

## R E G U L A M I N

### **określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Śnieżka" w Krakowie.**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017.1560 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2018.845 z późniejszymi zmianami).
3. Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U.2018.1202 z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz.U.2015.1422 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie.

### § 1

1. Regulamin dotyczy obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali, przez co należy rozumieć: członków Spółdzielni, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.
2. Remontami i naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są remonty, roboty konserwacyjne, oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu. Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony elewacji oraz pionowych elementów loggii i balkonów.
3. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu specyfikacji elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.
4. Zasady zawarte w Regulaminie nie dotyczą okresu rękojmi.

### § 2

#### **Podział obowiązków.**

1. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji instalacji: wodociągowej, centralnej wody użytkowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, domofonowej i anten zbiorczych, a także balkonów, loggii i euroskrzynek ustala się w poniższej tabeli.

L.p	Element budynku, instalacja lub urządzenie	SPÓŁDZIELNIA naprawa i konserwacja	UŻYTKOWNIK LOKALU naprawa i konserwacja
1	2	3	4
1.	instalacja wodociągowa	od zaworu za wodomierzem głównym w budynku, do pierwszego zaworu odcinającego wodę w lokalu, łącznie z zaworem. Hydranty P-poż, ujęcia wody do podlewania	od wodomierza indywidualnego, przez instalacje do urządzeń wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (baterii). Włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych lub ich części (baterii, umywalek, zlewozmywaków, wanien, dolnopłuków i automatów splukujących)
2.	instalacja centralnej wody użytkowej	od zaworu za wymiennikiem ciepła w budynku do pierwszego zaworu odcinającego c.w.u. w lokalu, łącznie z zaworem	od wodomierza indywidualnego c.w.u., przez instalacje do urządzeń wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (baterii), włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych
3.	instalacja kanalizacyjna	od pierwszej studzienki, licząc od strony budynku, do przyłączy w lokalu wraz z trójnikiem	od wpięcia trójnika do urządzeń odbiorczych, przewodów instalacji kanalizacyjnej w lokalu włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń sanitarnych lub ich części (muszli ustępowych, desek sedesowych, bidetów, syfonów wannowych, umywalkowych i zlewozmywakowych), Okresowe czyszczenie i udrażnianie przytkanych kratek ściekowych (wpustów) oraz przewodów odprowadzających do głównego pionu
4.	instalacja elektryczna	całość zasilania elektrycznego części wspólnych budynku (klatek schodowych, korytarzy piwnic, maszynowni dźwigów, garaży wielostanowiskowych, wózkowni itp.) oraz zasilania lokali od złącza kablowego do zacisków zabezpieczeń zalicznikowych znajdujących się w lokalu, z wyłączeniem elementów tych zabezpieczeń („bezpieczników”) naprawy instalacji odgromowych budynków	od zacisków zabezpieczeń zalicznikowych włącznie z tymi zabezpieczeniami („bezpiecznikami”) i zaciskami, znajdującymi się w lokalu przez przewody instalacji elektrycznej i urządzenia elektryczne w lokalu, wraz z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych (gniazd wtykowych, wyłączników, lamp)
5.	instalacja centralnego ogrzewania	cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynku i lokalach. Montaż (i wymiana) zaworów głowic termoregulacyjnych grzejników - na koszt lokatora	wszelkie naprawy oraz wymiana instalacji wraz z urządzeniami od: 1. ciepłomierza indywidualnego 2. wejścia/wyjścia do i z rozdzielacza w przypadku braku ciepłomierza, 3. zaworu odcinającego na wejściu/wyjściu do i z mieszkania, w przypadku braku ciepłomierza lub rozdzielacza ponadto: 1. pozostawienie nie obudowanych (zabudowanych) grzejników w celu

			umożliwienia cyrkulacji powietrza 2. każdorazowe uzyskanie zgody Spółdzielni na wymianę/remont części instalacji c.o. ( konieczność uzupełnienia wody w instalacji)
6.	instalacja gazowa	cała wewnętrzna instalacja gazowa od kurka głównego na przyłączy do budynku do zaworów odcinających odbiorniki gazowe w lokalu (wraz z tymi zaworami)	wymiana i naprawa odbiorników gazowych w lokalu (przepływowe podgrzewacze wody, kuchnie gazowe) wraz z podejściami od zaworów na instalacji odcinających te odbiorniki
7.	instalacja domofonowa	cała wewnętrzna instalacja domofonowa poza obrębem lokali, odpłatne dostarczanie kluczy do drzwi klatki schodowej	wymiana i naprawa odbiorników ( unifonów ) oraz instalacji domofonowej w lokalu
8.	instalacja AZART	cała instalacja anten zbiorczych dla odbioru cyfrowej telewizji naziemnej i sygnałów radiowych do rozdzielaczy sygnału na pionach	od rozdzielacza na pionie - naprawa instalacji i gniazd AZART w mieszkaniu
9.	balkony, loggie i tarasy, ślusarka,	konstrukcja płyty balkonu, loggii lub tarasu wraz z balustradą (ściankami) oraz elewacja zewnętrzna balkonu i balustrad	naprawa i konserwacja posadzki balkonu, loggii lub tarasu (fugowanie, wymiana płytek ceramicznych) wraz z podłożem pod posadzki, izolacją przeciwwilgociową i obróbkami blacharskimi budynku ( obróbki blacharskie wykonane na koszt użytkownika lokalu przez służby Spółdzielni)
10.	euroskrzynki (do odbioru korespondencji)	wymiana, naprawa i utrzymywanie w należytym stanie euroskrzynek przynależnych do lokalu jeśli dotyczy całego boksu	wymiana lub naprawa pojedynczych drzwiczek, uszkodzonego zamka w euro skrzynce oraz dorabianie kluczy, w przypadku ich zgubienia

2. Ponadto Spółdzielnię obciążają remonty i konserwacje dotyczące następujących elementów poszczególnych nieruchomości i mienia wspólnego:

- prace malarskie w budynkach oraz elementów wyposażenia obiektów,
- remonty i naprawy bram wjazdowych do obiektów garaży,
- remonty oraz naprawy elementów konstrukcyjnych budynku, elewacji, dachów wraz z systemem odprowadzania wód deszczowych, przewodów kominowych bram wejściowych do budynków, drzwi do piwnic i pomieszczeń wspólnych, stolarki na klatkach schodowych budynków, włazów dachowych, klap dymowych, altan śmietnikowych,

Loggie i balkony traktowane są jako część elewacji budynków i remontowane są przez Spółdzielnię w ramach realizacji ustaleń planów remontów oraz w przypadkach awaryjnych stwierdzonych przez inspektora technicznego Spółdzielni, z wyjątkiem uszkodzeń płytek i fugowania, oraz spowodowanych przez użytkowników lokali. Przy remontach loggii koszt płytek posadzkowych i fugowania pokrywa użytkownik lokalu. Jeśli w następstwie uszkodzenia fugowania/płytek balkonu, nastąpi uszkodzenie elewacji balkonu poniżej – naprawa tejże zostanie przeprowadzona na koszt właściciela balkonu z uszkodzonymi płytkami/fugowaniem.

### § 3

#### **Obowiązki użytkowników lokali.**

1. Oprócz obowiązków ustalonych w tabeli zawartej w § 2 Regulaminu – kolumna nr 4, do obowiązków użytkowników lokali w zakresie konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu należą:
  - a) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
    - naprawie uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
    - malowaniu ścian i sufitów lub tapetowanie,
  - b) naprawy i wymiany posadzek oraz wylewek pod posadzkami oraz czyszczenie posadzek, cyklinowanie posadzek parkietowych, wymiana płytek,
  - c) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien,
  - d) naprawy uszkodzonej stolarki budowlanej, naprawę okuć oraz wymiana uszkodzonych drzwi i okien ,
  - e) udrażnianie przytkanych kratak ściekowych (wpustów), podejść kanalizacyjnych do urządzeń oraz poniesienie kosztu udrożnienia pionów w razie stwierdzenia zatkania pionów z winy użytkownika,
  - f) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza np. poprzez nawiewniki oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności w pomieszczeniach,
  - g) usuwanie zagrzybienia w pomieszczeniach lokalu w przypadku niewłaściwej jego eksploatacji.
2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność wobec Spółdzielni za niewłaściwe wykonanie robót zleconych przez użytkownika lokalu firmom zewnętrznym i wynikłe z tego powodu ewentualne szkody materialne w częściach wspólnych.

### § 4

#### **Inne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z zajmowaniem lokalu.**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie napraw polegających na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu w wypadku:
  - a) przecieków z nieszczelnego pokrycia dachowego i elewacji,
  - b) niezawinionych przez użytkownika lokalu awarii głównych pionów wodociągowych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych (przeglądy ogólnobudowlane, przeglądy instalacji gazu, elektryczne, kominiarskie itp.).
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym, dbać o należyтą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia gospodarcze) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni. Usunięcie usterek winno być dokonane w zależności od stopnia pilności niezwłocznie lub w terminie uniemożliwiającym niszczenie substancji mieszkaniowej.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal (w razie potrzeby piwnicę, garaż ) w dniach: i godzinach uprzednio z nim uzgodnionych: pracownikom Spółdzielni, osobom lub firmom upoważnionym na piśmie przez Spółdzielnię celem wykonania należących do niej obowiązków -przeглядów technicznych.
5. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu dla umożliwienia wykonania wymiany i odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także powodującej dużą uciążliwość dla mieszkańców np. brak dopływu wody, ciepła, gazu,

energii elektrycznej, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół. Ustalenie § 5 ust. 3 dotyczy także udostępnienia w razie awarii pomieszczenia piwnicznego, gospodarczego i garażu. Użytkownik lokalu w sytuacji dłuższej nieobecności ma obowiązek powiadomić Administratora Spółdzielni o sposobie kontaktowania się w sytuacjach awaryjnych.

7. Użytkownik mieszkania jest obowiązany uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na dokonanie zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność mieszkania i jakichkolwiek przeróbek instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania z zastrzeżeniem, że:
  - a) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian obciążać będą w całości użytkownika mieszkania,
  - c) każda modernizacja instalacji elektrycznej w mieszkaniu, pociągająca za sobą wzrost mocy wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni i uzyskania z Zakładu Energetycznego stosownych warunków zasilania, a koszty przyłącza pokrywa użytkownik lokalu,
  - d) zabudowa loggii i balkonów, montaż krat oraz wyburzenie lub przebudowa ścian w mieszkaniu możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Wymaga dodatkowo opracowania przez uprawnionego konstruktora stosownego projektu i uzyskania akceptacji Wydziału Architektury UMK,
  - e) użytkownik mieszkania nie może wykonywać żadnych prac na dachach budynków i nie ma wstępu na dachy,
  - f) niedopuszczalne jest bez zgody Spółdzielni montowanie przez użytkowników mieszkań na elewacji budynków anten TV, anten radiowych oraz samowolne rozwieszanie wszelkiego rodzaju tablic reklamowych, kabli i przewodów, klimatyzatorów.
8. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń, wystroju czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności remontów, naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej, przewodów kominowych czy konieczności wykonania innych robót dla zapewnienia właściwego funkcjonowania obiektu, był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.
9. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w pkt. 6, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego, bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do odbioru do Spółdzielni.
10. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub 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. 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 remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. W okresie używania lokalu zamiennego osoby korzystające z tego lokalu wnoszą opłaty za używanie tego lokalu, które nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

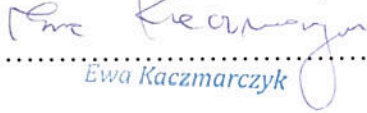
11. Odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponosi użytkownik lokalu jak również każda pełnoletnia osoba, która z lokalu korzysta. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapoznania się i egzekwowania postanowień niniejszego Regulaminu od wszystkich osób, które jego lokal zajmują.

### § 5

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Śnieżka" w dniu 28.01.2019 r. Uchwałą nr .....1.12019.....
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Śnieżka" w dniu 16.04.1996 r. Uchwałą nr 2.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Ewa Kaczmarczyk

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
Izabela Polkowska

**Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ ŚNIEŻKA ”  
30-798 Kraków, ul. Opalowa 2**

  
Zdany.....  
.....  
.....