

R E G U L A M I N

określający obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota - Dąbie".

§ 1

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego zobowiązany jest korzystać z tego lokalu na zasadach określonych przepisami:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota –Dąbie” w Krakowie,
- niniejszego regulaminu.

Ilekcć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) naprawach - należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,
- 2) użytkownikach - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a posiadającą prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców lokali,
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny.

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW, PRZEGLĄDÓW I INNYCH CZYNNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 2

A. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw, przeglądów i innych czynności wewnątrz lokali obejmują:

1. Naprawę lub wymianę:
 - 1) rur wodociągowych do głównych zaworów, łącznie z zaworem głównym w lokalu,
 - 2) instalacji gazowej do zaworu przed urządzeniem odbiorczym i bez gazomierza,
 - 3) przewodów elektrycznych do zabezpieczeń przedlicznikowych - naprawa nie obejmuje zabezpieczeń przedlicznikowych oraz instalacji i osprzętu wewnątrz lokalu,
 - 4) pionów kanalizacyjnych do trójnika,
 - 5) instalacji cwu, centralnego ogrzewania, znajdującej się w lokalu, z wyjątkiem części instalacji i grzejników c.o wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - 6) przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całych długościach oraz zapewnienia ich prawidłowego ciągu,
 - 7) elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów, loggii wraz z obróbkami,
 - 8) wymianę lub legalizację raz na 5 lat wodomierzy radiowych zainstalowanych przez Spółdzielnię.

2. Usuwanie zacieków powstałych w związku z nieszczelnością dachu, pionów kanalizacyjnych, wodociągowych oraz c.o. a także przecieków przez ściany lub stropy spowodowanych awarią pionów kanalizacyjnych, wodnych lub c.o.

3. Okresowe przeglądy:

- 1) raz w roku kontrola szczelności całej instalacji gazowej łącznie z urządzeniami gazowymi, zarówno w budynkach, jak i w lokalach,
- 2) raz w roku kontrola sprawności przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) – na całych ich długościach,
- 3) raz w roku kontrola stanu technicznego budynku,
- 4) raz na 5 lat kontrole obejmujące badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji,
- 5) raz na 5 lat kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, jego estetyki i otoczenia.

B. Naprawy i przeglądy, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 - finansowane są z funduszu remontowego, natomiast przeglądy okresowe, o których mowa w § 2 ust. 3 obciążają koszty konserwacji.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW LOKALU.

§ 3

1. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt następujące naprawy, wymiany i odnowienia:

- 1) naprawa lub wymiana wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, od głównych zaworów, a dotyczących:
 - a) instalacji wodociągowych,
 - b) części instalacji i grzejników c.o wymienionych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie,
 - c) kanalizacyjnych - na odcinku od pionów kanalizacyjnych,
- 2) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej od zabezpieczeń przedlicznikowych,
- 3) wymiana lub legalizacja raz na 5 lat wodomierzy zainstalowanych przez użytkownika lokalu,
- 4) naprawa lub wymiana podłóg, łącznie z podłożem,
- 5) wymiana, naprawa, konserwacja stolarki okiennej (wraz z nawiewnikami) oraz drzwi balkonowych – w kolorystyce przyjętej dla danego budynku,
- 6) wymiana, naprawa, konserwacja stolarki drzwiowej,
- 7) naprawa ścian, sufitów, malowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu,
- 8) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych, czyszczenie lub wymiana krutek kanalizacyjnych,
- 9) wymiana zużytych uszczelki w zaworach wewnętrznych i urządzeniach,
- 10) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń (np. wanny, baterii, termy i piecyka gazowego, kuchenki gazowej, zlewozmywaka, kratki ściekowej itp.),
- 11) naprawa i konserwacja domofonów należy do obowiązków użytkowników lokali chyba, że za ich zgodą konserwację za odpłatnością przejęła wybrana firma,

- 12) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach, drzwiach,
 - 13) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,
 - 14) bieżąca konserwacja balkonów, tarasów, loggii tj. utrzymanie w dobrym stanie technicznym posadzek, ścian i balustrad.
Nie należy obciążać posadzek poprzez ustawienie ciężkich donic z roślinnością.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest :
- 1) zgłosić w Dziale Technicznym Spółdzielni remont w zakresie instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej oraz wyburzenia ścian i zmiany lokalizacji ścian,
 - 2) bezwzględnie stosować się do zaleceń wydanych po przeprowadzonych przeglądach,
 - 3) udostępnić lokal stosownym służbom w celu odczytu, sprawdzenia bądź wymiany licznika energii elektrycznej i gazomierza.
3. W żadnym wypadku użytkownikowi lokalu nie wolno bez pisemnej zgody Spółdzielni:
- 1) wyłączać tylko do osobistego użytku pomieszczeń wspólnych lub ich części np. korytarzy, suszarni,
 - 2) dokonywać zmian lub samodzielnych napraw instalacji cwu oraz instalacji centralnego ogrzewania np. zmian ilości elementów w grzejnikach,
 - 3) wyburzać ścian w lokalu,
 - 4) dokonywać przeróbek instalacji gazowej.
W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na przeróbkę instalacji gazowej, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej wykonania na własny koszt jako instalacji gazowej spawanej przez uprawnione osoby i dostarczeniu do Spółdzielni pozytywnego protokołu szczelności instalacji.
4. Nie wolno użytkownikom lokalu ingerować w przewody kominowe: spalinowe i wentylacyjne, jak również nie wolno likwidować lub zabudowywać kratki wentylacyjnych.

§ 4

1. Koszty naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu obciążają użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie przez użytkowników lokali obowiązków określonych w niniejszym regulaminie.
3. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności urządzeń gazowych lub podłączenia ich do ciągów wentylacyjnych - Spółdzielnia wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika lokalu, a po bezskutecznym upływie terminu, zgłosi ten fakt zakładowi gazowiczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu.
4. W razie stwierdzenia naruszenia konstrukcji budynku w wyniku ingerencji użytkownika lokalu, Spółdzielnia powiadomi niezwłocznie Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dostępu do instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości, a znajdujących się w lokalu, w przypadku jakiegokolwiek awarii.
6. Spółdzielnia wykona prace związane z przywróceniem pomieszczenia kuchni lub łazienki do stanu sprzed awarii pionów: wodnych, kanalizacyjnych, co, cwu, gazowych pod warunkiem, że użytkownik mieszkania zabezpieczy płytki ściennie, podłogowe i inne materiały do wykończenia ścian i podłóg uszkodzonych w czasie naprawy lub wymiany powyższych pionów.

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - 1) natychmiastowego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu, mieszczących się w zakresie opisanym w § 2 ust. 1,
 - 2) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii,
 - 3) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach wyznaczonych przez Spółdzielnię w celu usunięcia nieprawidłowości zgłoszonych przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego czy Państwową Straż Pożarną.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody – użytkownik korzystający z lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal – w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub stale z nim zamieszkującej pełnoletniej osoby - przedstawiciele Spółdzielni - zobowiązani są zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga natychmiastowych prac remontowych, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji - Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku - jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
5. Użytkownik ma również obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnych uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw, a także ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac należących do obowiązków użytkownika lokalu. Koszty w/wym. prac obciążają użytkownika.
6. W przypadku najemców lokali użytkowych zakres napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z najemcami zwalniającymi lokale określa Regulamin najmu lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” oraz odrębna umowa.
7. Podział obowiązków w zakresie remontów i konserwacji garaży pomiędzy Spółdzielnią a członkami Spółdzielni i właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do garaży precyzuje Regulamin budowy i użytkowania garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie.

§ 6

WARUNKI MONTAŻU KLIMATYZATORÓW

1. Przed przystąpieniem do montażu klimatyzatora należy złożyć do Spółdzielni wniosek (załącznik nr 1) i uzyskać pisemną zgodę na montaż.
Wniosek winien określać:
 - miejsce montażu klimatyzatora,
 - model i typ urządzenia,
 - wymiary i ciężar,
 - sposób zasilania,
 - poziom emitowanego hałasu,

oraz zawierać zobowiązanie – oświadczenie do przestrzegania niniejszych postanowień. Do wniosku należy załączyć pisemną akceptację montażu klimatyzatora wyrażoną przez osoby posiadające lokale w sąsiedztwie miejsca tego urządzenia.

2. Spółdzielnia dopuszcza montaż klimatyzatorów:

- a) w lokalach, które posiadają balkony lub loggie w obrębie balkonów lub loggi,
- b) w lokalach, które nie posiadają balkonów lub loggi na elewacji budynku będącej ścianą danego lokalu (**dotyczy tylko mieszkań na parterze budynków oraz lokali użytkowych położonych w przyziemiu budynku**).

3. Warunkiem wydania zgody na montaż klimatyzatora jest zaakceptowanie i spełnienie poniższych wymagań :

- a) montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z Dokumentacją Techniczno - Ruchową danego urządzenia i odpowiednimi atestami oraz w sposób profesjonalny przez specjalistyczną firmę, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń w oparciu o dokumentację montażu sporządzoną przez osobę posiadającą uprawnienia konstrukcyjne,
- b) jednostka zewnętrzna klimatyzatora może być zamontowana tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodziła elewacji budynku, a w szczególności sposób montażu powinien uwzględniać warstwę ocieplającą budynku,
- c) urządzenie będzie zamontowane na specjalnych podporach przenoszących obciążenie użytkowe oraz tłumiące drgania,
- d) klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN 87/B-02151/02, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzący od urządzeń klimatyzatora nie może przekroczyć 40 dB w ciągu dnia oraz 30db w ciągu nocy (warunek ten dotyczy całego okresu eksploatacji klimatyzatora),
- e) odprowadzenie wody – skroplin musi być wykonane w obrębie lokalu np. do kanalizacji lub do pojemnika na skropliny, który należy systematycznie opróżnić,
- f) przejścia przewodów przez ściany będą wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku oraz posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- g) zasilanie elektryczne będzie podłączone do instalacji wewnętrznej lokalu, któremu ma służyć klimatyzator,
- h) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych),
- i) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo cofnięcia zgody na montaż klimatyzatora w przypadku gdy nie będą spełnione warunki wymienione wyżej, a w szczególności gdy zamontowany klimatyzator będzie powodem naruszania zasad współżycia społecznego mieszkańców.

4. Właściciel lokalu może ubiegać się o pozwolenie na montaż klimatyzatora tylko i wyłącznie w następujących lokalizacjach:

- a) na posadzce loggii/balkonów – bez mechanicznego montażu do podłoża kołkami rozporowymi,
- b) na wewnętrznej stronie ścian loggii/balkonów – jak najbliższej posadzki (górna część obudowy klimatyzatora musi znajdować się przynajmniej 20 cm poniżej górnej linii balustrady),
- c) na elewacji budynku będącej ścianą danego lokalu – **wyjątkowo w przypadkach lokali bez loggi/balkonów znajdujących się na**

parterze budynków – jak najbliżej gruntu lub posadzki tarasu w miejscach niedostępnych z ciągów komunikacyjnych i nie wpływających negatywnie na estetykę.

5. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatorów:
 - a) na ścianach zewnętrznych budynków z wyłączeniem przypadków określonych w postanowieniach pkt. 6 b i pkt. 6 c niniejszego regulaminu,
 - b) na dachach budynków, kominach i ogniomurach.
6. W przypadku montażu klimatyzatorów na elewacji, konstrukcja wsporcza (nośna) wraz z urządzeniem nie może wystawać więcej niż 60 cm poza lico ściany zewnętrznej.
7. Po zakończeniu prac lokator ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora do odbioru w Spółdzielni w terminie do 7 dni od momentu zamontowania.
8. Zgłoszenie do odbioru wymaga formy pisemnej oraz przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:
 - opracowanie techniczne sposobu montażu jednostki zewnętrznej,
 - odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
 - protokół prób szczelności rurociągów łączących jednostki,
 - protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
9. Obowiązki użytkownika klimatyzatora:
 - a) wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają użytkownika i zobowiązują go do natychmiastowego usunięcia, a w uzasadnionych przypadkach demontażu klimatyzatora,
 - b) użytkownik obowiązany jest do bieżącej konserwacji klimatyzatora, jego konstrukcji oraz dbania o estetyczny wygląd zamontowanych urządzeń,
 - c) użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzatora w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi, technicznymi lub eksploatacyjnymi (prace te należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt),
 - d) w przypadku nie dostosowania się do powyższego zobowiązania, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do czasowego lub bezterminowego demontażu zewnętrznej jednostki klimatyzacji na koszt użytkownika.
10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne negatywne następstwa używania klimatyzatora np. występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia, alergii lokatorów.

ROZLICZENIA SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE MIESZKALNE UŻYTKOWANE NA ZASADACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU .

§ 7

W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia nie pośredniczy w rozliczeniach pomiędzy zwalnającym, a przejmującym lokal.

§ 8

1. Przy przejściu lokalu przez Spółdzielnię należy sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez użytkownika lokalu /osobę uprawnioną do przekazania lokalu oraz przedstawicieli Spółdzielni.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu Spółdzielnia nie zwraca kosztów poniesionych przez najemcę na jego adaptację. Szczegółowe warunki w tym zakresie określa umowa najmu lokalu użytkowego oraz Regulamin lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku przejścia przez Spółdzielnię lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu podstawą do rozliczenia z uprawnionymi osobami jest wartość rynkowa lokalu, określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Szczegółowe zasady rozliczenia finansowego zawiera Statut Spółdzielni oraz Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”.

§ 9

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota - Dąbie" w dniu 26.08.2019r. (Uchwała nr 45/15/2019) i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 6.11.2017r. (Uchwała nr 369/84/2009).

Załącznik nr 1

do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota - Dąbie" w Krakowie.

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(nr telefonu kontaktowego)

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie”
31– 566 Kraków, ul. Ofiar Dąbia 4

Wniosek o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora

Proszę o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora w lokalu położonym przy

..... nr.....

1. Miejsce montażu klimatyzatora :

.....

2. Model i typ urządzenia :

3. Wymiary i ciężar :

4. Sposób zasilania :

5. Poziom emitowanego hałasu (z tabliczki znamionowej deklarowany przez producenta)

.....

6. Pisemna akceptacja montażu klimatyzatora wyrażona przez osoby posiadające lokale położone w sąsiedztwie miejsca lokalizacji tego urządzenia :

-

-

-

-
-
-

Oświadczenie

Ja, niżej podpisany (a) oświadczam, że :

1. Przejmuję pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i użytkowaniem przeze mnie klimatyzatora na zewnątrz budynku, zwłaszcza w zakresie bezpieczeństwa
2. Przejmuję pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie” z tytułu mogących powstać w trakcie użytkowania zamontowanego przeze mnie klimatyzatora uszkodzenia mienia, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku.
3. Zobowiązuję się do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji i przeglądów okresowych zamontowanego klimatyzatora wraz z konstrukcją nośną oraz dbania o zachowanie estetycznego budynku.
4. Zobowiązuję się, na każde wezwanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie”, do umożliwienia jej upoważnionym osobom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji urządzeń.
5. Zobowiązuję się, na każde wezwanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie” związane z koniecznością wykonania prac remontowych na elewacji budynku, do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją we własnym zakresie, a przypadku nie wykonania przeze mnie tego obowiązku - w określonym przez Spółdzielnię terminie - wyrażam zgodę na obciążenie mnie kosztami demontażu klimatyzatora, wykonanego na zlecenie Spółdzielni przez inne osoby prawne lub fizyczne.

.....
(data i czytelny podpis osoby posiadającej
tytuł prawny do lokalu *)

Zgoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

.....
(data i podpis)

* spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub umowa najmu zawarta ze Spółdzielnią)

