

## **REGULAMIN**

### **określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z naprawą i konserwacją lokali oraz dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 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) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 5) statutu Spółdzielni.

##### **§ 2**

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia użytkowników lokali i Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem.

2. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty remontowe mające na celu utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym (naprawy główne i bieżące) oraz zapobieganie skutkom zużycia elementów budynku, konserwacja mająca na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku i wyposażenia wewnątrz lokali .

3. 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.

4. Obowiązkiem Spółdzielni oraz użytkowników lokali jest utrzymywanie zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym.

5. 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.

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

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### § 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) zapewnienia właściwego stanu technicznego budynków oraz przeprowadzania niezbędnych remontów i konserwacji, stosownie do przepisów statutu Spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, określających podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
- 2) dokonywania okresowych przeglądów budynków i poszczególnych ich elementów oraz kontroli ich stanu technicznego, stosownie do obowiązujących przepisów w zakresie użytkowania obiektów budowlanych i instalacji,
- 3) zapewnienia sprawnego działania dźwigów osobowych oraz istniejących urządzeń technicznych, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z gazu, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, domofonu,
- 4) przeprowadzania remontów, zgodnie z planem remontowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- 5) zapewnienia właściwego stanu sanitarno-porządkowego budynków oraz ich otoczenia,
- 6) wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów.

2. Spółdzielnia, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, zobowiązana jest do dokonywania okresowych przeglądów budowlanych, instalacji elektrycznych, gazowych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych w lokalach mieszkalnych.

3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należą naprawy:

- 1) przewodów instalacji wodociągowej – do głównych zaworów wodociągowych wraz z zaworem głównym,
- 2) przewodów instalacji gazowej – do głównych zaworów gazowych odcinających mieszkanie z zaworem głównym.
- 3) pionów kanalizacyjnych – bez podejść do przyborów,
- 4) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez użytkownika oraz spowodowanych niewłaściwą eksploatacją, oraz dostosowanie do obowiązujących przepisów wszelkich instalacji i urządzeń, o ile warunki techniczne na to pozwolą,
- 5) przewodów elektrycznych – do licznika elektrycznego mieszkania,
- 6) polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania remontów należących do obowiązków Spółdzielni (zacieki powstałe w związku z nieszczelnością dachu, przecieki przez ścianę, przecieki z pionów wodno-kanalizacyjnych), lub odszkodowania z tego tytułu.
- 7) przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

4. Naprawy, o których mowa w ust. 3 finansowane są z eksploatacji, funduszu remontowego, konserwacji i mogą być wykonane tylko w ramach posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych.

### **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### **§ 4**

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i spełnienia wymogów określonych odrębnymi przepisami, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu i nie zakłóca spokoju innym mieszkańcom.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zgłaszania Spółdzielni wszelkich informacji o zmianie liczby osób zamieszkujących dany lokal w formie pisemnego oświadczenia składanego pod rygorem stosownej odpowiedzialności.
4. Użytkownik lokalu w przypadku dłuższej nieobecności zobowiązany jest do powiadomienia o tym fakcie Administracji Spółdzielni, podania sposobu kontaktu lub wskazania opiekuna lokalu, który w razie awarii udostępni mieszkanie celem jej usunięcia.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do właściwego dbania o zajmowane mieszkanie (konserwacje) i innych pomieszczeń przynależnych oraz dokonywania napraw wewnątrz lokalu, wymiany urządzeń technicznych mieszkania.
6. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal mieszkalny należy w szczególności:
  - 1) odnawianie lokalu polegające na:
    - naprawie i malowaniu sufitów, ścian w miarę potrzeby,
    - malowaniu drzwi i okien (obustronnie), grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby,
    - uzupełnianiu tynków i malowaniu ścian loggii, płyt osłonowych balkonowych i loggii od wewnątrz łącznie w elementami metalowymi, w kolorach obowiązujących dla danego budynku, jeżeli szkody w tym zakresie powstały z winy użytkownika.
  - 2) wymiana, naprawa i konserwacja stolarki okiennej oraz drzwiowej,
  - 3) wymiana oszklenia w stolarce okiennej i drzwiowej,
  - 4) wymiana, naprawa, konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
  - 5) naprawa, konserwacja lub w miarę potrzeby wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych (wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii i ich osprzętu, zaworów czerpalnych oraz rur) oraz niezwłoczne przeczyszczanie dopływów z urządzeń do pionów,
  - 6) usuwanie usterek wynikłych z samowolnych przeróbek np. instalacji elektrycznej, gazowej, C.O. wod-kan, i innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia w innych mieszkaniach,
  - 7) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w obrębie mieszkania oraz osprzętu elektrycznego wraz z tablicą mieszkaniową (licznikową) i ewentualnymi kosztami plombowań,
  - 8) naprawa, konserwacja kuchenek gazowych lub elektrycznych oraz piecyków gazowych i podgrzewaczy ciepłej wody, w które poszczególne lokale zostały wyposażone,
  - 9) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w mieszkaniu,

- 10) naprawa lub wymiana wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali od głównych zaworów, a dotyczących instalacji wodociągowych, gazowych, elektrycznych (od liczników) oraz na odcinku od trójników na pionie kanalizacyjnym wraz z uszczelnieniem podłączenia do trójnika,
- 11) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej,
- 12) utrzymanie czystości na balkonach, loggiach i tarasach oraz usuwanie z nich śniegu, lodu i wody.

7. Naprawy instalacji elektrycznej i gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające do tego stosowne uprawnienia.

8. Wszelkie naprawy wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika zajmującego ten lokal.

9. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu napraw go obciążających, Spółdzielnia – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić naprawy na jego koszt.

10. W przypadku spowodowania szkody (np. zalania) innego lokalu, koszty jej usunięcia ponosi użytkownik lokalu, z którego winy powstała.

11. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zawiadamiania administracji Spółdzielni lub „Pogotowia Awaryjnego” o wszelkich zauważonych awariach urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku.

12. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy:

- zamknąć zawór gazu przed licznikiem,
- nie włączać światła ani urządzeń elektrycznych,
- nie używać otwartego ognia,
- otworzyć okna,
- zawiadomić Pogotowie Awaryjne lub Pogotowie Gazowe.

## § 5

1. Zabrania się samowolnego:

- 1) podłączania do instalacji elektrycznej lub gazowej budynku,
- 2) naprawiania instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Awaryjne.

2. Należy dbać o zachowanie sprawności technicznej instalacji domofonowej, zgodnie z zasadami eksploatacji tej instalacji.

3. Instalacja domofonowa znajdującą się w mieszkaniu stanowi własność użytkownika lokalu i koszty związane z jej wymianą ponosi użytkownik.

## § 6

1. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia Spółdzielni lokalu lub innych pomieszczeń przynależnych w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z administracją, w celu wykonania niezbędnych napraw, kontroli i sprawdzenia urządzeń i instalacji, odczytu urządzeń pomiarowych i oceny stanu technicznego, itp.

- 2) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 3) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, z czynności tych sporządza się protokół,
- 4) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 5) naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków,
- 6) zgłaszania wszelkich usterek zauważonych w mieszkaniu, budynkach i innych obiektach Spółdzielni.

2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika niezależnie od posiadanych warunków prawa do lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za pełną odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami czynszowymi uiszczonymi za używanie lokalu i tylko w przypadku przyjęcia zlecenia przez Spółdzielnię.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach po komisyjnym stwierdzeniu Zarząd Spółdzielni na wniosek Działu Technicznego może podjąć decyzję o pokryciu kosztów napraw lub remontów wykonanych w mieszkaniu przez lokatora.

## § 7

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu bądź przebudowy obciążającego Spółdzielnię, 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.

## § 8

Użytkownik mieszkania może wykonać prace podnoszące jego standard, wyłącznie ze środków własnych i na własną odpowiedzialność.

## § 9

1. Wykonywanie w mieszkaniu jakichkolwiek przeróbek lub remontów instalacji: wod-kan, gaz, c.o, elektrycznej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni ( wykaz prac remontowych wymagających zgody Spółdzielni zawiera załącznik nr 1 do regulaminu ).

2. Na wykonanie w mieszkaniu prac powodujących zmiany konstrukcyjne (np. likwidowanie lub stawianie ścianek, przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat) konieczna jest zgoda Zarządu Spółdzielni, sporządzenie projektu i akceptacja Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa.

## **IV. ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z OSOBAMI PRZEKAZUJĄCYMI LOKALE SPÓŁDZIELNI**

### § 10

Z użytkownikami przekazującymi lokale Spółdzielni, dokonuje się rozliczeń z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych wg zasad określonych w statucie oraz zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

### § 11

1. Osoba przekazująca lokal Spółdzielni zobowiązana jest do pokrycia kosztów sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego stanowiącego podstawę do rozliczeń wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub kaucji.

2. Operat szacunkowy winien uwzględniać rzeczywisty stan lokalu oraz jego dodatkowe wyposażenie, stopień zużycia lokalu oraz urządzeń w nim zamontowanych.

3. W przypadku nie uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego faktycznego stanu lokalu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zlecenia ponownego wykonania wyceny lokalu, na koszt osoby go zwalnającej.

4. W razie konieczności usunięcia z przekazywanego lokalu pozostawionych w nim jakichkolwiek przedmiotów lub śmieci, należność z tego tytułu potrącana będzie z wkładu lub z kaucji.

### § 12

1. Przy zamianach indywidualnych, Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającymi i przejmującymi lokal: przejęcie następuje z zachowaniem ciągłości eksploatacji mieszkania.

2. Użytkownik obejmujący lokal w wyniku wzajemnej zamiany lub nabycia go na rynku wtórnym, zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowych i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych.

### § 13

1. Przekazany lokal winien być przejęty przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez osobę zdającą mieszkanie i przedstawiciela Spółdzielni.

2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię i niemożliwości ustalenia ustawowych następców, przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat czynszowych, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

## **§ 14**

Zasady niniejszego Regulaminu mogą być stosowane wobec osób zwalnających lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 15**

1. W przypadkach nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, Zarząd po wcześniejszym upomnieniu może kierować do właściwych organów administracyjnych wnioski o ukaranie lub wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie z grona członków Spółdzielni.
2. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem obowiązują postanowienia Kodeksu Cywilnego, Statutu oraz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
3. W sprawach spornych wynikających z Regulaminu decyzje w trybie odwoławczym podejmuje Rada Nadzorcza.

### **§ 16**

Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą S.M. „ENERGETYK” na posiedzeniu w dniu 11.12.2013 r. Uchwała Nr 12/2013/RN

## WYKAZ PRAC REMONTOWYCH WYMAGAJACYCH ZGODY SPÓŁDZIELNI

Załącznik nr 1 do „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z naprawą i konserwacją lokali oraz dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia w Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK w Krakowie”.

1. Do zakresu bieżącej konserwacji lokalu w szczególności należą:
  - α) konserwacja, naprawa, wymiana posadzek tj. podłóg, wykładzin podłogowych, płytek, paneli naprawa podłoża betonowego pod posadzkami,
  - β) malowanie, tapetowanie ścian, sufitów, naprawa ubytków tynków, obustronne malowanie drzwi wejściowych i wewnętrznych oraz instalacji sanitarnych, wodnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
  - χ) konserwacja i naprawa okien i drzwi balkonowych polegająca na obustronnym malowaniu, wymianie zamków, zawiasów, okuć, listew ramiaków, okapników, uszkodzonych szyb,
  - δ) konserwacja, naprawa i wymiana: podgrzewaczy wody, piecy kuchennych, wanien, brodzików, mis ustępowych, sedesów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, wężykami giętkimi oraz innych urządzeń sanitarnych w które wyposażony jest lokal,
  - ε) Naprawa, konserwacja i wymiana osprzętu ( gniazdka, wyłączniki, kostki rozdzielcze oraz wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu ( bezpieczniki),
  - φ) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych w lokalu od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - γ) utrzymywanie szczelności instalacji, urządzeń sanitarnych i armatury wodociągowej,
  - η) utrzymywanie szczelności instalacji gazowej w lokalu wraz z urządzeniami.
2. Na wszelkie prace remontowe w mieszkaniu wykraczające poza zakres bieżącej konserwacji należy uzyskać zgodę Spółdzielni.
3. We wniosku należy określić szczegółowy zakres planowanego remontu.
4. W przypadku zmiany ścianek działowych należy dołączyć rysunek planowanych zmian. Nie wolno podczas remontu naruszać ścian i elementów konstrukcyjnych oraz wkuwać instalacji w przewody kominowe.
5. Nie wolno bez zgody Spółdzielni zmieniać instalacji gazowych, elektrycznych wodno - kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, a także zmieniać mocy grzejników, ani ich likwidować. W przypadku zmian w obrębie instalacji jw. administracja określi szczegółowe warunki zgody indywidualnie dla każdego wniosku.
6. Przy wymianie drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w mieszkaniu nie wolno zmieniać szerokości futryny ( należy zachować dotychczasowe otwory drzwiowe).
7. Przy wymianie okien należy zachować dotychczasowe podziały i kolorystykę ram. Okna winny być wyposażone w odpowiednie nawiewniki. Nie wolno wyrzucać starych okien do altan śmietnikowych, nie wolno zakładać żaluzji zewnętrznych z puszkami na elewacji budynku.
8. Gruz oraz wszelkie odpady poremontowe należy wywieźć we własnym zakresie, nie wolno ich wrzucać do pojemników na odpady komunalne.
9. Przy zabudowie balkonu należy przedłożyć projekt wraz z opisem konstrukcyjnym, a po uzyskaniu zgody Spółdzielni dokonać zgłoszenia w Urzędzie Miasta Krakowa w celu uzyskania ewentualnego pozwolenia na budowę.
10. Po zakończeniu prac objętych zgodą należy pisemnie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.

**Należy pamiętać, że jeżeli samowolnie przeprowadzone remonty zagrażają bezpieczeństwu, Organ Nadzoru Budowlanego może nakazać zaprzestania dalszych prac lub zażądać doprowadzenia mieszkania do stanu pierwotnego. Osoby, które bez zgody rozpoczęły remont mieszkania mogą też zostać ukarane karą grzywny.**