
Regulamin w zakresie napraw wewnątrz lokali

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 009/2023	22 luty 2023 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN-024/2024	24 kwietnia 2024 r.

Handwritten signature

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r.
6. Statut Spółdzielni.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Spółdzielnia zarządza:
 - a) nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni;
 - b) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni w formie zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 *Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali* oraz w art. 27 *Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*.
3. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) prawo odrębnej własności lokalu.
4. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

§ 2

1. Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, jak również Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
 - b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego;
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego, określonego odrębnymi przepisami;
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, znajdujących się w tym lokalu.
2. Obowiązkiem spółdzielni jako zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

§ 3

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja nie będących częścią wspólną nieruchomości:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, łącznie z ich wymianą;
 - b) okien i drzwi, łącznie z ich wymianą;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) instalacji zimnej wody od zaworów odcinających do punktów czerpalnych;
 - e) instalacji ciepłej wody od zaworów odcinających do punktów czerpalnych;
 - f) instalacji kanalizacji poziomej odprowadzającej ścieki z urządzeń sanitarnych tj. odcinki instalacji odpływowej z urządzeń sanitarnych do miejsca łączenia się rur poprzez trójnik z pionem kanalizacji sanitarnej (dotyczy to również części instalacji, która ze względu na zastosowany spadek poprowadzona jest pod stropem w mieszkaniu usytuowanym poniżej);
 - g) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciążeniowym znajdujących się wewnątrz lokalu jak również wymiana tej instalacji;
 - h) odbiorników gazowych wewnątrz lokalu wraz z ich wymianą;
 - i) kuchni, pieców gazowych wieloczerpalnych, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą;
 - j) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą;
 - k) odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - l) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych;
 - m) udrożnienie przewodów odpływowych, od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, np. zlewozmywaków, wanien, natrysków, mis klozetowych, pralek automatycznych, do pionów zbiorczych a także udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu;
 - n) parapetów okiennych wewnętrznych łącznie z ich wymianą;
 - o) parapetów okiennych zewnętrznych łącznie z ich wymianą w przypadku, gdy nie były one montowane przez Spółdzielnię w ramach prac termomodernizacyjnych lub innych prac związanych z remontem elewacji.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. W przypadku niewykonania naprawy ciężącej na użytkowniku w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokonuje Spółdzielnia, a jej kosztami obciąża użytkownika.
3. W budynkach, których instalacje w stanie pierwotnym były lokalizowane w miejscach umożliwiających ich bieżącą konserwację tzn. był możliwy do nich swobodny dostęp, zabrania się zabudowy w sposób trwały pionów instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej. Jeżeli Właściciel na własne ryzyko dokona zabudowy ww. pionów, w przypadku konieczności uzyskania dostępu w celu wykonania naprawy lub remontu pionu, Spółdzielnia wykona rozbiórkę zabudowy bez jej odtworzenia po wykonaniu koniecznych prac.

§ 4

1. Wszelkie zmiany w lokalu, np. zmiany instalacji, ścian konstrukcyjnych, okien, dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie przeróbek, użytkownik musi ponadto uzyskać zgodę odpowiednich urzędów, określonych w przepisach prawa budowlanego.
2. Użytkownik powinien informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.
5. Montażu instalacji klimatyzacji można dokonać tylko w obrębie balkonu lub loggii balkonowej, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 5

Na żądanie Spółdzielni, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:

- a) przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
- b) wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia,
- c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.

§ 6

Koszt prac wymienionych w § 3 ust. 1 i 2 pokrywa użytkownik lokalu, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7.

§ 7

Do napraw, o których mowa w § 3 ust.1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie rękojmi w nowych obiektach.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie rękojmi w nowo wybudowanych obiektach;
2. Konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika;
 - b) instalacji gazowej wewnątrz lokalu z wyłączeniem odbiorników;
 - c) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie;
3. Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
4. Przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni;
5. Przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali;
6. Przeprowadzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej, ciepłej wody oraz ciepłomierzy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3.

§ 9

1. Koszt wykonania prac opisanych w § 8 ust. 1 pokrywa wykonawca usługi.
2. Koszty prac, o których mowa w § 8 ust. 2-5 finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości lub z opłat eksploatacyjnych, zgodnie z postanowieniami regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.
3. Koszt przeprowadzenia legalizacji urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 8 ust. 6 pokrywają użytkownicy.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN- 009/2023 z dnia 22 lutego 2023r. i obowiązuje od dnia 23 lutego 2023r.
2. Zmiany wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej RN-024/2024 z dnia 24 kwietnia 2024r.
3. Powyższy tekst jest tekstem jednolitym, który obowiązuje od dnia 25 kwietnia 2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Małgorzata Brajczewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Anna Rzońca-Pajak

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KRAKUS”
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12


RADCA PRAWNY

mgr Katarzyna Karas-Batkó