

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale


I. Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późn. zm.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn. zm.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późn. zm.
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” w Krakowie.

II. Zasady ogólne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i dysponentów lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
 - a) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Victoria” z siedzibą 31-858 Kraków, os. Kościuszkowskie 5,
 - b) nieruchomości – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) lub części takich budynków (lokale), jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - c) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - d) lokalu (w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 2 ust. 1) – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późn. zm.,
 - e) lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
 - f) pomieszczeniu przynależnym – należy przez to rozumieć pomieszczenia zajmowane na podstawie tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem (np. piwnica, strych, komórka),

 1

- g) wartości rynkowej – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późn. zm.
 - h) dysponent lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę i osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego do lokalu, jak również każdą osobę fizyczną lub prawną posiadającą odrębną własność lokalu potwierdzoną odpisem z księgi wieczystej.
 - i) naprawie – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.
3. Spółdzielnia zarządza:
- a) nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni;
 - b) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w formie zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust 1 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali z późn. zm., z zastrzeżeniem art. 27 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
4. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.


§ 2

1. Dysponenti lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokalu, jak również Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający:
- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
 - b) utrzymanie budynku, w tym elementów wykończeniowych oraz instalacji w stanie technicznym niepogorszone;
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego, określonego odrębnymi przepisami;
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, znajdujących się w tym lokalu.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jako zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości.

III. Obowiązki dysponentów lokali.

§ 3

1. Dysponent lokalu ma obowiązek dokonywać naprawy i konserwacji elementów lokalu nie będących częścią wspólną nieruchomości:
- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, łącznie z ich wymianą,
 - b) okien i drzwi, łącznie z ich wymianą,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) instalacji wody zimnej wewnątrz lokalu na odcinku za wodomierzem lokalowym (od pierwszego połączenia gwintowanego),
 - e) kanalizacja do pionów zbiorczych (do trójnika połączeniowego),

Prawy  2

- f) instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), na odcinku za wodomierzem lokalowym (od pierwszego połączenia gwintowanego), a dla instalacji prowadzonej metodą korytarzową (piony cyrkulacyjne i wodomierze zlokalizowane na klatce schodowej) od wejścia ruraru lokalowego z korytarza części wspólnej do lokalu;
 - g) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciążeniowym za licznikiem dotyczącym lokalu jak również wymiana tej instalacji,
 - h) instalacji gazowej, od zaworów odcinających gaz przed urządzeniami wraz z tymi urządzeniami gazowymi,
 - i) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą,
 - j) odbiorczych urządzeń wodociągowych gazowych, elektrycznych i kanalizacyjnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - k) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - l) udrożnienie przewodów odpływowych, od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, np. zlewozmywaków, wanien, natrysków, mis klozetowych, pralek automatycznych, do pionów zbiorczych, a także udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy dysponenta lokalu.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, dysponent lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków. W przypadku niewykonania naprawy ciążącej na dysponencie lokalu w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokonuje Spółdzielnia, a jej kosztami obciąża dysponenta lokalu.
3. Spółdzielnia ma również prawo obciążyć dysponenta lokalu kosztami napraw uszkodzeń w instalacjach i konstrukcji budynku, w tym elementów wykończeniowych części wspólnych budynku powstałych w wyniku prowadzonych przez dysponenta lokalu prac remontowych i modernizacyjnych w lokalu.

§ 4

1. Wszelkie prace remontowe lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni, po uprzednim pisemnym zgłoszeniu przez dysponenta lokalu zakresu i terminu wykonania planowanych robót. W treści ustalonych odpowiedzi Spółdzielnia winna określić warunki wykonania i odbioru robót a także poinformować zainteresowanych o konieczności uzyskania zgody bądź opinii organów stosownie do obowiązujących przepisów.
2. Dysponent lokalu powinien niezwłocznie informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

§ 5



1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Dysponent 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 straży pożarnej – także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu dysponent lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- a) przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
- b) wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia,
- c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających dysponenta lokalu.

§ 6

Koszt prac wymienionych w § 3 pokrywa dysponent lokalu, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni z zastrzeżeniem § 7.

§ 7

Do napraw, o których mowa w § 3 ust. 1 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek lub wad powstałych i zgłoszonych w okresie gwarancji.

IV. Obowiązki Spółdzielni.

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie gwarancji.
2. Konserwacja, naprawa i remont:
 - a) instalacji wodociągowej wraz z zaworem głównym odcinającym dopływ wody do lokalu i wodomierzem lokalowym do połączenia gwintowanego (śrubunku za wodomierzem). Wymiana wraz z legalizacją wodomierzy lokalowych należy do Spółdzielni. Spółdzielnia dokonuje w/w wymiany wodomierzy w terminach wynikających z obowiązujących przepisów (raz na 5 lat),
 - b) zbiorczych pionów i poziomów kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża dysponenta lokalu,
 - c) instalacji gazowej wewnątrz lokalu z wyłączeniem odbiorników,
 - d) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie,
 - e) pozostałych elementów nieruchomości wspólnej między innymi: elementów konstrukcyjnych budynku w tym przewodów kominowych, dźwigów osobowych, ciągów komunikacyjnych, bram wejściowych, euroskrzynek.
3. Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.



4. Przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni do standardu zgodnego z dokumentacją techniczną.
5. Przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali.
6. Przeprowadzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

V. Zasady rozliczeń zwalnianych lokali.

§ 9

1. W razie zbywania lub jakiegokolwiek innej zmiany dysponenta lokalu, poprzedni dysponent przekazuje zajmowany lokal nowemu dysponentowi lub Spółdzielni w oparciu o wspólne uzgodnienia. Na w/w okoliczność powinien być sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.
2. Rozliczenia finansowe w odniesieniu do lokali lokatorskich, które w sytuacjach określonych prawem przejmuje Spółdzielnia dokonuje się wg zasad wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i regulaminów.

VI. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 maja 2014 r. uchwałą nr 184/IX/2014.
2. Zmianę do niniejszego Regulaminu wprowadzono uchwałą nr 152/X/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” w Krakowie z dnia 11 kwietnia 2017 r.
3. Zmiany do niniejszego Regulaminu wprowadzono uchwałą nr ¹⁷⁴174/XI/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” w Krakowie z dnia 10.05 2021 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

~~SECRETARZ~~
Rady Nadzorczej
S.M. „VICTORIA”

Leszek Smagowicz
Leszek Smagowicz

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Józef Szuba
Józef Szuba