

REGULAMIN

**W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓLDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW MIESZKAŃ
W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW MIESZKAŃ ORAZ ROZLICZEŃ Z OSOBAMI
ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ "UGOREK" W KRAKOWIE**

R E G U L A M I N

w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania oraz rozliczeń z osobami zwalnającymi mieszkania.

I PODSTAWNA PRAWNA

§ 1.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021.648 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021.1208),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2019.1186 ze zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”.

§ 2.

Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i jej mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

§ 3.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat zobowiązana jest do zapewnienia:
 - 1) sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynkach, umożliwiających mieszkańcom korzystanie z lokali i pomieszczeń wspólnych,
 - 2) utrzymania terenu i otoczenia budynku w należyтым stanie technicznym, higienicznym i estetycznym,
 - 3) normatywnej temperatury wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
 - 4) sprawnej obsługi administracyjnej.

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **naprawie** - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należyтым stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem.
- 2) **użytkownikowi** należy przez to rozumieć - osobę korzystającą z lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkującą lokal mieszkalny na zasadzie umowy najmu.

- 3) **konserwacji** – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie technicznym lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem.
- 4) **remontu** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 5.

1. Spółdzielnia jako właściciel lub współwłaściciel i zarządca budynków jest zobowiązana do utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących część wspólną wyposażenia budynku, umożliwiającą użytkownikom lokali korzystanie z instalacji znajdujących się w lokalach mieszkalnych oraz do zapewnienia ogrzewania lokali, sprawnego działania dźwigów i innych urządzeń ogólnego użytku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do remontu i konserwacji budynku, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych i części wspólnych instalacji oraz do przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z zastrzeżeniem, że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy.
4. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali mieszkalnych, obejmują:
 - 1) konserwację, naprawy lub wymianę instalacji i elementów wyposażenia technicznego wchodzących w zakres wyposażenia lokalu, a w szczególności:
 - a) naprawę rur wodociągowych wspólnych, łącznie z zaworem głównym w lokalu mieszkalnym;
 - b) naprawę całości instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym włącznie, bez gazomierza i urządzeń gazowych,
 - c) usuwanie nieszczelności instalacji gazowej z wyjątkiem urządzeń gazowych;
 - d) naprawę przewodów elektrycznych do tablicy licznikowej łącznie z tablicą - zadanie to nie obejmuje bezpieczników oraz instalacji i osprzętu wewnątrz lokalu;
 - e) naprawę pionów kanalizacyjnych (część wspólna) bez krutek ściekowych, odpływów z wanny, umywalk, zlewozmywaków i muszli ustępowych;
 - f) naprawę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zarówno w budynku, jak i w lokalu;
 - g) naprawę przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach

- oraz zapewnienia im prawidłowej drożności, bez przyłączy;
- h) naprawę elementów konstrukcyjnych lokalu,
 - i) naprawę części konstrukcyjnych balkonów i logii wraz z obróbkami blacharskimi;
 - j) usuwanie zacieków powstałych w związku z nieszczelnością dachu, pionów kanalizacyjnych, wodociągowych oraz centralnego ogrzewania.
 - k) montaż, wymianę i legalizację wodomierzy.
- 2) Okresowe przeglądy:
- a) raz w roku kontrole szczelności całej instalacji gazowej łącznie z aparatami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach mieszkalnych oraz sprawność przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) – na całych ich długościach;
 - b) raz na 5 lat kontrole całej instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji;
 - c) raz na 5 lat kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku.
5. Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt 1, finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości, a wymienione w ust. 4 pkt 2 obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW MIESZKAŃ

§ 6.

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 przeznaczone 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) zawiadomienia Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu.

§ 7.

- 1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać mieszkanie w należytym stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, następujące naprawy, wymiany i odnowienia:
 - 1) naprawę przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań za wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazowej (bez urządzeń gazowych)

- 2) wymianę zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych nad: wannami, zlewozmywakami, umywalkami, w spłuczkach ustępowych
 - 3) naprawę ścian, sufitów, malowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego;
 - 4) wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej wraz z parapetami
 - 5) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń, a dotyczy to:
 - a) wanny łącznie z syfonem, odpływem, baterią i natryskiem
 - b) gazowego grzejnika wody przepływowej z wyposażeniem,
 - c) kuchenki gazowej z wyposażeniem,
 - d) zlewozmywaka z syfonem i baterią zlewozmywakową,
 - e) termy gazowej lub elektrycznej,
 - f) zaworów czerpalnych,
 - g) muszli ustępowej z sedesem i spłuczką oraz zaworem do spłuczki (dolnopłuku),
 - h) umywalki z syfonem i baterią;
 - i) brodzika z natryskiem, odpływem i baterią natryskową
 - 6) naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem i izolacją;
 - 7) odnowienie mieszkania;
 - 8) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach, drzwiach oraz wbudowanych szafach;
 - 9) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego do pionów kanalizacyjnych;
 - 10) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien;
 - 11) bieżącą konserwację balkonów, logii;
 - 12) zapewnienie dostarczenia normatywnej ilości powietrza do mieszkania i zapewnienie niezaburzonego jego przepływu wewnątrz lokalu oraz utrzymanie odpowiedniej temperatury i wilgotności;
 - 13) usuwanie zagrzybienia w przypadku niewłaściwej eksploatacji mieszkania, co jest konsekwencją nieprzestrzegania odpowiedniego wietrzenia i utrzymywania normatywnej temperatury w lokalu.
2. W żadnym wypadku użytkownikowi nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni:
- 1) włączać tylko do osobistego użytku pomieszczeń wspólnych lub ich części np. korytarzy,
 - 2) dokonywać zmian i samodzielnych napraw instalacji centralnego ogrzewania np. wymiany grzejnika, likwidacji grzejnika, zmian ilości elementów w grzejnikach,
 - 3) dokonywać przeróbek, napraw i likwidacji instalacji gazowej,
 - 4) dokonywać przeróbek i napraw instalacji elektrycznej,
 - 5) wykonywać robót remontowych mieszkania, które mogą naruszać konstrukcje budynku lub przebieg kanałów kominowych i przewodów wentylacyjnych, w tym wyburzanie ścianek i stawianie nowych,
 - 6) dokonywać przeróbek i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - 7) wymieniać stolarki okiennej i drzwiowej,

- 8) zabudowywać balkonów, logii, zakładać krat,
- 9) wykonywać zadaszeń nad balkonami,
- 10) instalować na dachu i na elewacji budynku wszelkiego rodzaju urządzeń i elementów,
- 11) dokonać montażu klimatyzacji,

3. Przed rozpoczęciem prac remontowych w zakresie wymienionym w §7 ust. 1 pkt 11 oraz §7 ust. 2, użytkownik obowiązany jest bezwzględnie uzyskać warunki techniczne oraz pisemną zgodę Spółdzielni na ich wykonanie.

4. W przypadku przeprowadzenia prac z naruszeniem postanowień ust.3 użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za powstałą szkodę.

§ 8.

Użytkownik lokalu poza naprawami, o których mowa w § 7 ust. 1 niniejszego Regulaminu, obowiązany jest także do:

- 1) naprawiania szkód powstałych w budynku lub jego otoczeniu z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z jego lokalu, na własny koszt,
- 2) niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni wszelkiego rodzaju awarii,
- 3) wywożenia na własny koszt gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów powstałych w wyniku prowadzonych napraw i remontów,
- 4) likwidacji zniszczeń powstałych w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na użytkownika lokalu obowiązków. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy użytkownika lokalu w innych lokalach, ponosi użytkownik lokalu/osoba, która szkodę spowodowała,
- 5) udostępniania lokalu, upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom/podmiotom zewnętrznym, w celu przeprowadzenia montażu, wymiany lub legalizacji wodomierzy, kontroli stanu technicznego lokalu, kontroli wskazań urządzeń pomiarowych, usunięciu awarii, dokonaniu napraw, dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji danego pomieszczenia lub całego lokalu.

§ 9.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu oraz zadbania o to, by w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię przeprowadzona została okresowa kontrola przewodów kominowych, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej oraz innych wynikających z ustawy Prawo Budowlane,

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z przedstawicielem Spółdzielni dogodnego terminu, udostępnić lokal, w celu:

- 1) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, w przypadku jeżeli użytkownik lokalu pomimo pisemnego wezwania nie dokona tego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
- 2) dokonania innych czynności np.: inwentaryzacyjnych, sprawdzających, kontrolnych,

§ 10.

1. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników lokali, jak również odnawianie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony użytkownika lokalu i na jego pisemny wniosek.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien w szczególności określać: podmiot, który wnioskuje o dokonanie naprawy, informację o lokalu, w którym naprawa ma zostać wykonana oraz określenie rodzaju naprawy.

§ 11.

1. Jeżeli lokal wymaga napraw obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia nie później niż na 30 dni przed terminem rozpoczęcia robót zobowiązana jest zawiadomić użytkownika lokalu o terminie, w jakim przedmiotowe naprawy zostaną wykonane. Terminu nie stosuje się w przypadku robót pilnych, koniecznych do wykonania aby zapobiec wystąpieniu awarii zagrażającej powstaniem szkody.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom/podmiotom zewnętrznym, udostępnić lokal, w celu wykonania robót, o których mowa w ust. 1.
3. Jeżeli rodzaj koniecznej do wykonania naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany na piśmie do wiadomości użytkownika lokalu.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 12.

1. Koszty naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.
2. W szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów i przyczyny szkody Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o częściowym pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń, jeżeli szkoda powstała nagle i bez winy lokatora.
3. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie przez użytkowników obowiązków określonych w niniejszym regulaminie. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie szczelności aparatów gazowych - wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do instalacji elektrycznej, przewodów kominowych, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnej.

5. Użytkownik lokalu obowiązany jest do uiszczenia opłat za wykonanie przez Spółdzielnię niezbędnych prac związanych z zamówioną przez niego usługą, umożliwiającą demontaż grzejników z pojedynczego pionu c.o. Stawki opłat ustali Zarząd Spółdzielni.

§ 13.

Przepisy § 5-12 stosuje się również do lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadzie umowy najmu i do lokali użytkowych w przypadkach, gdy umowa najmu lokalu użytkowego nie określiła wzajemnych obowiązków w tym zakresie, odnoszących się do Spółdzielni i najemcy.

V. ROZLICZENIA SPÓLDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA

§ 14.

1. Przy sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności przez jego posiadacza osobie prywatnej oraz przy zamianach indywidualnych - Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym a przejmującym lokal mieszkalny. Przejęcie lokalu następuje z zachowaniem ciągłości eksploatacyjnej. Spółdzielnia odbiera od stron stosowne oświadczenia.

§ 15.

1. Przy przejęciu mieszkania przez Spółdzielnię należy sporządzić protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców, przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat za użytkowanie mieszkania, kwotę zadłużenia odlicza się z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, ewentualnie z kaucji, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu, różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

§ 16.

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych. Koszt operatu pokrywa mieszkaniowiec.

§ 17.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK" w dniu 30.08.2021 r. uchwałą nr 84/X/2021.
2. Traci moc Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania oraz rozliczeń z osobami

zwalnianymi mieszkańcami Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” uchwałą nr 30/11/13 z dnia 19.11.2013 r. i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” dnia 25.11.2013 r. uchwałą nr 88/VIII/2013.

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SM UGOREK DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO