

Uchwała nr ⁹.../2025
Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 14.04.2025 r.

w sprawie: *zatwierdzenia zmian w Regulaminie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”.*

§ 1

Rada Nadzorcza SM „STROP” działając na podstawie § 37 Statutu Spółdzielni, zatwierdza:

1. zmiany w *Regulaminie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”*, wyszczególnione (tekst przekreślony, tekst wpisany kursywą i pogrubiony) w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
2. tekst jednolity *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”*, w brzmieniu według załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano:

- głosów „za”	10
- głosów „przeciw”	1
- głosów „wstrzymujących się”	1

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....
/Lilianna Ogrodnik/

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej


.....
/Piotr Jeziński

R E G U L A M I N
podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali
w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych
w SM „STROP”.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Celem regulaminu jest określenie podstawowych obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Spółdzielni, a także podziału tych obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami lokali w zakresie konserwacji oraz remontów budynków wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym do remontu dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - b) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, lokali i urządzeń wchodzących w skład zarządzanych nieruchomości, a także utrzymanie ich we właściwym stanie estetycznym,
 - c) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu na którym jest położony,
 - d) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wielostanowiskowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
 - e) **garażu** – należy przez to rozumieć garaż, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
 - f) **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym również miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,
 - g) **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem i sprawuje zarząd zwykły lub powierzony, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - h) **nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkownika lokalu danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonywania remontów oraz prowadzenia robót konserwacyjnych zgodnie z podziałem obowiązków, o których mowa

w rozdziale II i III, w terminach i z częstotliwością umożliwiającą utrzymanie nieruchomości Spółdzielni, w tym budynków, lokali i garaży oraz instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

4. Spółdzielnia oraz użytkownicy lokali zobowiązani są prowadzić roboty remontowe i konserwacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, a także w taki sposób, aby nie utrudniać innym osobom korzystania z budynku oraz znajdujących się w nim innych lokali, w tym stosować się do zasad porządku domowego.
5. Za szkody wynikłe z samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację i urządzenia będące w gestii Spółdzielni odpowiada użytkownik lokalu.

Rozdział II.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych.

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu ani posiadanego przez użytkownika tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków funduszu remontowego.
3. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów należących do obowiązków użytkowników lokali z wyłączeniem postanowień § 6 ust. 2 Regulaminu funduszu remontowego w SM „STROP”.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych na terenie wszystkich nieruchomości Spółdzielni, w tym:
 - 1) remont lub konserwacja przyłączy do budynku lub jego elementów obejmujący:
 - a) przyłącza wodociągowe,
 - b) przyłącza kanalizacyjne,
 - c) przyłącza sieci ciepłej,
 - d) przyłącza elektroenergetyczne,
 - e) przyłącza do sieci gazowej;
 - 2) remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
 - c) osuszanie fundamentów;
 - 3) remont lub konserwacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczący:
 - a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) docieplenie stropów i stropodachów,
 - e) kanałów wentylacyjnych,
 - f) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, biegów schodowych, zadaszeń,
 - g) konstrukcji i warstw izolacyjnych balkonów, w związku z występowaniem ich **zawilgocenia lub** przeciekania oraz ewentualnymi zaciekami do przylegających lokali, wraz z obróbkami blacharskimi i naprawą elewacji, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 6 niniejszego rozdziału;
 - 4) remont lub konserwacja elewacji budynku, obejmujący:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - b) malowanie elewacji,

- c) docieplenie ścian budynku,
- d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku;

5) remont lub konserwacja instalacji w budynku, w tym:

- a) przewodów instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu włącznie. W przypadku rozprowadzenia instalacji w warstwach podposadzkowych (zrealizowanych przez Spółdzielnię), do miejsca ujęcia/podłączenia przyborów,
- b) poziomów i pionów kanalizacyjnych (zbiorczych, obsługujących wiele lokali wraz z trójnikami odgałęziającymi na pionie i poziomie),
- c) przewodów instalacji elektrycznej od przyłącza do lokalowej tablicy rozdzielczej,
- d) instalacji centralnego ogrzewania z zaworem grzejnikowym włącznie **z wyłączeniem odcinków instalacji i zaworów montowanych bądź wymienionych przez użytkowników we własnym zakresie**,
- e) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych,
- f) kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
- g) instalacji teletechnicznych z wyłączeniem gniazd,
- h) instalacji domofonowej do podłączenia jej do urządzenia odbiorczego w lokalu,
- i) instalacji oddymiających i ppoż.,
- j) instalacji anteny zbiorczej do odbioru RTV do gniazdka w lokalu;

6) remont lub konserwacja innych elementów nieruchomości wspólnej budynku, w tym:

- a) ciągów komunikacyjnych, tj. klatek schodowych i korytarzy,
- b) chodników i dróg osiedlowych,
- c) dźwigów i szypów dźwigowych,
- d) pomieszczeń gospodarczych i technicznych, suszarni oraz części wspólnych piwnic,
- e) hydrofornie, węzły ciepłne, kotłownie;

7) wymiana lub remont **w pomieszczeniach wspólnego użytku** okien, drzwi ~~w pomieszczeniach wspólnego użytku~~ oraz drzwi zewnętrznych do budynków,

8) naprawy ścian i sufitów:

- a) w zakresie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej,
- b) w przypadku zgłoszenia odpadnięcia tynku w lokalu lub jego znacznego zarysowania, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 7 niniejszego rozdziału;

9) wymiana wkładek do kluczy, w tym systemowych oraz zamków elektromagnetycznych w drzwiach wejściowych do klatek schodowych i innych pomieszczeń nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem sytuacji, w których wymiana wynika z udokumentowanych aktów wandalizmu,

10) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, kłapek wrzutowych oraz drzwiczek w skrzynkach poczty oddawczej, powstałych wskutek nieudokumentowanych dewastacji.

5. Do obowiązków Spółdzielni należy także:

- 1) wykonywanie robót konserwacyjnych, w zakresie rzeczowym określonym w ust. 4 niniejszego rozdziału oraz kontroli i okresowych przeglądów określonych w ustawie Prawo budowlane,
 - 2) ubezpieczenie nieruchomości wspólnych w szczególności: elewacji (w tym witryn), ścian nośnych, fundamentów, dachów, klatek schodowych, kominów, pionów wodno-kanalizacyjnych, wind, telewizyjnych anten zbiorczych, urządzeń takich jak: hydrofornie, węzły cieplne oraz instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania, domofonu, itp., drobne formy architektury pozostających w zwykłym lub powierzonym zarządzie Spółdzielni oraz nieruchomości będących własnością Spółdzielni – mienie Spółdzielni.
Zakres ubezpieczenia, o którym mowa w niniejszym ustępie przyjmowany jest corocznie w założeniach do planu finansowego Spółdzielni.
6. W przypadku potrzeby wykonania remontu konstrukcji i warstw izolacyjnych balkonu, o którym mowa w ust. 4 pkt 3 lit. g niniejszego rozdziału, Spółdzielnia przed przystąpieniem do tego remontu ustala komisyjnie sposób sfinansowania odtworzenia warstwy wykończeniowej (wykonanie podłoża, **posadzki poprzez** ułożenie z płytek ~~terakoty~~, **typu** gres) biorąc za podstawę tej kwalifikacji aktualny stan techniczny (**zużycie**) tych warstw wykończeniowych.
- W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że ~~dotychczasowy~~ stan techniczny posadzki jest dobry i estetyczny, koszt jego odtworzenia ponosi Spółdzielnia, przy wykorzystaniu materiałów wykończeniowych w standardzie przyjętym w tym zakresie w Spółdzielni.
- W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że stan techniczny posadzki jest zły, *który może wskazywać na nieprawidłową konserwację posadzki przez użytkownika* (zniszczone, popękane płytki, trwale zanieczyszczone), ustala się sposób finansowania prac wykończeniowych na posadzce balkonu (**płytki typu gres**) przez użytkownika lokalu.
- Okładziny z płytek typu gres posadzek balkonów tarasów i loggii należy utrzymywać w należytym stanie estetycznym, co zapobiegnie nadmiernemu zużyciu posadzki (ścieraniu). W celu zapobieżenia powstawaniu wykwitów na fugach celowa jest ich okresowa impregnacja dostępnymi preparatami do tego celu. W przypadku wykruszenia się fugi należy ją niezwłocznie uzupełnić.*
7. W przypadku zgłoszenia odpadnięcia tynku w lokalu lub jego znacznego zarysowania każdorazowo służby techniczne Spółdzielni przeprowadzają oględziny w celu stwierdzenia przyczyn ich powstania. Na tę okoliczność zostaje spisany protokół określający również po czyjej stronie leży obowiązek dokonania naprawy z uwzględnieniem zasad niniejszego regulaminu. W przypadku wykluczenia odpowiedzialności Spółdzielni, użytkownik powinien niezwłocznie usunąć pozostałości tynku i dokonać stosownej naprawy.

Rozdział III.

Podstawowy zakres remontów wewnątrz lokali oraz robót konserwacyjnych obciążających użytkowników lokali.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa i właściwego stanu technicznego lokalu,
 - b) prawidłowe użytkowanie wspólnych instalacji, urządzeń i elementów budynku,
 - c) udostępnienie lokalu i swobodnego dostępu do urządzeń pomiarowych w razie konieczności ich naprawy, wymiany, lub legalizacji. Brak możliwości wykonania tych czynności przez Spółdzielnię (lub osoby przez nią upoważnione) spowoduje, że lokal zostanie uznany jako nieopomiarowany i rozliczenie zużycia mediów nastąpi w oparciu o odrębne zasady obowiązujące w tym zakresie w SM „STROP”,

- d) bezzwłoczne informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach i nieprawidłowościach w pracy instalacji i elementów budynku, których naprawa należy do jej obowiązków, a w tym urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów wody, energii i dostawy ciepła,
- e) dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych bądź zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i sztuki budowlanej,
- f) usuwanie usterek tynków po okresie gwarancji, potwierdzonych protokołem, zgodnie z ust. 7 Rozdz. II niniejszego regulaminu,
- g) konserwacja zaworów odcinających wodę zimną, ciepłą i centralne ogrzewanie **poprzez cykliczne (nie rzadziej niż 1 raz na pół roku), jednorazowe zamknięcie/otwarcie zaworów,**
- h) wstrzymanie eksploatacji instalacji lub urządzeń, których dalsze użytkowanie może spowodować zagrożenie życia lub mienia własnego jak i innych użytkowników lokali w budynku,
- i) bezzwłoczne udostępnienie lokalu do usunięcia awarii lub usterki. ~~Jeżeli lokal nie zostanie udostępniony, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo do komisyjnego jego otwarcia dla dokonania niezbędnych czynności, mających na celu zapobieżenie powstaniu lub powiększeniu ewentualnych szkód w nieruchomości wspólnej lub innych osób. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny podczas awarii lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.~~
Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni zobowiązany jest zabezpieczyć lokal wraz ze znajdującymi się w nim rzeczami do czasu przybycia użytkownika lokalu oraz sporządzić protokół z wykonywanych czynności podpisany przez uczestniczących w otwarciu lokalu,
- j) zapewnienie dostępu do balkonu, ~~(logii)~~ **loggii, tarasu** przez lokal, w przypadku konieczności jego remontu,
- k) demontaż indywidualnie wykonanych przez użytkownika obudów pionów instalacyjnych w lokalu, obudów2. ścian zewnętrznych balkonów i logii, przed przystąpieniem Spółdzielni do robót remontowych,
- l) informowanie Spółdzielni o planowanych w lokalach remontach i modernizacjach zmieniających strukturę wewnętrzną lokalu i ich zakresie, w celu uzyskania warunków technicznych remontu,
- ł) wywóz gruzu po remontach we własnym zakresie,
- m) niezwłoczne usuwanie usterek powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika,
- n) **w przypadku nieudostępnienia lokalu przez użytkownika, pomimo kilkukrotnego powiadomienia przez Spółdzielnię, użytkownik przejmuje na siebie odpowiedzialność materialną za skutki awarii, brak możliwości wykonania napraw, konserwacji lub remontów instalacji i urządzeń.**

2. Do obowiązków użytkowników lokali, za wyjątkiem garaży wielostanowiskowych należy wykonywanie robót zaliczonych do remontu oraz konserwacji lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją, izolacją i elementami elewacji) oraz pomieszczenia przynależnego w tym:

- 1) konserwacja, remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:
 - a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin zewnętrznych,

- b) podłóży, podłóg i posadzek,
 - c) drzwi wejściowych, wewnętrznych wraz z ich szkleniem i malowania z zachowaniem obowiązującej dla nieruchomości kolorystyki,
 - d) okien i świetlików,
 - e) powłok malarskich i tapet,
 - f) elementów kowalsko-ślusarskich,
 - g) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych, ciepłych,
 - h) pozostałych elementów (np. pawlacz, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy: wanien, zlewozmywaków, grzejników);
- 2) remont, konserwacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji w lokalu, obejmujące rozprowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących:
- a) instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych wewnątrz lokalu z lokalową tablicą rozdzielczą,
 - b) wewnętrznej instalacji wodociągowej z zaworami odcinającymi lokal od pionu,
 - c) grzejników z zaworami, których wymiana wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią,
 - d) instalacji kanalizacji sanitarnej, w zakresie usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - e) instalacji gazowej – urządzeń i podejść instalacyjnych do nich **tych urządzeń**,
 - f) instalacji klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i ciepła technologicznego;
- 3) dokonywanie napraw i konserwacji okien i drzwi oraz obudów balkonów po upływie okresu gwarancji w tym wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, uzupełnianie uszkodzonych szyb itp.,
- 4) utrzymywanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym indywidualnej zabudowy balkonu wykonanej za zgodą Spółdzielni i ewentualny jej demontaż w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię remontu elewacji,
- 5) naprawa wylewów podłogowych i wymiana wykładzin podłogowych wraz z oblistwowaniem,
- 6) utrzymanie pomieszczeń przynależnych w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, poprzez:
- a) malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzonych tynków,
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej (~~drewnianej~~) od strony wewnętrznej i zewnętrznej, z zachowaniem **pierwotnej** kolorystyki **stolarki elewacji**,
 - c) malowanie lub wymiana okładzin drzwi zewnętrznych, z zachowaniem kolorystyki na klatce schodowej,
 - d) malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - e) odnawianie ~~innych~~ elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem pierwotnej kolorystyki.
3. Użytkownicy garaży zobowiązani są do:
- 1) wykonywania wszelkich remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu we własnym zakresie, bez względu na przysługujący im tytuł prawny do garażu chyba, że umowa stanowi inaczej,

- 2) należytego utrzymania bramy garażowej we właściwym stanie, naprawy i remontu, do wymiany włącznie (po uzgodnieniu warunków wymiany ze Spółdzielnią),
- 3) dbałości o porządek i bezpieczeństwo bezpośrednio przed garażem.

Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, w którym znajduje się garaż.

4. Użytkownicy lokali wykonujący prace remontowe, bądź modernizacyjne zobowiązani są do zabezpieczenia na własny koszt kontenerów na gruz i odpady budowlane.
5. Użytkownicy lokali użytkowych, którzy użytkują część nieruchomości wspólnej z wyłączeniem innych użytkowników nieruchomości, obowiązani są do ustalenia ze Spółdzielnią zasad korzystania i utrzymania tej części nieruchomości. Ze względu na wyłączne użytkowanie schodów, podestów i pochylni przed lokalem użytkowym użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymania ich w należyłym stanie i dbałości o porządek i bezpieczeństwo (okres zimowy) oraz do bezzwłocznego informowania Spółdzielni o ich uszkodzeniu.
6. Niezależnie od ubezpieczenia nieruchomości wspólnej przez Spółdzielnię, Użytkownicy lokali powinni indywidualnie ubezpieczyć posiadane lokale oraz znajdujące się w nim mienie, w szczególności w zakresie elementów instalacji wewnątrz lokalu nie objętych ubezpieczeniem Spółdzielni, o którym mowa w ust. 5 pkt 2) Rozdz. II.
7. Indywidualnie zamontowane przez użytkowników reklamy, anteny, klimatyzatory, obudowy balkonów itp. muszą być przez Nieh *te osoby* ubezpieczone od odpowiedzialności cywilnej.
8. Po zdemontowaniu urządzeń, o których mowa w ust. 7 użytkownicy, zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią, zobowiązani są do naprawy i przywrócenia do stanu pierwotnego powierzchni, na której zostały zamontowane, *z uwzględnieniem postanowień Zasad dysponowania nieruchomościami wspólną.*

Rozdział IV.

Ograniczenia użytkowników lokali w zakresie prac budowlanych, instalacyjnych, adaptacyjnych i modernizacyjnych w nieruchomościach Spółdzielni.

1. Wszelkie samodzielne ulepszenia, adaptacje, przeróbki wewnątrz lokali zmieniające funkcje poszczególnych pomieszczeń lub naruszające konstrukcję budynku oraz wymagające zmiany podłączeń do instalacji wewnętrznych będących w gestii Spółdzielni, wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonywania tych robót zgodnie z obowiązującymi w tej dziedzinie normami, przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz przestrzegania warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię. Naprawy instalacji, o których mowa w Rozdz. III ust. 2 pkt 2 powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Użytkownik lokalu ponosi w tym względzie pełną odpowiedzialność.
2. Zakazuje się wykonywania użytkownikowi lokalu jakichkolwiek prac lub instalowania jakichkolwiek urządzeń na zewnątrz zajmowanego lokalu, za wyjątkiem wykorzystania powierzchni elewacji i dachu budynku pod montaż np. zewnętrznych anten odbiorczych, nadawczych, przekaźnikowych, klimatyzatorów lub dla celów reklamowych, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i podpisaniu odpowiedniej umowy najmu na warunkach określonych w obowiązujących w Spółdzielni „Zasadach dysponowania powierzchnią reklamową”.
3. Zabudowywanie balkonów możliwe jest po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właściwego organu administracji państwowej.
4. Zabrania się użytkownikowi samowolnego wykonywania następujących czynności na zewnątrz jego lokalu (za wyjątkiem awarii):

- 1) wszelkich prac przy instalacjach: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej i dźwigowej,
 - 2) otwierania, zamykania (*poza sytuacją wystąpienia awarii*), regulacji zaworów instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, gazowej,
 - 3) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej i zimnej wody,
 - 4) składowania jakichkolwiek przedmiotów należących do użytkownika lokalu oraz gromadzenia odpadków i nieczystości.
5. Zabrania się wykonywania wewnątrz lokalu następujących czynności:
- 1) przebudowy instalacji centralnego ogrzewania lub naruszania kryz regulacyjnych,
 - 2) włączania rur spalinowych do kanałów wentylacyjnych lub wyprowadzania ich na zewnątrz,
 - 3) instalowania grzejników gazowych w pomieszczeniach niedostatecznie wentylowanych,
 - 4) instalowania wentylatorów tłoczących powietrze do wspólnych kanałów wentylacyjnych i na zewnątrz lokalu,
 - 5) instalowania odbiorników energii elektrycznej o poborze mocy przekraczającym otrzymany jej limit i tym samym wytrzymałość instalacji elektrycznej,
 - 6) dokonywania zmian w instalacji anteny zbiorczej RTV.
6. Naruszenie postanowień Rozdziału IV jak również zaniechanie działania w zakresie obowiązków użytkownika lokalu wynikających z niniejszego Regulaminu, skutkuje odpowiedzialnością materialną użytkownika lokalu wobec Spółdzielni lub osób trzecich, do wysokości kosztów poniesionych na przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego lub naprawienia szkody powstałej w nieruchomości bądź mieniu, wskutek postępowania użytkownika lokalu.

Rozdział V.

Postanowienia końcowe.

1. Użytkownicy lokali wnoszą:
 - a) opłaty na fundusz remontowy zgodnie z Regulaminem funduszu remontowego w SM „STROP”, w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok,
 - b) opłaty na konserwacje i przeglądy należące do obowiązków Spółdzielni w wysokości uchwalonej planem gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok.
2. Rada Osiedla/Rada Nieruchomości w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni może wnioskować o wykonanie robót remontowych, pozostających w zakresie obowiązków użytkowników lokali, z wykorzystaniem środków funduszu remontowego nieruchomości. ~~w przypadku gdy występująca w lokalu usterka zostanie stwierdzona jako usterka powtarzająca się w innych lokalach.~~
3. ~~Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „STROP” na posiedzeniu w dniu 19.11.2012 r. Uchwałą nr 46/12 i zastępuje dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 10.10.2011 r.~~
4. ~~Niniejszy tekst jednolity Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „STROP” Uchwałą nr 9/2025 z dnia 14.04.2025 r. i zastępuje dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 19.11.2021 ze zmianami wprowadzonymi sporządzony przez Zarząd Spółdzielni, uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą nr 48/13 Rady Nadzorczej z dnia 17.06.2013 r. oraz Uchwałą nr 23/2023 z dnia 14.12.2023 r.~~