

REGULAMIN

Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Podstawa prawna: § 111¹ ust. 9 Statutu Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1.

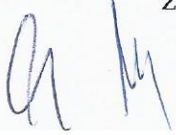
Niniejszy regulamin określa prawa i obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali, natomiast koszty utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym gruntów oraz odpisy na fundusz remontowy określone zostały w „Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w ZSM”.

§ 2.

1. Regulamin ma zastosowanie do osób wymienionych w ust. 2. niniejszego paragrafu zwanych w treści regulaminu – użytkownikami lokali.
2. Użytkownikami lokali są:
 - 1/ członkowie Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali,
 - 2/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali,
 - 3/ członkowie posiadający prawo odrębnej własności lokali,
 - 4/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające prawo odrębnej własności lokali,
 - 5/ osoby użytkujące lokale na podstawie zawartych umów najmu,
 - 6/ osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego.
3. Lokalami w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
 - 1/ lokale mieszkalne,
 - 2/ lokale o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, w tym:
 - pracownie twórcy przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
 - garaże wolnostojące i wbudowane,
 - piwnice oraz inne zamknięte pomieszczenia wykorzystywane przez użytkowników lokali.
4. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
5. Drzwi wejściowe do lokali i bramy garażowe oraz okna stanowią elementy wnętrza lokalu.
6. Zasady zawarte w regulaminie nie mają zastosowania do elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali będących w okresie gwarancji i rękojmi za wyjątkiem uszkodzeń spowodowanych przez użytkowników lokali.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

§ 3.

1. Naprawę i wymianę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
 2. Naprawę i wymianę instalacji gazowych do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych łącznie z zaworem gazowym.
 3. Naprawę i wymianę instalacji elektrycznej do głównej skrzynki bezpiecznikowej łącznie ze skrzynką w mieszkaniu z wyłączeniem wymiany bezpieczników.
- 

4. Naprawę i wymianę instalacji wodociągowej do zaworów głównych odcinających dopływ wody do lokalu oraz wodomierz.
5. Naprawę i wymianę pionów i odgałęzień kanalizacyjnych zlokalizowanych w stropie bez podłączeń do urządzeń i bez kratki ściekowej.
6. Naprawę i wymianę instalacji ciepłej wody do zaworu głównego odcinającego dopływ wody do lokalu, bez osprzętu.
7. Naprawę i wymianę lub ułożenie posadzki bez terakoty na loggii, tarasie lub balkonie.

§ 4.

Naprawy, o których mowa w § 3 finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości za wyjątkiem napraw spowodowanych przez użytkowników lokali, a w szczególności:

- a) uszkodzenia mechaniczne armatury i instalacji oraz awarie armatury i instalacji przerobionej przez użytkownika bez wiedzy i zgody Spółdzielni,
- b) uszkodzenia mechaniczne urządzeń pomiarowych (np.: wodomierzy, podzielników kosztów co. itp.),
- c) uszkodzenia elementów budynku spowodowane dewastacją lub niewłaściwą eksploatacją,
- d) zagrzybienia i inne szkody spowodowane niewłaściwą eksploatacją przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz nadszczelnością mieszkania.

§ 5.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzanie rocznych i 5-letnich kontroli stanu technicznego budynków wynikających z art. 62 ustawy – Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 roku – z późniejszymi zmianami.
2. W przypadku dwukrotnego nie udostępnienia lokalu w terminach kontroli, o których Spółdzielnia powiadomi użytkowników lokali z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, wykonanie kontroli w indywidualnie uzgodnionym terminie odbywa się na koszt użytkowników tych lokali.
3. W przypadku gdy kontrola nie została wykonana z powodu nie udostępnienia lokalu wszelkie wyniki z tego tytułu szkody obciążają użytkowników tych lokali.

Podstawowy zakres obowiązków obciążających użytkowników lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

§ 6.

1. Naprawę i wymianę urządzeń i osprzętu techniczno-sanitarnego w lokalu.
2. Naprawę i wymianę instalacji gazowej od zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia.
3. Naprawę i wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i bezpiecznikami.
4. Naprawę i wymianę instalacji wodociągowej od zaworu głównego do urządzeń sanitarnych łącznie z obejściem i zaworem.
5. Naprawę i wymianę instalacji ciepłej wody łącznie z wodomierzem.
6. Naprawę i wymianę podłóg i posadzek wraz z naprawą i wymianą izolacji i podłoża.
7. Naprawę i wymianę stolarki zewnętrznej i wewnętrznej, z tym że wymiana okien, drzwi balkonowych, zabudowa loggii i balkonów oraz ich malowanie nie może naruszać istniejącego układu i kolorystyki budynku.
8. Naprawę i wymianę odgałęzień kanalizacyjnych z kratką ściekową i osprzętem.
9. Ponadto do zakresu obowiązków użytkowników lokali należy:
 - a) naprawa, konserwacja i wymiana bram garażowych,
 - b) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych na odcinku od urządzenia techniczno-sanitarnego i kratki ściekowej do głównego pionu.

§ 7.

Jeśli zawór główny odcinający dopływ wody do urządzeń sanitarnych lokali znajduje się poza lokalem w pionie zasilającym kilka lokali, wówczas naprawa instalacji wodociągowej, o której mowa w § 6 ust. 4 regulaminu na odcinku pionu zasilającego lokal od zaworu do obejścia przed wodomierzem należy do Spółdzielni.

§ 8.

1. Do urządzeń techniczno-sanitarnych, o których mowa w § 6 ust. 1 zalicza się:
 - 1/ wannę, w tym także wannę z hydromasażem, łącznie z syfonem, kratą ściekową, odpływem, baterią i natryskiem,
 - 2/ piec kąpielowy lub bojler elektryczny z wyposażeniem, termę gazową lub elektryczną wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego,
 - 3/ umywalkę z syfonem i baterią,
 - 4/ brodzik z natryskiem,
 - 5/ kabinę natryskową oraz kabinę z hydromasażem,
 - 6/ bidet,
 - 7/ miskę ustępową z sedesem, spłuczką i zaworem wraz z odejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - 8/ kran czerpalny, wężyki metalowe i plastikowe,
 - 9/ piec kuchenny gazowy wraz z częścią instalacji do zaworu odcinającego dopływ gazu,
 - 10/ piec kuchenny elektryczny.
2. Przed przystąpieniem do robót wymienionych w § 6. ust. 6 – 7 oraz ust. 9 a) użytkownik lokalu zobowiązany jest pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o sposobie naprawy lub wymiany i uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni.

§ 9.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są dbać o należyty stan techniczny lokali i urządzeń wyposażenia lokali oraz wykonywać bieżąco ich konserwację, a także zgłaszać do Spółdzielni wadliwe działanie urządzeń, których naprawa nie należy do ich obowiązków.
2. Jeżeli z przyczyn obciążających użytkowników lokali powstanie szkoda w substancji budynku lub w innych lokalach – wyrządzający szkodę zobowiązany jest ponieść koszty jej likwidacji.
3. Jeżeli dla zbadania przyczyny powstania szkody i ustalenia odpowiedzialności niezbędne jest wykonanie ekspertyzy lub sporządzenie opinii przez uprawnionego rzeczoznawcę, koszty poniesione z tego tytułu obciążają odpowiedzialnego za powstanie szkody.

§ 10.

1. Niedozwolone są naprawy wewnątrz lokali naruszające strukturę wykazaną w dokumentacji technicznej budynku.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonywanie zmian funkcji lokalu lub jego części, bądź przeróbek w lokalu, w tym wszystkich instalacji, w które wyposażony jest lokal.
3. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość lub funkcjonalność lokalu pod warunkiem, że wykonanie prac nastąpi zgodnie z zakresem zaakceptowanym przez Spółdzielnię i przepisami prawa budowlanego.
4. Skutki ewentualnych awarii powstałych w wyniku niewłaściwie prowadzonych robót lub wprowadzonych zmian, obciążają w całości użytkowników tych lokali.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do usunięcia na własny koszt wszelkich uszkodzeń i szkód powstałych w danej nieruchomości z przyczyn ich obciążających lub z przyczyn

obciążających osoby wspólnie z nimi zamieszkałe bądź osoby, które faktycznie lokal użytkują.

6. Użytkownicy lokali zobowiązani są pokryć faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty związane z dorabianiem kluczy do bram wejściowych i pomieszczeń wspólnych.

§ 11.

Użytkownicy lokali po dokonaniu zmian wewnątrz lokali nie mają roszczeń o zmianę powierzchni lokali.

§ 12.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal Spółdzielni, jeżeli jest to niezbędne dla usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w nieruchomości.
2. W przypadku uchylania się użytkowników lokali od obowiązku wynikającego z ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia ma prawo – zgodnie z art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży.
W takim przypadku Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkowników kwotą dodatkowych kosztów wraz z kosztami poniesionymi na wykonanie koniecznych robót i pokrycie powstałych szkód.

§ 13.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy – Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga – użytkownicy lokali obowiązani 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.
Okres ten w przypadku przeniesienia nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym użytkownik wnosi jedynie opłaty za używanie tego lokalu.
Opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 14.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapoznania się i stosowania postanowień niniejszego regulaminu.

§ 15.

Traci moc „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej i członków w sprawie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.06.2001 roku z późniejszymi zmianami.

§ 16.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29 czerwca 2011 roku Uchwałą Nr 30/2011 i zawiera zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1 uchwalonym Uchwałą Nr 29/2011 w dniu 29 czerwca 2011 roku.

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

28-06-2011.
RADCA PRAWNY
mgr Beata Koszyk-Ciałowicz
(KR-919)

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

4

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Władysław Michalski

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Krzyszyna Matysa

UCHWAŁA Nr 30 /2011

Rada Nadzorcza Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie obradując na plenarnym posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2011 roku, działając na podstawie § 123 ust. 20 Statutu ZSM **uchwała** tekst jednolity „Regulaminu Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” w brzmieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

Niniejszy tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone Anekssem Nr 1 uchwalonym w dniu 29 czerwca 2011 roku.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

za 14 głosów

przeciw 0 głosów

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Władysław Michalski

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Krystyna Matysa

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

ANEXS Nr 1

do „Regulaminu Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” uchwalonego w dniu 31.03.2009 r.

1. w § 3 ust. 4 na końcu zdania likwiduje się kropkę i dopisuje treść „...oraz wodomierz.”
2. w § 6 ust. 4 na końcu zdania po wyrazie „...obejściem...” skreśla się przecinek i dalszą treść, a wpisuje się „...i zaworem.”

Niniejszy Aneks został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.06.2011 roku uchwałą Nr 29/2011 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Władysław Michalski

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Krzyszyna Malysa

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNICKEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

28-06-2011 r.
proponuję aneksu zgodnie ze zmianami
propozycjami do struktury RSM

RADCA PRAWNY
mgr Danuta Koszyk-Ciałowicz
(KR-919)

UCHWAŁA Nr ²⁹ /2011

Rada Nadzorcza Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie obradując na plenarnym posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2011 roku, działając na podstawie § 123 ust. 20 Statutu ZSM **uchwala** Aneks Nr 1 do „Regulaminu Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” – z zgodnie z załącznikiem stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

za ¹⁴ głosów

przeciw ⁰ głosów

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Władysław Michalski

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej

Kryszyna Matysa

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92