

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie
i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz napraw garaży
(tekst jednolity)

§ 1

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **garażu** - należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, przeznaczonym do przechowywania pojazdu mechanicznego;
- 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) **naprawie** – należy przez to rozumieć prace konserwacyjne i remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali oraz garaży. Drzwi wejściowe do lokali oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu.
- 4) **nieruchomości** - **należy** przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 5) **osobie zamieszkalej** – należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
- 6) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie;
- 7) **użytkownik lokalu lub garażu** – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali:

- 1) Naprawy instalacji gazowej wraz z lokalowymi zaworami odcinającymi,
- 2) Naprawy instalacji wodociągowej od zaworu głównego w budynku do zaworu lokalowego włącznie (z wyłączeniem wężyków plastikowych i metalowych oraz armatury),
- 3) Naprawy pionów kanalizacyjnych bez przyłączy i bez kratki ściekowej,
- 4) Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- 5) Naprawy instalacji elektrycznej od przyłącza do budynku do tablicy zabezpieczeń przedlicznikowych w lokalu,
- 6) Naprawy instalacji antenowej w budynkach nie posiadających telewizji kablowej z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych gniazdek,
- 7) Zapewnienie właściwego działania przewodów wentylacyjnych i spalinowych;
- 8) Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek:
 - a) nieszczelności dachu i elewacji budynku,
 - b) awarii instalacji wod-kan i c.o. w zakresie podlegającym Spółdzielni,

- 9) Remont loggii i balkonów w zakresie wymiany obróbek blacharskich, wylewki i hydroizolacji oraz malowanie ekranów zewnętrznych, wymiana podokienników zewnętrznych. Wykonanie ww. robót przez użytkownika bez wiedzy i zgody Spółdzielni nie uprawnia go do żądania od Spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów,
- 10) Dostawa i montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych,
- 11) Legalizacja, wymiana lub naprawa istniejących wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię oraz zamontowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie,
- 12) Malowanie drzwi wejściowych do mieszkań od strony klatki schodowej z wyłączeniem stolarki wymienionej przez użytkownika,
- 13) Egzekwowanie od wykonawców robót budowlanych napraw polegających na usunięciu wad wykonawstwa, ujawnionego w okresie gwarancji lub rękojmi.

2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów garaży:

- 1) Naprawa i konserwacja instalacji zewnętrznych (elektrycznych) do złącza kablowego, odgromowych (jeżeli występują). W zakresie instalacji wewnętrznych – instalacje centralnego ogrzewania (o ile występują i są czynne);
- 2) Remont i naprawa pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi (w tym rynien i rur spustowych) oraz kominów;
- 3) Remont i naprawa elewacji garażu wraz z jej malowaniem, a w ich przypadku także malowanie zewnętrznej części bramy garażowej;
- 4) Dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego garażu wynikających z art.62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
- 5) Utrzymywanie na bieżąco należytego stanu dróg stanowiących część wspólną garaży;
- 6) Dokonywanie remontów nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży;
- 7) Odsnieżanie nawierzchni dróg stanowiących część wspólną garaży.

§ 3

1. Czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 10 i 11 finansowane są z funduszu remontowego mienia natomiast wymienione w § 2 ust. 1 pkt 1 – 9 i 12 oraz w § 2 ust. 2 finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości z wyjątkiem napraw, za które odpowiedzialność finansową ponosi użytkownik lokalu oraz garażu, a w szczególności:
 - a) uszkodzenia mechaniczne armatury i instalacji oraz awarie armatury i instalacji przerobionej przez użytkownika bez wiedzy i zgody Spółdzielni;
 - b) uszkodzenia mechaniczne wodomierzy i podzielników ciepła;
 - c) uszkodzenia balkonów i loggii spowodowane dewastacją lub niewłaściwą eksploatacją;
 - d) zagrzybenia i inne szkody spowodowane niewłaściwą eksploatacją przewodów kominowych i wentylacyjnych.
2. Wymieniony w § 2 zakres obowiązków Spółdzielni nie będzie wiążący w stosunku do lokali, których saldo wykazuje zaległości w płatnościach na rzecz Spółdzielni. Nie dotyczy to sytuacji awaryjnych.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie rocznych i 5-letnich kontroli stanu technicznego budynków wynikających z art. 62 ustawy Prawo Budowlane.
2. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu w terminach kontroli, o których Spółdzielnia powiadomi z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, wykonanie kontroli w indywidualnie uzgodnionym terminie jest odpłatne i koszt ten obciąża użytkownika lokalu.

3. W przypadku gdy kontrola nie została wykonana z powodu niedostępności lokalu wszelkie wyniki z tego tytułu szkody obciążają użytkownika lokalu.

§ 5

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika lokalu:

- 1) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu.
Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
 - wannę łącznie z syfonem, kratą ściekową, odpływem, baterią i natryskiem,
 - piec kąpielowy z wyposażeniem, termę gazową lub elektryczną wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem kątowym wraz z odejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - kran czerpalny, wężyki metalowe i plastikowe,
 - brodzik z natryskiem,
 - kuchenkę gazową wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego.
- 2) Wymiana zużytych uszczelnień w zaworach, bateriach wodnych i spłuczkach ustępowych;
- 3) Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych na odcinku od przyboru do głównego pionu oraz kratki ściekowej (dotyczy wanien, umywalek, brodzików, zlewozmywaków, w.c. i innych);
- 4) Naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu (od tablicy zabezpieczeń) łącznie z zabezpieczeniami wraz z wymianą osprzętu elektrycznego;
- 5) Naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, płytek PCV i posadzek lastrykowych oraz drewnianych, a także naprawa lub wymiana wylewek (dotyczy również komórek lokatorskich i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu);
- 6) Malowanie ścian i sufitów łącznie z loggią lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych i estetyki pokrycia ścian;
- 7) Naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych lokalu;
- 8) Malowanie lokalowej stolarki okiennej i drzwiowej, z wyłączeniem zewnętrznej powierzchni drzwi wejściowych do mieszkań (od strony klatki schodowej) a także malowanie mebli wbudowanych, grzejników i rur w miarę potrzeby. Zewnętrzne elementy stolarki znajdujące się na elewacji budynku winny mieć zachowaną pierwotną kolorystykę;
- 9) Szklenie okien i drzwi w lokalu;
- 10) Naprawa bądź wymiana stolarki lokalowej z zastrzeżeniem postanowień § 6 Regulaminu.

2. Obowiązki użytkowników garaży w zakresie napraw i remontów garaży:

- 1) Utrzymywanie wnętrza garażu w należytych stanie technicznym, w tym instalacji wentylacyjnej;
- 2) Konserwacja, naprawy oraz wymiana bram garażowych. Wymiana bram garażowych na nowe następuje na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni z uwzględnieniem zaakceptowanej przez Spółdzielnię dotychczasowej ich kolorystyki i sposobu wykonania (ocieplenia), jako elementu elewacji garaży;
- 3) Naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz wymiana osprzętu instalacji elektrycznej;
- 4) Usuwanie uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz garażu powstałych z winy użytkownika;
- 5) Wyposażenie garażu w sprzęt gaśniczy, ppoż. oraz jego konserwacja i legalizacja;
- 6) Utrzymanie czystości i porządku wokół garażu.

§ 6

1. Spółdzielnia partycypuje w kosztach jednorazowej wymiany stolarki okiennej w każdym lokalu mieszkalnym i użytkowym znajdującym się w jej zasobach poprzez wypłatę ekwiwalentu.
2. Wysokość ekwiwalentu wynosi 50 % średniego kosztu określonego w cenniku Sekocenbud wraz z kosztami zakupu z pozycji dotyczącej stolarki z profili 5 komorowych PCV z szybami zespolonymi o wsp. $K = 1,1$ z mikrowentylacją oraz z nawiewnikami higrosterowanymi w ilości 1 sztuka w każdym pomieszczeniu z oknami w lokalu, przyjmując poziom cen I kwartału roku, w którym Spółdzielnia wypłaci ekwiwalent.
3. Wypłata ekwiwalentu następuje z funduszu remontowego nieruchomości, na zasadach określonych w dalszych postanowieniach niniejszego paragrafu.
4. Ekwiwalent przysługuje osobie, która:
 - w terminie wymiany stolarki posiadała tytuł prawny do lokalu
 - przedstawiła stosowny rachunek za wymienioną stolarkę spełniającą wymogi ust. 2
5. Ekwiwalent nie przysługuje w przypadku:
 - zmiany kształtu, rozstawu lub gabarytów stolarki,
 - gdy z dokumentacji znajdującej się w posiadaniu Spółdzielni wynika, że przedmiotowa stolarka została już wcześniej dofinansowana,
6. Ekwiwalent wypłacany będzie w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku wraz z rachunkiem za wymienioną stolarkę spełniającą warunki określone w ust. 2,4,5 i w ramach środków przeznaczonych na ten cel w planie remontów danej nieruchomości.
7. W przypadku istniejącej w dniu wypłaty ekwiwalentu zaległości w opłatach za używanie lokalu, środki przeznaczone do wypłaty z tytułu przyznanego ekwiwalentu za wymienioną stolarkę okienną zostaną pomniejszone o kwotę zaległości.
8. Przed wypłaceniem ekwiwalentu, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo kontroli rodzaju i sposobu wykonania wymiany stolarki.

§ 7

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o jego należytą konserwację i konserwację innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcji lokalu lub jego części, bądź jakichkolwiek przeróbek w tym instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość lub funkcjonalność mieszkania pod warunkiem, że:
 - a) użytkownik lokalu uzyska pisemną zgodę Spółdzielni,
 - b) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z zakresem zaakceptowanym przez Spółdzielnię i przepisami prawa budowlanego.Skutki ewentualnych awarii powstałych w wyniku niewłaściwie wprowadzonych zmian, obciążają w całości użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany pokryć koszty związane z dorobieniem kluczy do bram wejściowych i pomieszczeń ogólnego użytku w wysokości ustalonej przez administrację Spółdzielni o ile nie odbiegają od przeciętnych cen rynkowych.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do usunięcia wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z jego winy lub osób wspólnie z nim zamieszkających.

§ 8

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii, modernizacji, Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych z administracją w celu wykonania koniecznych robót.

2. Jeżeli rodzaj remontów lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, użytkownicy lokalu (budynku) obowiązani są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu do pomieszczenia zastępczego, przy zachowaniu 5 m² powierzchni mieszkalnej na osobę, na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w przypadku przeniesienia nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie zamieszkania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym użytkownik wnosi jedynie opłaty za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.
4. W przypadku uchylenia się użytkownika lokalu od obowiązku wynikającego z ustępu 1, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go kwotą dodatkowych kosztów poniesionych na wykonanie koniecznych robót i pokrycie wynikłych szkód.

§ 9

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania się z postanowieniami niniejszego regulaminu, ich respektowania jak również egzekwowania ich przestrzegania od wszystkich osób zamieszkałych w jego lokalu.
2. Odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponosi użytkownik lokalu oraz osoba w nim zamieszkała.

§ 10

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 03.07.2019 roku Uchwałą nr 42 przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie i zawiera zmianę wprowadzoną Uchwałą Nr 20 z dnia 29.04.2020 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie.
2. Jednolity tekst regulaminu został zatwierdzony w dniu 29.04.2020 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie Nr 20 i obowiązuje od 01.05.2020 r.

Jednolity tekst Regulaminu został przyjęty podczas głosowania na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.04.2020 roku w trybie telekonferencji z wykorzystaniem komunikatora Skype.

SEKRETARZ R. N.

Władysław Szczęch

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Piotr Janik