

SM 'M-P''	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron <sup>1</sup> /6
		Wydanie I

**Regulamin**  
**Określający obowiązki spółdzielni**  
**oraz użytkowników lokali mieszkalnych w**  
**zakresie napraw i utrzymania budynków.**

SM „Mistrzejowice-Północ” w Krakowie  
os. Bohaterów Września 26

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 39 /2018 z dnia 18.12.2018 r. /tekst jednolity/

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Janusz Jamka	Witold Lebiecki

SM 'M-P'	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron <sup>2</sup> /6
		Wydanie I

## I. Postanowienia ogólne.

### §1

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających użytkownikom korzystanie z lokali i pomieszczeń wspólnych oraz dbać o utrzymanie terenu i otoczenia budynku w należyłym stanie technicznym i higienicznym.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane i prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i budowli.

### §2

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Naprawy należące do obowiązków spółdzielni finansowane są ze środków pobieranych na opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy wyodrębniony nieruchomości.
3. Naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali finansowane są przez tych użytkowników.

## II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

### §3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Utrzymania budynku w należyłym stanie technicznym, estetycznym, zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji, zabezpieczenia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu.
2. Zapewnienia ciągłego korzystania z zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, ogrzewania lokali, dźwigów, anteny zbiorczej, domofonu i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
3. Niezwłocznej likwidacji zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałych w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o., c.w., itd.
4. Niezwłocznego usuwania awarii instalacji gazowej, co, wod-kan, elektrycznej oraz dźwigów.
5. Wyposażenia budynków w odpowiednie kontenery do składowania odpadków oraz zapewnienia ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
6. Oznaczenia budynków znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek z numerem budynku i jego zarządcą.
7. Wywieszenia w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku (klatka schodowa) tablic lub oszklonych gablot z wykazem zawierającym:
  - a. adres administracji osiedla wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów,
  - b. kontakt z osobą lub firmą utrzymującą czystość w budynku,
  - c. spis mieszkańców (za ich pisemną zgodą),
  - d. kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego: wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa, elektrowni, gazownictwa i dźwigów, zakładu świadczącego usługi dla mieszkańców itp.,
  - e. instrukcję p.poż.,
  - f. regulamin porządku domowego.

SM 'M-P''	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokalu mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron <sup>3</sup> /6
		Wydanie I

8. Zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
9. Zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, numerów administracyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
10. Wyegzekwowania od wykonawców, wykonujących remonty i naprawy należytej jakości robót i użytych materiałów oraz usunięcia ewentualnych usterek w ramach gwarancji.

#### §4

Podstawowym zakresem obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw są naprawy:

1. Elementów konstrukcji budynków.
2. Elementów elewacji zewnętrznej budynku takich jak: tynki z wyłączeniem tynków i posadzek wewnętrznych loggii i balkonów, dachy, obróbki blacharskie z wyłączeniem parapetów mieszkań, ślusarka balkonów z obróbką blacharską balkonu bez czyszczenia z rdzy i malowania, okien na klatce schodowej, bram wejściowych.
3. Pomieszczeń wspólnych w zakresie: malowania, naprawy podłóg i posadzek, drzwi, zabezpieczenia pomieszczeń.
4. Przewodów instalacyjnych w zakresie:
  - a. **instalacji wodociągowej** - od zaworu odcinającego budynek do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem dla wody zimnej i do licznika wody ciepłej wraz z licznikiem.
  - b. **instalacji kanalizacyjnej** - od pierwszej studzienki wraz z pionem do przyłącza w lokalu wraz z trojakiem bez przyłączy pozostałych.
  - c. **instalacji elektrycznej** - od przyłącza elektrycznego w budynku do skrzynki bezpiecznikowej w mieszkaniu bez tej skrzynki.
  - d. **instalacji gazowej** - od zaworu głównego do zaworu odcinającego odbiorniki wraz z zaworem.
  - e. **instalacji** zbiorczych anten radiowo telewizyjnych – bez gniazdek
  - f. **instalacji domofonowej** - bez zakupu i montażu unifonów.
  - g. **przewodów kominowych i wentylacyjnych** – z montażem nawietrzaków okiennych na podstawie protokołu kominiarskiego.
  - h. **instalacji odgromowej.**
5. Całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany grzejników, odpowietrzników grzejnikowych i głowic termostatycznych w mieszkaniach.
6. Wind.
7. Związane z zabezpieczeniem budynku pod względem przeciwpożarowym.
8. Monitoringu.

#### §5

Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni jak: zacieki powstałe w związku z nieszczelnością dachu, przecieki przez ścianę, przecieki z pionów technologicznych, instalacji, kratki wentylacyjnych oraz przewodów wentylacyjno – spalinowych, należy do obowiązków Spółdzielni. Obowiązek ten powstaje w przypadku rezygnacji użytkownika lokalu z odszkodowania wypłaconego za szkody przez towarzystwo ubezpieczeniowe w którym spółdzielnia jest ubezpieczona.

SM 'M-P'	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokalu mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron <sup>4</sup> /6
		Wydanie I

### §6

W przypadkach samowolnych przeróbek lub dewastacji, koszty napraw wykonanych przez Spółdzielnię, pokrywa osoba która przeróbkę wykonała lub dokonała dewastacji. W przypadku kiedy nie można ustalić osoby odpowiedzialnej za spowodowanie szkody, koszty ponosi Spółdzielnia.

### III. Zakres obowiązków użytkowników lokalu

#### §7

Użytkownik lokalu obowiązany jest do :

1. Dbania o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.
2. Utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej.
3. Utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, loggiach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody.
4. Zgłaszania Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek.
5. Natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia w pierwszej kolejności administracji, a po godzinach pracy pogotowia awaryjnego spółdzielni . W przypadku nie uzyskania połączenia należy zawiadomić pogotowie gazowe.
6. Natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej w pierwszej kolejności do administracji, a po godzinach pracy do pogotowia awaryjnego spółdzielni . W przypadku nie uzyskania połączenia należy zawiadomić pogotowie energetyczne.
7. Zabezpieczenia mieszkania przed zbędną utratą ciepła i wody.
8. Niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszystkich zauważonych usterkach i awariach zagrażających bezpieczeństwu innych użytkowników.
9. Udostępnienia lokalu i pomieszczeń przynależnych (piwnice, schowki) w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią celem przeprowadzenia przeglądu okresowego, remontu lub usunięcia awarii czy też jej przyczyny, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
10. Uzgodnienie terminu wykonania przeglądów okresowych Spółdzielnia realizuje poprzez wywieszenie na bramach budynku informacji o terminach oraz numerów telefonów do osób bezpośrednio wykonujących przegląd. Użytkownicy lokali są zobowiązani do indywidualnego uzgodnienia terminu z wykonującym przegląd w przypadkach, gdy nie są w stanie udostępnić mieszkania w wyznaczonym terminie.

#### §8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu 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.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

SM 'M-P'	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron <sup>5</sup> /6
		Wydanie I

### §9

Do szczególnych obowiązków użytkownika lokalu zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należą naprawy wewnątrz lokali nie wymienione w § 4 i obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Naprawami tymi są:

1. Odnawianie lokalu, malowanie drzwi wejściowych do lokalu, malowanie drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron (zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki), mebli wbudowanych, uzupełnienie ubytków tynków, malowanie/tapetowanie/ ścian i podłóg oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją. Malowanie powinno być wykonywane na własny koszt w miarę potrzeby.
2. Konserwacja, remont lub wymiana urządzeń technicznych w lokalu i pomieszczeniu przynależnym:
  - a. posadzek (wylewek i podłóg), drzwi i mebli wbudowanych,
  - b. okien i drzwi zewnętrznych,
  - c. uzupełnienia oszklenia okien, drzwi i naświetli lokali,
  - d. urządzeń instalacji wodociągowych: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie (lub krany czerpalne), miska klozetowa wraz ze zbiornikiem płuczącym, deska sedesowa, wymiany wężyków łączących zbiornik płuczący oraz pod baterie,
  - e. naprawy lub wymiana urządzeń gazowych lub elektrycznych /piece, kuchenki/,
  - f. naprawy lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak: wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp., wraz z instalacją elektryczną w mieszkaniu za zabezpieczeniem instalacji elektrycznej mieszkania,
  - g. usuwania zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu ze szczególnym uwzględnieniem krtek ściekowych z ich wymianą łącznie, a ponadto pokrycie kosztów udroźnienia przewodów także poza lokalem, o ile użytkownik spowodował ich zatkanie,
  - h. naprawa wewnętrznych instalacji ujętych w §4 w przypadku stwierdzenia jej samowolnej przeróbki bez zgody Spółdzielni,
  - i. naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków /zamknięć/ itp.
3. Odnawianie loggii i balkonów z zachowaniem kolorystyki elewacji.
4. Właściciel lokalu zobowiązany jest do zgłoszenia zamiaru i uzyskania pisemnych warunków na wykonanie następujących prac:
  - a. wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu,
  - b. wymiana okien w lokalu,
  - c. przebudowa lub wymiana ścianek działowych,
  - d. wymiana wylewek,
  - e. wszelkich przeróbek instalacji gazowych, wod-kan, co i elektrycznych,
  - f. jakichkolwiek przeróbek krtek wentylacyjnych i podłączeń term gazowych do przewodów kominowych.

## V. Postanowienia końcowe.

### §10

1. Rozliczenie Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu wkładu mieszkaniowego dokonuje się w/g zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Zwalniane mieszkanie powinno być przyjęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.

SM 'M-P'	Regulamin Określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokalu mieszkalnych w zakresie napraw i utrzymania budynków	Nr ewid. R/RN/18
		Strona /stron 6 /6
		Wydanie I

3. Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu, który sfinansował montaż nawietrzaków w oknach swojego mieszkania, podejmuje decyzję o zwrocie kosztów z chwilą montażu nawietrzaków w budynku z funduszu remontowego wyodrębnionego nieruchomości. Podstawą podjęcia decyzji jest spełnienie podstawowych norm i warunków technicznych zamontowanych w danym lokalu nawietrzaków. Zwrot kosztów odbywa się po cenach jakie Spółdzielnia płaci wykonawcy za wykonanie montażu nawietrzaków na danym budynku.

#### §11

Poszerzenie zakresu obowiązków Spółdzielni dotyczących napraw wewnątrz lokalu poza zakres określony w rozdziale II może nastąpić w przypadku zapewnienia na ten cel dodatkowych środków w opłatach za używanie lokali w drodze zmiany niniejszego regulaminu.

#### §12

Spółdzielnia udziela gwarancji na usługi wykonane odpłatnie na rzecz mieszkańców.

#### §13

W przypadku uchylania się użytkownika lokalu od wykonywania obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu Spółdzielnia wyznacza na piśmie termin wykonania prac. Po bezskutecznym dwukrotnym wezwaniu i braku reakcji ze strony użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo wykonać prace na jego koszt.

#### §14

Do lokali używanych na zasadach umowy najmu w zakresie napraw stosuje się zasady zawarte w umowie.

#### §15

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Mistrzejowice-Północ" Nr 39 /2018 z dnia 18.12.2018 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Traci ważność „Regulamin Określający obowiązki spółdzielni oraz użytkowników w zakresie napraw i utrzymania budynków ” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 50/2013 z 17.12.2013 r.

Sekretarz RN :  
Janusz Jamka

Przewodniczący RN :  
Witold Lebiecki