

REGULAMIN
w sprawie podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali
w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”
31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin opracowany został na podstawie przepisów:

- 1) Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami,
- 2) Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, z późniejszymi zmianami,
- 3) Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z późniejszymi zmianami,
- 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, z późniejszymi zmianami,
- 5) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, z późniejszymi zmianami,
- 6) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”.

§ 2.

1. Niniejszy regulamin określa podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,
 - 3) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 5) najemcę lokalu mieszkalnego, który zajmuje go na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią,
 - 6) osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli.
3. Użytkownik lokalu, w zakresie jego użytkowania oraz instalacji wewnętrznych, zobowiązany jest do przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych oraz postanowień niniejszego regulaminu.

§ 3.

1. Naprawami są prace remontowe mające na celu utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym. Zakres prac naprawczych powinien w pierwszej kolejności obejmować prace polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem.

2. Remontami są prace wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym polegające na odtworzeniu w istniejącym obiekcie pełnej sprawności technicznej, a niestanowiącymi bieżącej konserwacji.
3. Konserwacja to są prace wykonywane w istniejącym obiekcie, mające na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie technicznym, uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem.

§ 4.

Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i jej członków, w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości odpisów na fundusz remontowy i konserwację, dokonywanych w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH.

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie przeglądów, napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych należą:
 - 1) naprawa rur wodociągowych w lokalu mieszkalnym - bez podejść do przyborów oraz naprawa pionów kanalizacyjnych (części wspólne) bez kratek ściekowych, odpływów z wanny, umywalk, zlewozmywaków i muszli ustępowych,
 - 2) naprawa instalacji gazowej do głównych zaworów przed urządzeniem odbiorczym łącznie, bez gazomierza i urządzeń gazowych,
 - 3) usuwanie nieszczelności instalacji gazowej z wyjątkiem urządzeń gazowych,
 - 4) naprawa przewodów elektrycznych do tablicy bezpieczników,
 - 5) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu,
 - 6) naprawa przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienia im prawidłowej drożności, bez przyłączy,
 - 7) wymiana i legalizacja wodomierzy,
 - 8) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania remontów należących do obowiązków Spółdzielni (zacieki powstałe w związku z nieszczelnością dachu, przecieki przez ścianę, przecieki z pionów wodno-kanalizacyjnych oraz z centralnego ogrzewania), jeżeli użytkownik nie dochodzi odszkodowania z polisy Spółdzielni.
 - 9) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu w przypadku szkód powstałych w wyniku zdarzeń losowych (gradobicie, wichura, trąba powietrzna, deszcz nawalny, obciążenie śniegiem i lodem).
 - 10) uzupełnianiu tynków i malowaniu ścian loggii, płyt osłonowych balkonowych i loggii od wewnątrz, łącznie w elementami metalowymi, w kolorach obowiązujących dla danego budynku,
2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 pkt. 8 i 9 użytkownik lokalu może zlecić Spółdzielni lub wykonać we własnym zakresie, wówczas Spółdzielnia dokona zwrotu poniesionych kosztów zgodnie z przedstawionymi rachunkami.
3. Jeżeli polisa ubezpieczeniowa Spółdzielni nie pokrywa pełnych kosztów usunięcia zniszczeń wewnątrz lokalu, powstałych z powodu niewykonania przez Spółdzielnię niezbędnych remontów, Spółdzielnia dokonuje zwrotu części kosztów.

4. Naprawy, o których mowa w ust. 1 pkt. 8 i 9 winny być prowadzone zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane, warunkami technicznymi wykonywania robót i sztuką budowlaną, w oparciu o zgodę Zarządu.
5. Remonty, naprawy finansowane są z funduszu remontowego i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 6.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
 - 1) natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - 2) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.
 - 3) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia zsypów, wózkownie i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
 - 4) powiadomienia Spółdzielni i podania sposobu kontaktu lub wskazania opiekuna lokalu, który w razie awarii udostępni mieszkanie celem jej usunięcia, w przypadku dłuższej nieobecności.

§ 7.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym poprzez wykonywanie na własny koszt na bieżąco napraw i wymian uszkodzonych elementów instalacji i wyposażenia lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany, za pośrednictwem Spółdzielni, zamontować wodomierz z nakładką do odczytu zdalnego. Typ i parametry wodomierza określa Spółdzielnia. Koszty wodomierza i montażu ponosi właściciel mieszkania. Wniosek o montaż wodomierza stanowi załącznik nr 1.
4. Wszelkie roboty budowlane, naprawy i konserwacje winny być wykonywane zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego i sztuką budowlaną.
5. Przy wykonywaniu napraw i robót budowlanych w lokalu użytkownik winien stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
6. Do lokalu mieszkalnego zalicza się także zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i stolarki okiennej.

7. Niezaliczone do obowiązków Spółdzielni koszty napraw i konserwacji wewnątrz lokalu obciążają użytkowników.

§ 8.

1. Do obowiązków użytkowników w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokalu mieszkalnego należy:
- 1) odnawianie lokalu polegające na:
 - a) naprawie i malowaniu sufitów i ścian w miarę potrzeby,
 - b) naprawie i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 2) wymiana, naprawa i konserwacja stolarki okiennej oraz drzwiowej,
 - 3) naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii i ich osprzętu, zaworów czerpalnych oraz rur łączących je z pionami głównymi),
 - 4) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów kanalizacyjnych,
 - 5) usuwanie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, c.o. wod-kan. i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych mieszkaniach,
 - 6) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego,
 - 7) naprawa, konserwacja kuchenek gazowych lub elektrycznych oraz piecyków gazowych i podgrzewaczy ciepłej wody, w które poszczególne lokale zostały wyposażone,
 - 8) naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali od głównych zaworów umiejscowionych w mieszkaniu wraz z zaworem głównym, a dotyczących instalacji wodociągowych, gazowych, elektrycznych (od liczników) oraz na odcinku od pionów kanalizacyjnych (nie dotyczy podejść przynależnych do danego mieszkania przechodzących przez strop i włączonych do pionu poniżej, które są umieszczone w stropach),
 - 9) utrzymanie czystości na balkonach, loggiach i tarasach oraz usuwanie z nich śniegu, sopli, lodu i wody,
 - 10) zapewnienia dostarczenia normatywnej ilości powietrza do mieszkania i zapewnienie niezaburzonego jego przepływu wewnątrz lokalu oraz utrzymanie odpowiedniej temperatury i wilgotności,
 - 11) usuwania zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest następstwem nieprzestrzegania odpowiedniego wietrzenia i utrzymywania normatywnej temperatury w lokalu.

§ 9.

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników lokalu obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.
2. W przypadku niewykonania przez użytkownika lokalu obowiązków powodujących swym wyglądem pogorszenie stanu technicznego i estetycznego nieruchomości bądź uniemożliwiających korzystanie z innych lokali, Spółdzielnia wezwie na piśmie użytkownika do wykonania tego obowiązku określając termin jego wykonania.

3. W przypadku niewykonania przez użytkownika lokalu napraw go obciążających, Spółdzielnia – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić naprawy na jego koszt.
4. Powyższe dotyczy zwłaszcza sytuacji, gdy powstaje zagrożenie mienia Spółdzielni lub osób trzecich.
5. W przypadku spowodowania szkody (np. zalania) innego lokalu, koszty jej usunięcia ponosi użytkownik lokalu, z którego winy powstała.
6. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zawiadamiania Spółdzielni o wszelkich zauważonych awariach urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku.

§ 10.

1. Niedopuszczalne jest samodzielne dokonywanie przez użytkownika w lokalu mieszkalnym prowadzenia robót budowlanych i napraw zmieniających układ funkcjonalno-użytkowy lokalu mieszkalnego, a w szczególności:
 - 1) wyburzanie ścian nośnych,
 - 2) przebudowa bądź zabudowa balkonów, loggii z zastrzeżeniem, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych,
 - 3) wykonywanie napraw i remontów instalacji gazowej poprzez zabudowywanie jej na trwale,
 - 4) wykonywanie trwałej zabudowy zewnętrznych pionów instalacji wody zimnej i ciepłej, zewnętrznych pionów kanalizacyjnych oraz zewnętrznych pionów centralnego ogrzewania,
 - 5) zmiana miejsca podłączenia rur (łączników) odprowadzających spaliny od urządzeń przepływowych, gazowych podgrzewaczy wody i kotłów w lokalach mieszkalnych,
 - 6) zamurowywanie lub zatykanie kratak do przewodów wentylacyjnych,
 - 7) montowanie wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym i podłączanie ich do przewodów kominowych,
 - 8) zajmowania tylko na użytek własny pomieszczeń wspólnego użytkowania lub ich części np. korytarzy bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników lokali jakichkolwiek napraw i remontów w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Niedopuszczalne jest instalowanie na dachu i elewacji budynku, elewacji balkonów i loggii oraz balustrad, wszelkiego rodzaju elementów i urządzeń m.in. klimatyzacji, anten satelitarnych, fotowoltaiki, monitoringu wizyjnego, bez pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 11.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do wykonania w wyznaczonym im przez Spółdzielnię terminie, zaleceń po dokonanych okresowych kontrolach instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych w zakresie wynikającym z niniejszego regulaminu.

§ 12.

1. Użytkownik mieszkania może wykonać prace podnoszące jego standard, wyłącznie ze środków własnych.

2. Wykonywanie w mieszkaniu jakichkolwiek przeróbek lub remontów instalacji: wod-kan, gaz, c.o, elektrycznej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych wymaga zgody Spółdzielni. Wniosek o wyrażenie zgody na remont stanowi załącznik nr 2.
3. Na wykonanie w mieszkaniu prac powodujących zmiany konstrukcyjne (np. przebudowa balkonów, loggii itp.) konieczna jest zgoda Spółdzielni, sporządzenie projektu konstrukcyjnego obejmującego stateczność całego budynku oraz uzyskanie zezwoleń z Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa.
4. Niedopuszczalna jest zabudowa loggii i balkonu ze zmianą użytkowania pomieszczenia tj. przeznaczeniem na pomieszczenie mieszkalne.

§ 13.

1. Naprawy instalacji centralnego ogrzewania polegające na zmianie:
 - 1) miejsca położenia grzejników,
 - 2) ilości elementów grzejnych,
 - 3) typu grzejnikawinny być dokonywane wyłącznie poza sezonem grzewczym, w terminach określonych w warunkach wydanych przez Spółdzielnię.

§ 14.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal oraz pomieszczenie przynależne w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu,
 - 2) wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje bądź w celu modernizacji instalacji,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika,
 - 4) dokonania odczytu z przyrządów i urządzeń pomiarowych,
 - 5) wymiany legalizacyjnej przyrządów pomiarowych,
 - 6) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.

§ 15.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum” na posiedzeniu w dniu 3.06.2024 r. prot. nr 12/05/24.
2. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyla dotychczas obowiązujący Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń finansowych z osobami zwalnającymi lokale zatwierdzony w dniu 27.10.2008 r. prot. Nr 15/09/08 wraz z Aneksem nr 1 (zatwierdzonym w dniu 13.12.2010 r. prot. nr 07/13/10 i Aneksem nr 2 (zatwierdzonym w dniu 25.02.2013 r. prot. nr 33/02/13).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”

31-465 Kraków ul. M. Dzińskiego 2

.....
/imię i nazwisko/

.....
/data/

.....
/Adres/

WNIOSEK

Uprzejmie proszę o odpłatny(ą) montaż/wymianę wodomierza(y) wody zimnej z modułem radiowym firmy Ista w moim mieszkaniu przy ul.:

.....

W celu ustalenia terminu prac proszę o kontakt pod numerem telefonu:

Oświadczam, że w umówionym terminie udostępnię mieszkanie w celu wykonania montażu/wymiany.

Oświadczam, że pokryję wszelkie koszty dotyczące montażu/wymiany wodomierza wody zimnej.

.....
/data i podpis właściciela mieszkania/

WNIOSEK O WYDANIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH REMONTU MIESZKANIA	Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”
---	--

Imię i nazwisko:

Adres mieszkania:

Adres do korespondencji:

Telefon: e-mail:

Przed przystąpieniem do remontu mieszkania należy uzyskać warunki techniczne.

Zwracam się z prośbą o wydanie warunków technicznych remontu mieszkania w zakresie:

- 1. Wymiana płytek ceramicznych (lub innych okładzin) w łazience, toalecie, kuchni (konieczna izolacja pozioma i pionowa)
- 2. Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej
- 3. Wymiana grzejników (możliwa w okresie między sezonami grzewczymi)
- 4. Wymiana instalacji elektrycznej
- 5. Zwiększenie mocy pobieranej przez odbiorniki energii elektrycznej
- 6. Likwidacja instalacji gazowej
- 7. Likwidacja, przesunięcie lub wykonanie nowych ścianek działowych zgodnie z załącznikiem (załącznik: podpisany rzut mieszkania z zaznaczonymi zmianami)
- 8. Wymiana stolarki okiennej
- 9. Wymiana stolarki drzwiowej
- 10. Zamiana wanny na kabiny prysznicową
- 11. Inne:

Administratorem Danych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” z siedzibą w Krakowie, ul. Mirosława Dzińskiego 2. Dane osobowe podane na wniosku są przetwarzane wyłącznie w celach statutowych Spółdzielni oraz w celach związanych z zarządzaniem nieruchomością. Dalsze informacje dotyczące zasad przetwarzania oraz praw osób, których dane dotyczą i sposobu ich realizacji dostępne są w Regulaminie Ochrony Danych Osobowych na stronie internetowej Spółdzielni.

Załączniki do wniosku:

1.

2.

.....
**Data i czytelny podpis właściciela
mieszkania**

Wszelkie dodatkowe informacje można uzyskać Dziale Technicznym tel. 12 417-34-09

Potwierdzam odbiór „Warunków technicznych”:

.....
Data i czytelny podpis
właściciela mieszkania