

REGULAMIN

**OBOWIĄZKÓW S.M. "GRODZKA" W KRAKOWIE
I JEJ CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI LUB UŻYTKOWNIKÓW LOKALI,
W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW LOKALI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „GRODZKA” w Krakowie, ustala następujące zasady określające obowiązki Spółdzielni i członków, właścicieli lokali lub użytkowników lokali, w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali.

**OGÓLNE ZASADY PODZIAŁU OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW
I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ UŻYTKOWYCH.**

§ 1

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Drzwi wejściowe oraz otwory okienne stanowią elementy wnętrza lokalu.
3. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni, członków i właścicieli lokali, w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu wysokości opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, dla standardowego wyposażenia mieszkań.
4. W odniesieniu do najemców lokali, w Spółdzielni obowiązuje analogiczny podział obowiązków jak dla użytkownika lokali na zasadach własnościowego prawa do lokalu oraz członków posiadających odrębną własność. Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą lokalu może określać również inny zakres obowiązków.
5. Zasady zawarte w regulaminie nie dotyczą okresu gwarancji i rękojmi, za wyjątkiem szkód zawinionych przez członka Spółdzielni.
6. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WOBEC UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 2

Do podstawowego zakresu obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należą:

1. Egzekwowanie od wykonawców usuwania usterek i wad wynikłych z wadliwego wykonania i wad materiałowych ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Naprawy pionów instalacji wodnej, odcinających wodę, od przyłącza do budynku, do zaworów głównych przy wodomierzu.
3. Naprawy pionów instalacji kanalizacji wraz z trojakami, bez przyłączy i kratek ściekowych.
4. Naprawy i wymiana wewnętrznej instalacji gazowej od przyłącza budynku, do urządzeń odbiorczych, wraz z zaworami odcinającymi.
5. Naprawy instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu, z wyłączeniem instalacji wewnątrz lokalu od bezpieczników.
6. Naprawy instalacji AZART (z wyjątkiem uszkodzeń gniazdka i unifonu).
7. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym, kominowych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.
8. Naprawy ubytków tynku na ścianach i suficie, o powierzchni powyżej 1 m², które nie powstały z winy użytkownika.
9. Naprawy uszkodzeń powstałych na skutek wadliwie wykonanej pracy przez pracowników Spółdzielni lub wykonawcy wykonującego pracę na zlecenie Spółdzielni.
10. Naprawy uszkodzeń wewnątrz lokali powstałych na skutek zalań lokali, w wypadku niezawinionych przez członka; awarii głównych pionów wod-kan, i c.o., przecieku z nieszczelnego pokrycia dachowego i elewacji.

§ 3

Wymieniony w § 2 zakres obowiązków Spółdzielni, nie będzie wiążący, w stosunku do członków zalegających w opłatach za użytkowanie lokalu, do czasu uregulowania należności z tego tytułu, o ile nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców lub dalszemu niszczeniu substancji budynku.

§ 4

Zakres obowiązków zawartych w § 2, pkt 1-9, dotyczą również lokali, które powstały z adaptacji pomieszczeń pod warunkiem, że:

- najemca lokalu jest członkiem Spółdzielni lub właścicielem mieszkania,
- prace adaptacyjne zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i pod nadzorem osób uprawnionych,
- najemca lokalu spisał protokół techniczny odbioru lokalu z Administracją Spółdzielni.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 5

Do podstawowego zakresu obowiązków członka Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należą:

1. Naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowanie lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą, z właściwości techniczno-estetycznych.
2. Naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu.
3. Utrzymywanie w użytkowanym lokalu, szczelności instalacji urządzeń sanitarnych, armatury wodociągowej oraz urządzeń odbiorczych gazu w lokalu.
4. Usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz kratki ściekowej.
5. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej oraz osprzętu elektrycznego tj. gniazdek, bezpieczników, wyłączników, itp.
6. Naprawa wylewek i posadzek betonowych oraz naprawa i wymiana wykładzin podłogowych, podłóg, itp.
7. Malowanie olejne stolarki, grzejników i rur, w miarę potrzeby, ze względu na zużycie.
8. Renowacja loggii i balkonów z zachowaniem kolorystyki budynku.
9. Naprawa lub wymiana stolarki budowlanej (bez zmieniania światła okien).
10. Szklenie okien i drzwi.
11. Naprawa oddawczych skrzynek pocztowych.
12. Naprawa instalacji wody użytkowej od zaworu odcinającego do odbiornika.
13. Naprawa lub wymiana odbiorników gazu wraz z podejściami od zaworów odcinających te odbiorniki od instalacji.
14. Zapewnienie właściwych warunków potrzebnych do prawidłowej pracy wentylacji grawitacyjnej – wykonywanie zaleceń Zakładu Kominiarskiego wskazanych w protokole z przeglądu rocznego.
15. Ponoszenie kosztów naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i w budynku, powstałych z winy członka, jego domowników i gości, lub użytkowników jego mieszkania.
16. Ponoszenie kosztów naprawy wszelkich uszkodzeń altan śmietnikowych, ogrodzeń oraz położonych na terenie Spółdzielni innych obiektów i urządzeń z winy użytkownika lokalu.
17. Użytkownikowi lokalu nie wolno:
 - dokonywać napraw i zmian, na instalacji gazowej i wentylacji grawitacyjnej,
 - zastępować, przewidzianych dla danej instalacji elektrycznej, wkładek topikowych (bezpieczników) innymi o wyższej wartości lub innymi łącznikami (drut, gwóźdź itp.),
 - zasłaniania kratki wentylacyjnych i otworów drzwiowych,
18. Wykonanie zabudowy balkonu, może być wykonane po uprzednim uzyskaniu zgody Działu Techniczno-Eksploatacyjnego Spółdzielni oraz Wydziału Architektury UMK w Krakowie.

19. Zmiana lokalizacji odbiorników gazowych w lokalu należy dodatkowo uzgodnić z Zakładem Gazowniczym, a po wykonaniu prac dostarczyć do Spółdzielni kserokopię protokołu szczelności instalacji gazowej.

§ 6

1. Członek Spółdzielni, właściciel lub użytkownik lokalu, obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia na wykonywanie zawodu) oraz zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie nie należy do jego obowiązków.
2. Członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu, jest obowiązany uzyskać zgodę administracji Spółdzielni, na dokonywanie zmian funkcjonalności mieszkania, bądź jakichkolwiek przeróbek, w tym instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania, pod warunkiem zawartym, w pisemnej zgodzie administracji, oraz pod warunkiem, że:
 - wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, pod nadzorem osób uprawnionych,
 - skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian obciążają w całości członka Spółdzielni, właściciela lokalu,
 - gruz powstały w wyniku wykonywania prac remontowych zostanie wywieziony przez Członka Spółdzielni, właściciela lub użytkownika lokalu, we własnym zakresie i na własny koszt poza obręb (teren) Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu, jest obowiązany, pokryć koszty związane, z dorobieniem kluczy, z naprawą, względnie wymianą uszkodzonych lub zepsutych zamków, wkładek do bram wejściowych i pomieszczeń ogólnego użytku, w wysokości ustalonej przez administrację Spółdzielni.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal służbom technicznym, 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.
2. 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.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu, powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii lub 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.
5. Jeżeli rodzaj remontów lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane 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.

6. W okresie zamieszkania, w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym, członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI WOBEC UŻYTKOWNIKÓW DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 8

1. Konserwacja i utrzymanie (w okresie zimowym) oraz remont infrastruktury osiedlowej (kanalizacja sanitarna i deszczowa będąca w gestii Spółdzielni, place zabaw, zieleń niska i wysoka, tereny rekreacyjno-sportowe, drogi i chodniki wewnątrzosiedlowe, urządzenia do wspólnego użytku – m.in. ławki, barierki i schody, urządzenia zabawowe).
2. Dokonywanie przeglądów technicznych – zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 9

1. Dokonywanie należytej, bieżącej konserwacji całego domu, jak również przynależnego do niego garażu, altany śmietnikowej, ogrodzenia i położonych na terenie posesji innych obiektów i urządzeń.
Obowiązkiem użytkownika jest dokonywanie na własny koszt wszelkich napraw i remontów elementów budowlanych oraz instalacji i urządzeń technicznych w zakresie mającym na celu utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym.
2. Udostępnianie domu służbom technicznym Spółdzielni do przeprowadzenia przeglądów technicznych, wymaganych przez Prawo Budowlane.
3. Utrzymanie czystości i porządku na terenie posesji.
4. Zapewnienie właściwego bezpieczeństwa przeciwpożarowego i warunków sanitarnych na terenie domu oraz na terenie posesji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Niezwłoczne wykonywanie wszystkich prac i działań, wynikających z zaleceń pokontrolnych po przeprowadzonych przeglądach technicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

§ 10

Rozliczenia Spółdzielni, z członkiem zwalniającym lokal, z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat eksploatacyjnych, dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 11

Sprawy nie objęte powyższym regulaminem, a będące przedmiotem sporu, będą rozstrzygane zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 40/11... w dniu 26.11.2013...
z mocą obowiązującą od dnia 01.12.2013r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GRODZKA"
w Krakowie

Przewodniczący Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"
mgr inż. Wiesław Korusiewicz

Sekretarz Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"
Beata Kuśniercz-Cabala

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM "Grodzka"

Tadeusz Piles

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"
30-127 Kraków, ul. Szablowskiego 6
tel. 12 637-62-37 fax: 12 637-97-67
NIP 677-21-63-248; Regon 357423623

UCHWAŁA NR 40/11/2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "GRODZKA"

z dnia

Działając na podstawie par 62 ust.1 pkt.2 w związku z ust.2 pkt.11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "GRODZKA" uchwala co następuje:

par. 1

Rada Nadzorcza uchwala **Regulamin OBOWIĄZKÓW S.M. "GRODZKA" W KRAKOWIE I JEJ CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI LUB UŻYTKOWNIKÓW LOKALI, W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW LOKALI**

Treść Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

par.2

Regulamin OBOWIĄZKÓW S.M. "GRODZKA" W KRAKOWIE I JEJ CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI LOKALI LUB UŻYTKOWNIKÓW LOKALI, W ZAKRESIE KONSERWACJI, NAPRAW I REMONTÓW LOKALI stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały wchodzi w życie z dniem 1.12.2013

par. 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GRODZKA"
w Krakowie

Przewodniczący Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"

mgr inż. Krzysztof Gorusiewicz

Secretarz Rady
Nadzorczej SM "Grodzka"

Beata Kusnierz-Cabala

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM "Grodzka"

Tadeusz Pilaś

Modan