

UCHWAŁA Nr 4/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie określenia części wspólnych i ustalenia granic odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników lokali

Na podstawie § 37 ust. 1 lit. o w związku z § 81 i § 82 Statutu Spółdzielni oraz art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza określa części wspólne budynków i nieruchomości Spółdzielni oraz ustala granice odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników lokali za ich utrzymanie, naprawy i wymiany.

§ 2

Wykaz części wspólnych wraz z zakresem odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników lokali stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Ustalenia załącznika stosuje się łącznie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali (§ 30), Regulaminem Funduszu Remontowego oraz Regulaminem rozliczania wody i ścieków.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni, który udostępni ją użytkownikom lokali w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz w Internetowej Kartotece Mieszkańca.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 5 osób; głosów „za”: 5, głosów „przeciw”: 0, wstrzymujących się: 0.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

WYKAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH ORAZ ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 1

Części wspólne

Do części wspólnych zalicza się:

- I. **Grunty** – działki, na których posadowione są budynki, wraz z elementami zagospodarowania terenu: drogi, chodniki, parkingi i wiaty, place zabaw, tereny zielone, oświetlenie terenu, miejsca gromadzenia odpadów, ogrodzenia.
- II. **Budynek** – konstrukcja i elementy budynku: fundamenty, ściany fundamentowe i nośne, elewacja z ociepleniem, stropy, dach wraz z pokryciem, obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi, kominy, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych i w piwnicach, piwnice i korytarze piwniczne, balkony i loggie w zakresie elementów konstrukcyjnych (plyty, wsporniki, balustrady, obróbki zewnętrzne), opaski wokół budynku.
- III. **Pomieszczenia i urządzenia wspólne** – pomieszczenia techniczne (kotłownie, pomieszczenia pomp ciepła, węzły, pomieszczenia wodomierza głównego i rozdzielnic), suszarnie i inne pomieszczenia ogólnodostępne, z wyłączeniem pomieszczeń oddanych do wyłącznego korzystania na podstawie umowy, przydziału lub aktu notarialnego.
- IV. **Instalacje wspólne:**
 - 1) źródła ciepła – kotłownia gazowa osiedla Pruszcz Gdański, pompy ciepła osiedla Cedry Wielkie wraz z instalacjami fotowoltaicznymi i wiatami fotowoltaicznymi;
 - 2) instalacja centralnego ogrzewania – przewody rozprowadzające, piony, gałazki grzejnikowe, grzejniki, zawory i głowice termostatyczne, elementy regulacyjne, podzielniki kosztów ogrzewania;
 - 3) instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody – przyłącze, wodomierz główny, przewody rozprowadzające, cyrkulacja, piony oraz odgałęzienia do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym;
 - 4) instalacja kanalizacyjna i deszczowa – przyłącza, przewody poziome, piony kanalizacyjne wraz z trójnikami (kształtkami) włączenia instalacji lokalu, piony i odprowadzenia wód deszczowych;
 - 5) instalacja elektryczna – przyłącze, złącze, rozdzielnice główne, wewnętrzne linie zasilające, piony i rozdzielnice piętrowe, instalacja oświetlenia części wspólnych, instalacja odgromowa;
 - 6) instalacja gazowa – jeżeli występuje – przyłącze, przewody rozprowadzające i piony do kurka odcinającego przed gazomierzem lokalu;
 - 7) instalacja wentylacyjna i przewody kominowe (spalinowe, dymowe, wentylacyjne);
 - 8) instalacje teletechniczne w częściach wspólnych – instalacja domofonowa wraz z panelami wejściowymi, zbiorcze instalacje antenowe (jeżeli występują);
 - 9) urządzenia i instalacje przeciwpożarowe w częściach wspólnych, w tym hydranty.

§ 2

Zakres odpowiedzialności

1. Ustala się następujące granice odpowiedzialności Spółdzielni i użytkownika lokalu za utrzymanie, naprawy i wymiany:

Element	Spółdzielnia	Użytkownik lokalu
Grunty i zagospodarowanie terenu	w pełnym zakresie, z wyłączeniem części gruntu oddanej do wyłącznego korzystania (np.	utrzymanie części gruntu oddanej do wyłącznego korzystania

Element	Spółdzielnia	Użytkownik lokalu
	ogródek przydomowy) na podstawie umowy, uchwały lub aktu notarialnego	
Budynek – konstrukcja, dach, elewacja, klatki schodowe, piwnice, drzwi wejściowe do budynku	w pełnym zakresie	naprawa uszkodzeń powstałych z jego winy
Balkony i loggie	elementy konstrukcyjne: płyty, wsporniki, balustrady, obróbki zewnętrzne, izolacja przeciwwodna płyty	posadzki i okładziny wykonane przez użytkownika, zabudowy, bieżące utrzymanie czystości, drożność odpływu, odśnieżanie
Okna i drzwi lokalu, drzwi wejściowe do lokalu	—	naprawy i wymiana (§ 81 ust. 1 lit. b i g Statutu)
Wykończenie lokalu: podłogi, posadzki, wykładziny, okładziny ścienne, tynki, malowanie, meble wbudowane	—	w pełnym zakresie (§ 81 ust. 1 lit. a, e, f Statutu)
Pomieszczenia przynależne i oddane do wyłącznego korzystania (komórki, piwnice lokatorskie)	elementy konstrukcyjne i instalacje wspólne przebiegające przez pomieszczenie	drzwi, zamknięcia, wykończenie i utrzymanie pomieszczenia
Źródła ciepła (kotłownia, pompy ciepła, instalacje fotowoltaiczne)	w pełnym zakresie	—
Instalacja centralnego ogrzewania	w pełnym zakresie, łącznie z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi oraz podzielnikami kosztów ogrzewania	malowanie grzejników (§ 81 ust. 1 lit. f Statutu); naprawa uszkodzeń z jego winy; grzejnik wymieniony lub przerobiony przez użytkownika bez zgody Spółdzielni obciąża użytkownika
Instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody	do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym włącznie; montaż, odbiór i plombowanie wodomierzy oraz bieżąca kontrola ich funkcjonowania	wodomierz lokalowy (własność użytkownika – legalizacja i wymiana na zasadach Regulaminu rozliczania wody i ścieków) oraz instalacja za wodomierzem wraz z armaturą i urządzeniami
Instalacja kanalizacyjna	piony zbiorcze wraz z trójnikiem (kształtką) włączenia instalacji lokalu, przewody poziome i przyłącza	przewody odpływowe urządzeń sanitarnych do pionu zbiorczego, w tym usuwanie ich niedrożności (§ 81 ust. 1 lit. d Statutu)
Instalacja deszczowa	w pełnym zakresie	—
Instalacja elektryczna	do zabezpieczenia głównego (przedlicznikowego) lokalu w rozdzielnicę piętrowej włącznie; instalacja oświetlenia części wspólnych; instalacja odgromowa	linia zasilająca od licznika do lokalu i instalacja w lokalu wraz z osprzętem; licznik energii jest własnością operatora sieci
Instalacja gazowa (jeżeli występuje)	do kurka odcinającego przed gazomierzem lokalu włącznie	instalacja za kurkiem i urządzenia gazowe w lokalu; gazomierz jest własnością operatora sieci
Instalacja wentylacyjna i przewody kominowe	przewody i kanały wentylacyjne oraz kominowe, okresowe kontrole	kratki wentylacyjne w lokalu, niezasłanianie i niezmiennianie przekroju kratki i przewodów
Instalacja domofonowa	instalacja wraz z panelem wejściowym i okablowaniem do lokalu	unifon (słuchawka) w lokalu
Instalacje teletechniczne operatorów (internet, telewizja)	udostępnienie tras kablowych w częściach wspólnych	instalacje w lokalu; urządzenia operatorów pozostają w ich odpowiedzialności
Instalacje przeciwpożarowe	w częściach wspólnych, w pełnym zakresie	urządzenia zamontowane w lokalu przez użytkownika

2. Naprawy i wymiany w zakresie Spółdzielni finansuje się z funduszu remontowego nieruchomości albo z kosztów jej eksploatacji, zgodnie z § 82 Statutu, Regulaminem Funduszu Remontowego oraz Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Przeglądy i kontrole okresowe wymagane przepisami Prawa budowlanego, w tym instalacji gazowej, kominowej i elektrycznej, organizuje Spółdzielnia w całym budynku, w kosztach eksploatacji.
3. Naprawy i wymiany w zakresie użytkownika lokalu obciążają go niezależnie od wnoszonych opłat za używanie lokalu (§ 81 ust. 2 Statutu). Naprawa uszkodzeń elementów będących w zakresie Spółdzielni,

powstałych z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciąża użytkownika (§ 81 ust. 3 Statutu).

4. Ustalone granice określają, kto jest obowiązany do utrzymania, naprawy i wymiany danego elementu, i nie ograniczają odpowiedzialności za szkody wynikającej z przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 3

Postanowienia uzupełniające

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia przeglądów i kontroli, montażu, odczytu i wymiany urządzeń pomiarowych oraz wykonania napraw i wymian w zakresie Spółdzielni, na zasadach określonych w art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ingerencja użytkownika w elementy i instalacje w zakresie Spółdzielni, w szczególności przeróbki instalacji centralnego ogrzewania, wymiana grzejników, zabudowa pionów, zaworów i wodomierzy uniemożliwiająca dostęp, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Koszty przywrócenia dostępu lub stanu poprzedniego obciążają użytkownika.
3. Prace wykonywane przez użytkownika w zakresie jego odpowiedzialności nie mogą naruszać konstrukcji budynku ani funkcjonowania instalacji wspólnych.

§ 4

Części wspólne, które mogą być przedmiotem najmu lub dzierżawy

1. Przedmiotem najmu lub dzierżawy, na zasadach określonych przez Zarząd i z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych oraz praw właścicieli lokali, mogą być w szczególności:
 - a) grunty i miejsca postojowe;
 - b) ściany zewnętrzne i ogrodzenia – pod reklamę;
 - c) dachy – pod infrastrukturę teletechniczną;
 - d) klatki schodowe i korytarze – wyłącznie pod infrastrukturę teletechniczną;
 - e) pomieszczenia techniczne i ogólnodostępne, jeżeli nie są potrzebne do obsługi budynku.
2. Przychody z najmu i dzierżawy części wspólnych stanowią pożytki, które rozlicza się na zasadach określonych w art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 25 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Niniejszy wykaz został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” uchwałą Nr 4/2026 z dnia 28 września 2026 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 4/2026 Rady Nadzorczej SM L-W „Żuławy” z dnia 28 września 2026 r.

Dotychczas granicę obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określał jeden przepis regulaminu rozliczania kosztów z 2020 r. (§ 16 ust. 3), który obejmował jedynie instalacje wewnątrz lokali, nie wskazywał części wspólnych i był niezgodny z Regulaminem rozliczania wody i ścieków – przypisywał Spółdzielni wodomierze lokalowe, podczas gdy według § 6 i § 12 ust. 2 tego regulaminu są one własnością użytkowników, którzy odpowiadają za ich legalizację i wymianę.

Uchwała określa w jednym akcie części wspólne budynków i nieruchomości Spółdzielni oraz granice odpowiedzialności za ich utrzymanie, wzorem rozwiązań stosowanych w innych spółdzielniach. Zakres obowiązków użytkownika lokalu odpowiada § 81 Statutu, a zasada finansowania pozostałych napraw i wymian – § 82 Statutu. Uwzględniono specyfikę zasobów Spółdzielni: dwa źródła ciepła (kotłownia gazowa w Pruszczu Gdańskim, pompy ciepła z instalacjami fotowoltaicznymi w Cedrach Wielkich), wymianę wodomierzy na radiowe przeprowadzoną w 2026 r. oraz planowaną na 2027 r. wymianę podzielników kosztów ogrzewania, finansowaną z funduszu remontowego.

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalany na tym samym posiedzeniu, odsyła w § 30 do niniejszej uchwały. Wyodrębnienie granic odpowiedzialności w osobnej uchwale pozwala na ich zmianę bez nowelizacji regulaminu i ułatwia rozstrzyganie spraw zgłaszanych przez mieszkańców, w szczególności szkód zalaniowych i napraw instalacji.

Uchwała nie powoduje skutków finansowych w planie na 2027 rok – porządkuje zasady, na których plan został oparty.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest uzasadnione.