

REGULAMIN
określający szczegółowy zakres napraw i konserwacji obciążających
spółdzielnię i dysponentów lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” w Krakowie

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o *Dysponencie lokalu* – - należy przez to rozumieć:

osobę lub osoby fizyczne lub prawne posiadające:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zasadach członkowskich,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będąc członkiem spółdzielni,
- c) własność odrębną lokalu będąc członkiem spółdzielni,
- d) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąc członkiem spółdzielni,
- e) własność odrębną lokalu nie będąc członkiem spółdzielni,
- f) umowę najmu lokalu będącego własnością spółdzielni – nazywanego w treści niniejszego regulaminu Najemcą

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wewnętrznych i zewnętrznych budynku, a także elementów wykończenia oraz wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Wszystkie koszty związane z wypełnieniem przez spółdzielnię obowiązków określonych w § 2 pokrywane są z odpisów na fundusz remontowy oraz wpływów na pokrycie kosztów konserwacji danej nieruchomości.
3. Walne zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali zajmowanych przez dysponentów lokali poza zakres określony w §2. W tym przypadku rada nadzorcza uchwała na ten cel dodatkowe opłaty od dysponentów lokali.

§ 2

Obowiązki Spółdzielni

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw i konserwacji wewnątrz i na zewnątrz budynków obejmuje naprawy i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia technicznego budynku i nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu, w tym garaży.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawę i konserwację:
 - instalacji wodociągowej - od zaworu odcinającego budynek do pierwszego, zaworu odcinającego w lokalu,
 - pionów instalacji ciepłej wody użytkowej do zaworu odcinającego przed wodomierzem,
 - instalacji kanalizacyjnej - od pierwszej studzienki do przyłączy w lokalu wraz z trojakiem,
 - instalacji elektrycznej od przyłącza elektrycznego do tablicy licznikowej, bez licznika i bezpieczników obwodów mieszkaniowych, bez instalacji w mieszkaniu i osprzętu elektrycznego,

- instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworów odcinających odbiorniki, bez urządzeń gazowych,
 - instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i osprzętem, o ile nie zostały wymienione przez dysponentów lokali lub ich poprzedników prawnych,
 - instalacji domofonowej bez unifonów, za wyjątkiem przypadku, gdy awaria unifonu powstała na skutek awarii zewnętrznych urządzeń instalacji domofonowej,
 - wentylacji mechanicznej bez anemostatów.
2. Wykonywanie okresowych przeglądów technicznych w oparciu o art. 62 ustawy prawo budowlane tekst jednolity z dnia 08.06.2017r. Dz.U. 2017.1332 oraz przepisów wykonawczych.
 3. Pokrywanie kosztów napraw, polegających na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali, a będących następstwem niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni m. in. takich jak: zacieki powstałe w związku z nieszczelnością dachu, przecieki przez ścianę, przecieki z pionów technologicznych, kratki wentylacyjnych oraz przewodów wentylacyjno - spalinowych.
 4. Naprawy wymienione w §2 ust. 2 nie dotyczą przypadków, gdy zostaną stwierdzone przeróbki instalacji lub inna ingerencja w instalację, a także nie dotyczą urządzeń i osprzętu zamontowanego przez dysponenta lokalu (np. grzejniki).
 5. Wygezekwowanie od wykonawców robót budowlanych działających na zlecenie spółdzielni, usunięcia usterek i wad wykonawczych ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji.
 6. Naprawę lub wymianę w lokalach użytkowych stolarki okiennej i drzwiowej stanowiącej elewację w pawilonach handlowych, o ile nie zachodzą okoliczności określone w § 5 ust.1 niniejszego regulaminu.
 7. Naprawę i konserwację skrzynek pocztowych, z wyłączeniem zamków, jeżeli ich uszkodzenie nie zostało spowodowane przez użytkownika.

§ 3

Obowiązki dysponenta lokalu

1. Dysponent lokalu obowiązany jest do:
 - a) niezwłocznego zawiadomienia służb technicznych spółdzielni o wszystkich zauważonych usterekach (awariach) wewnątrz lokalu pod rygorem pozbawienia prawa do uzyskania z tego tytułu odszkodowania lub dokonania napraw na koszt spółdzielni.
 - b) udostępnienia lokalu, w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z administracją spółdzielni, celem usunięcia awarii, czy też jej przyczyn oraz przeprowadzenia prac naprawczo-remontowych. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub innych lokalach, dysponent lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące ich prawa są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii,

- c) udostępnienia lokalu w celu wykonania prac związanych z montażem nowej lub wymianą istniejącej instalacji, w szczególności: centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i teletechnicznej, w tym między innymi: instalacji domofonowej,
- d) udostępnienia lokalu do przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych w oparciu o art. 62 ustawy prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych oraz zobowiązany jest stosować się do zaleceń wydanych po przeprowadzonych przeglądach.
- e) udostępnienia lokalu celem zainstalowania urządzeń pomiarowych, przeprowadzenia kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi.

§ 4

1. Naprawy i konserwacje wszystkich elementów wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, stanowiące ich elementy lub wyposażenie, obciążają bezpośrednio dysponentów zajmujących te lokale.
Do szczególnych obowiązków dysponenta lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu zalicza się:
 - 1) naprawę i konserwację wszystkich instalacji wewnętrznych nie ujętych w §2 ust. 1 pkt 1.
 - 2) konserwację, przegląd i regulację odbiorników gazowych jeden raz w roku,
 - 3) konserwację, naprawę i wymianę podłóg,
 - 4) konserwację, naprawę oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu,
 - 5) naprawę urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
Do urządzeń techniczno sanitarnych zalicza się w szczególności urządzenia wraz z elementami mocującymi oraz przyłączami do instalacji:
 - wannę łącznie z odpływem, baterię, natrysk oraz kratkę ściekową,
 - piecyk gazowy (łazienkowy i kuchenny),
 - kuchenka gazowa (z wyposażeniem),
 - elektryczny grzejnik zbiornikowy (terma lub bojler) lub przepływowy,
 - zlewozmywak z odpływem i baterią,
 - brodzik z odpływem, baterią lub natryskiem,
 - indywidualne liczniki zimnej i ciepłej wody oraz liczniki energii cieplnej
 - 6) wymianę zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych i w spłuczkach ustępowych,
 - 7) naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych,
 - 8) naprawę lub wymianę rur odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) malowanie stolarki okiennej i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej lokalu, urządzeń sanitarnych i grzewczych, które wymagają malowania w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 10) konserwację, naprawę i wymianę warstw posadzkowych balkonów i loggi balkonowych, uzupełnianie tynków oraz malowanie ścian, loggi, sufitów, płyt osłonowych balkonów i loggi od wewnątrz łącznie z elementami metalowymi co najmniej raz na 5 lat w kolorze obowiązującym dla danego budynku,
 - 11) naprawę lub wymianę osprzętu elektrycznego w lokalu,

- 12) uzupełnienie oszklenia okien i drzwi w lokalu,
- 13) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków (zamknięć) itp., elementów w oknach, drzwiach i wbudowanych szafach,
- 14) odnawianie lokalu polegające w szczególności na:
 - malowaniu sufitów i ścian łącznie z uzupełnieniem ubytków tynku lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
 - malowaniu olejnym stolarki okiennej od zewnątrz i od wewnątrz, stolarki drewnianej wewnętrznej, mebli wbudowanych, ścian i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby,
 - malowaniu grzejników farbami o specjalistycznym przeznaczeniu,
 - wymianie uszkodzonych płytek glazurowanych.

§ 5

Dysponent jest zobowiązany do usuwania odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu we własnym zakresie (np. gruzu i innych odpadów poremontowych) najpóźniej w terminie 3 dni od chwili ich wytworzenia, zgodnie z Regulaminem utrzymywania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

§ 6

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie budynku lub jego wyposażenia wymagające napraw powstałe z winy dysponenta lokalu, czy jego domowników w wyniku ich działania lub zaniechania działania obciążają bezpośrednio dysponenta lokalu.
2. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo obciążyć dysponenta lokalu kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzić swoich roszczeń na drodze sądowej.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków dysponenta lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię za odpłatnością zainteresowanego dysponenta lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 7

1. Dokonywanie przez dysponenta lokalu lub jego domowników zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania poprzez demontowanie głowic przy grzejnikach i dokonywanie zmian nastaw na zaworach jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć dysponenta lokalu wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 6 ust. 3.
2. Zabrania się dokonywania samowolnej przeróbki instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym przez dysponenta lokalu.
3. Wszelkie zmiany i modyfikacje pozostałych instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz przebudowa ścian, wymiana stolarki okiennej oraz zabudowa loggii, wymagają pisemnej zgody spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Wniosek w tej sprawie należy złożyć do spółdzielni na co najmniej 30 dni przed rozpoczęciem robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę spółdzielni, należy zgłosić ten fakt do spółdzielni celem dokonania-odbioru technicznego.

4. Dysponent lokalu zobowiązany jest stosować się do wydanych przez spółdzielnię warunków technicznych przeprowadzania remontów, wymiany urządzeń, robót instalacyjnych, które winny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. W szczególności dotyczy to robót na instalacjach gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania.
5. Montaż klimatyzatora lub innych urządzeń na elewacjach, loggi, balkonie przez dysponenta lokalu jest możliwa po uzyskaniu zgody spółdzielni, w której zostaną określone szczegółowe warunki montażu. Spółdzielnia może cofnąć zgodę w przypadku, gdy nie będą spełnione warunki techniczne lub wystąpią uciążliwości związane z funkcjonowaniem tych urządzeń.
6. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię samowolnego (bez pisemnej zgody spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust 2 i 3, dysponent lokalu obowiązany jest do uzyskania akceptacji zmian przez spółdzielnię i legalizacji powyższych zmian zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przepisami wykonawczymi na swój koszt.
7. Dysponent lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać w tym zakresie regulaminu porządku domowego i zasad korzystania z lokali.

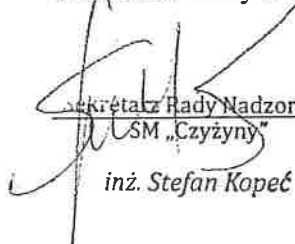
§ 8

Możliwość podłączenia do istniejącej instalacji teletechnicznych np. internet, alarm wymaga pisemnej zgody spółdzielni, która dla działającego w imieniu dysponenta operatora lokalu operatora określi warunki techniczne montażu, w szczególności trasę i sposób rozprowadzenia instalacji w częściach wspólnych (zaopiniuje projekt wykonany przez operatora i projektanta)


§ 9

1. Regulamin został uchwały Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2019z dnia 29.01.2019 roku.
2. Zmiany do Regulaminu zostały uchwalone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2022 z dnia 29.03.2022 roku – Aneks nr 1/2022. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Sekretarz Rady Nadzorczej
OSM „Czyżyny”
inż. Stefan Kopeć

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Przewodniczący Rady Nadzorczej
OSM „Czyżyny”
inż. Wiesław Kurbiel