

Regulamin

określający zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali

Podstawa prawna:

1. **Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze** (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późniejszymi zmianami), zwana dalej **Prawem Spółdzielczym**.
2. **Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.845, z późniejszymi zmianami), zwana dalej **Ustawą**.
3. **Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane** (tekst jednolity Dz.U. 2019 r., poz. 1186 z późniejszymi zmianami), zwana dalej **Prawem budowlanym**.
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. 2019 r., poz. 1065 z późniejszymi zmianami), zwane dalej **Rozporządzeniem**.
5. **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza”,** zwany dalej **Statutem**.

§ 1

Ilekoć jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin
2. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Krowodrza”.
3. **Nieruchomościach** należy przez to rozumieć nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do tego Regulaminu.
4. **Nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali.
5. **Lokalach** należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym piwnice lub pomieszczenia gospodarcze o ile piwnica lub pomieszczenia gospodarcze są w danym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje, a także lokale użytkowe, w tym garaże stanowiące część budynku mieszkalnego oraz garaże znajdujące się w oddzielnych nieruchomościach, które są przedmiotem uchwał Zarządu Spółdzielni podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
6. **Użytkownikach lokali** należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali oraz osoby zajmujące lokal na innej podstawie prawnej niż umowa najmu, jak również zajmujące lokal bez tytułu prawnego do lokali.

§ 2

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie remontów i konserwacji poszczególnych Nieruchomości obejmuje remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia poszczególnych Nieruchomości znajdujących się poza Lokalami.
2. Spółdzielnię obciążają remonty i konserwacje wykonywane w Lokalach lub poza nimi następujących elementów poszczególnych Nieruchomości:
 - 1) całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem,
 - 2) instalacji gazowej z wyjątkiem przyborów gazowych do niej podłączonych do zaworów odcinających przybory gazowe wraz z tym zaworem,
 - 3) instalacji wodnej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną lokalu wraz z tym zaworem i wodomierzem,
 - 4) instalacji elektrycznej do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznik energii) danego lokalu,
 - 5) całej instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej tj. w piwnicach i na klatkach schodowych wraz z przyłączem do punktu łączącego instalację c.w.u z dotychczasową instalacją wody ciepłej w lokalach,
 - 6) poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych,
 - 7) wszystkich przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - 8) elementów budynków stanowiących część wspólną Nieruchomości.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych wydanych na podstawie Prawa Budowlanego.

§ 3

1. Użytkowników poszczególnych Lokali obciążają remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia Lokali (z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 i 3 Regulaminu) stanowiące ich elementy lub wyposażenie, a w szczególności remonty i konserwacje:
 - 1) instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej,
 - 2) stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) urządzeń technicznych, urządzeń sanitarnych, urządzeń elektrycznych i elektronicznych,
 1. piwnic lub pomieszczeń gospodarczych.
2. Dokonywanie przez Użytkowników Lokali jakichkolwiek remontów, konserwacji oraz jakiejkolwiek ingerencji w Nieruchomość Wspólną i instalacje określone w § 2 ust. 2 Regulaminu oraz trwałe zabudowanie szachtów mieszczących instalacje wodno-kanalizacyjne oraz gazowe jest zabronione.
3. W przypadku nieuprawnionej ingerencji przez Użytkownika Lokalu w Nieruchomość Wspólną i instalacje określone w § 2 ust. 2 Regulaminu, Spółdzielnia na podstawie kosztorysu obciąża Użytkownika lokalu kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego lub naprawienia szkody.
4. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię obowiązków określonych w § 2 ust. 1, 2 i 3 Regulaminu pokrywane są z opłat wnoszonych przez Użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych Nieruchomości.

§ 4

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie części Nieruchomości lub Nieruchomości wspólnej w tym budynku i jego wyposażenia wymagające napraw, powstałe z winy Użytkownika lokalu w wyniku jego działania lub zaniechania obciążają bezpośrednio tego Użytkownika lokalu.
2. Naprawy wewnątrz Lokalu zaliczone do obowiązków Użytkowników lokali oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko i wyłącznie na podstawie oddzielnego zlecenia i pisemnym oświadczeniu Użytkownika lokalu oraz za dodatkową odpłatnością zainteresowanego Użytkownika lokalu poza opłatami uiszczanymi związanymi z używaniem lokalu.
3. Ostateczny koszt wykonania zlecenia zostaje ustalony na podstawie protokołu potwierdzającego wykonanie zlecenia oraz kosztorysu powykonawczego obejmującego cały zakres wykonanych robót. Spółdzielnia zobowiązana jest do wystawienia Faktury VAT.
4. Wysokość stawek kosztorysowych do wykonywania zleceń o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu, weryfikuje Dział Techniczny Spółdzielni na podstawie kalkulacji.
5. Spółdzielnia nie może pośredniczyć w zawieraniu zleceń przez Użytkowników lokali z firmami zewnętrznymi.
6. Odpowiedzialność wobec Spółdzielni za wykonanie robót zleconych przez Użytkowników lokali firmom zewnętrznym spoczywa na Użytkownikach lokali udzielających zlecenia.

§ 5

1. Dokonanie przez Użytkownika lokalu zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu zgodnego z przeznaczeniem i obciążyć użytkownika lokalu wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 4 ust 1 Regulaminu.
2. Dokonanie przez Użytkownika lokalu zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza ze zdalnym odczytem jest surowo zabronione. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo Użytkownik lokalu.
3. Wszelkie zmiany i modyfikacje instalacji znajdujących się w Lokalu oraz przebudowa ścian i okien wymaga pisemnej zgody Spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni należy zgłosić jej Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego, a w przypadku robót (zanikających) ulegających zakryciu należy przed zakryciem zgłosić je do odbioru częściowego.
4. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, 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.
5. Użytkownik lokalu może ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek tylko w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że są one wykonane:
 - 1) zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,
 - 2) nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
 - 3) nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,

4) nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku.

Decyzja w tej sprawie leży w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

6. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany Lokal w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.

§ 6

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody 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, a gdy wymaga to pomocy innych służb - także przy ich udziale.
2. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniego Użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu Użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni Lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika lokalu.
4. Jeżeli Lokal wymaga remontu, konserwacji lub przebudowy obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od Użytkownika lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu, konserwacji lub przebudowy Lokalu lub Nieruchomości wspólnej w tym budynku tego wymaga, Użytkownik lokalu obowiązany jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania robót, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego Użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie Lokalu.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 7

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w dniu 26.02.2020r. uchwałą numer **169/22/578/2020 z dnia 26.02.2020r.** (protokół numer 22/578/2020), **który wchodzi w życie z dniem 01.03.2020r.**
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin określający zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krowodrza” w Krakowie, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2017 r. uchwałą nr 108/11/540/217 (protokół nr1/540/2017).
3. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu stosuje się przepisy dotychczasowego regulaminu.

WYKAZ BUDYNKÓW W ZASOBACH SM "KROWODRZA"

L.p.	RZB	ADRES BUDYNKU	POWIERZCH NIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ p.um. m2	ILOŚĆ KONDYGNA CJI	ILOŚĆ KLATEK SCHOD.	ILOŚĆ MIESZKA Ń NA PIĘTRZE KL.SCHOD. D.	ILOŚĆ MIESZKAŃ NA KL.SCHOD.	ILOŚĆ MIESZKAŃ W BUDYNKU
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	I	Opolska 13 - 35	12 817,20	11	12	2	22	264
2.	II	Opolska 41 - 69	16 021,50	11	15	2	22	330
3.	III	Bat. "Skała" AK 8	3 184,00	11	2	3	33	66
4.		Bat. "Skała" AK 10	3 178,00	11	2	3	33	66
5.		Krow. Zuchów 18	5 197,50	5	9	2	10	90
6.		Krow. Zuchów 20	5 197,50	5	9	2	10	90
7.		Krow. Zuchów 24	6 930,00	5	12	2	10	120
8.		Krow. Zuchów 26	6 352,50	5	11	2	10	110
9.	IV	Rusznikarska 1 - 11	8 700,50	11	6	3	33	198
10.		Rusznikarska 13	3 864,70	11	2	10	110	110
11.		Rusznikarska 15	3 864,70	11	2	10	110	110
12.	V	Łokietka 57 A	3 864,70	11	2	10	110	110
13.		Łokietka 57 B	3 864,70	11	2	10	110	110
14.		Łokietka 59	2 058,80	11	1	4	46	46
15.		Bat. "Skała" AK 2 A	1 945,49	5	3	3	12	37
16.		Bat. "Skała" AK 4 A	1 951,67	5	3	3	12	38
17.	VI	Fieldorfa Nila 1 A	2 718,00	9	2	3	27	54
18.		Fieldorfa Nila 1 B	2 718,00	9	2	3	27	54
19.		Prądnicka 69	720,00	4	2	4	9	18
20.		Prądnicka 95	1 978,40	9	1	7	61	61
21.		Siemaszki 54	1 999,50	5	3	4	55	55
22.		Zdrowa 2 A	2 280,00	11	1	7	69	76
23.	VII	Wybickiego 14	3 864,70	11	2	10	110	110
24.		Wybickiego 16	3 864,70	11	2	10	110	110
25.		W. Łokietka 47	2 082,80	11	1	4	46	46
26.		W. Łokietka 49	2 057,80	11	1	4	46	46
27.		W. Łokietka 51	1 982,30	11	1	4	44	44
28.		W. Łokietka 53	2 074,10	11	1	4	46	46
29.		W. Łokietka 55	2 057,30	11	1	4	46	46
30.		W. Łokietka 57	2 058,01	11	1	4	46	46
		RAZEM	121 449,07					2707

PAWILONY:

1. Opolska 37
2. Krowoderskich Zuchów 22
3. Zdrowa 2A
4. F.Nila 1C
5. Łokietka 57C - hydrofornia
6. Batalionu "Skała" AK 8