynkach wielomieszkaniowych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale* i w pełni go akceptuję.

.....
Podpis

Załączniki:

1.
2.
3.

UWAGA:

- **Zabrania się naruszania elementów konstrukcyjnych budynku, chyba, że uzyska się zgodę nadzoru budowlanego.**
- **Zabrania się zabudowywania elementów instalacji gazowej oraz centralnego ogrzewania.**
- **W przypadku wystąpienia awarii bądź prac remontowych przewodów zakrytych glazurą, stałą zabudową itp. i związanymi z tym pracami rozbiórkowymi i odtworzeniowymi, koszty ponosi użytkownik lokalu.**