
Regulamin w zakresie napraw wewnątrz lokali

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 009/2023	22 lutego 2023 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 024/2024	24 kwietnia 2024 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 011/2026	25 lutego 2026 r.



I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r.
6. Statut Spółdzielni.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. 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* oraz w art. 27 *Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*.
3. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) prawo odrębnej własności lokalu.
4. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

§ 2

1. Użytkownicy 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 wymaganego stanu technicznego;
 - 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 UŻYTKOWNIKÓW

§ 3

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja 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 zimnej wody od zaworów odcinających do punktów czerpalnych;
 - e) instalacji ciepłej wody od zaworów odcinających do punktów czerpalnych;
 - f) instalacji kanalizacji poziomej odprowadzającej ścieki z urządzeń sanitarnych tj. odcinki instalacji odpływowej z urządzeń sanitarnych do miejsca łączenia się rur poprzez trójnik z pionem kanalizacji sanitarnej (dotyczy to również części instalacji, która ze względu na zastosowany spadek poprowadzona jest pod stropem w mieszkaniu usytuowanym poniżej);
 - g) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem przeciążeniowym znajdujących się wewnątrz lokalu jak również wymiana tej instalacji;
 - h) odbiorników gazowych wewnątrz lokalu wraz z ich wymianą;
 - i) kuchni, pieców gazowych wieloczerpalnych, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą;
 - j) instalacji telefonicznej, domofonowej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą;
 - k) odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - l) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych;
 - m) 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 użytkownika lokalu;
 - n) parapetów okiennych wewnętrznych łącznie z ich wymianą;
 - o) parapetów okiennych zewnętrznych łącznie z ich wymianą w przypadku, gdy nie były one montowane przez Spółdzielnię w ramach prac termomodernizacyjnych lub innych prac związanych z remontem elewacji.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. W przypadku niewykonania naprawy ciężącej na użytkowniku w określonym przez Spółdzielnię terminie, naprawy dokonuje Spółdzielnia, a jej kosztami obciąża użytkownika.
3. W budynkach, których instalacje w stanie pierwotnym były lokalizowane w miejscach umożliwiających ich bieżącą konserwację tzn. był możliwy do nich swobodny dostęp, zabrania się zabudowy w sposób trwały pionów instalacji elektrycznych, gazowych, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej. Jeżeli Właściciel na własne ryzyko dokona zabudowy ww. pionów, w przypadku konieczności uzyskania dostępu w celu wykonania naprawy lub remontu pionu, Spółdzielnia wykona rozbiórkę zabudowy bez jej odtworzenia po wykonaniu koniecznych prac.

§ 4

1. Wszelkie zmiany w lokalu, np. zmiany instalacji, ścian konstrukcyjnych, okien, dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie przeróbek, użytkownik musi ponadto uzyskać zgodę odpowiednich urzędów, określonych w przepisach prawa budowlanego.
2. Użytkownik powinien 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.
4. Montaż instalacji klimatyzacji można dokonać tylko w obrębie balkonu lub loggii balkonowej, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych do kratki wentylacyjnych w mieszkaniach wyposażonych w piecyki gazowe z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin oraz w mieszkaniach ze zbiorczymi przewodami wentylacyjnymi.

§ 5

Na żądanie Spółdzielni, użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:

- 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 użytkownika.

§ 6

Koszt prac wymienionych w § 3 ust. 1 i 2 pokrywa użytkownik 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 rękojmi w nowych obiektach.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 8

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek lub wad powstałych w okresie rękojmi w nowo wybudowanych obiektach;
2. Konserwacja, naprawa i remont:
 - a) zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika;
 - b) instalacji gazowej wewnątrz lokalu z wyłączeniem odbiorników;
 - c) instalacji centralnego ogrzewania - od wymiennika c.o. do grzejników włącznie;
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;

5. Przeprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również wewnątrz lokali;
6. Przeprowadzanie legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej, ciepłej wody oraz ciepłomierzy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3.

§ 9

1. Koszt wykonania prac opisanych w § 8 ust. 1 pokrywa wykonawca usługi.
2. Koszty prac, o których mowa w § 8 ust. 2-5 finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości lub z opłat eksploatacyjnych, zgodnie z postanowieniami regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.
3. Koszt przeprowadzenia legalizacji urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 8 ust. 6 pokrywają użytkownicy.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN - 009/2023 z dnia 22 lutego 2023 r.
2. Zmiany wprowadzono uchwałami Rady Nadzorczej RN - 024/2024 z dnia 24 kwietnia 2024 r. i RN - 011/2026 z dnia 25 lutego 2026 r.
3. Powyższy tekst jest tekstem jednolitym, który obowiązuje od dnia 25 lutego 2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej



Małgorzata Brajczewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Anna Rzonca-Pajak

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KRAKUS”
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12