

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
im. Witolda Kasperskiego  
30-611 Kraków, ul. Wystouchów 6 B  
tel./fax 012 654-34-17  
NIP 675-000-56-48, REGON 001294216

## UCHWAŁA nr 24/XI/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. Witolda Kasperskiego w Krakowie  
z dnia 21 grudnia 2021 r.

w sprawie zatwierdzenia zmian do „Regulaminu funduszu remontowego oraz obowiązków spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali”

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie, zgodnie z § 105 ust.11 Statutu, na posiedzeniu w dniu 21 grudnia 2021 r., zatwierdza zmiany do „Regulaminu funduszu remontowego oraz obowiązków spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali” zgodnie z załączonym tekstem ujednoliconym Regulaminu.

Uchwała podjęta : 9 głosów „za”,  
0 głosów „przeciw”

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Witolda Kasperskiego  
w Krakowie

Sekretarz Rady Nadzorczej

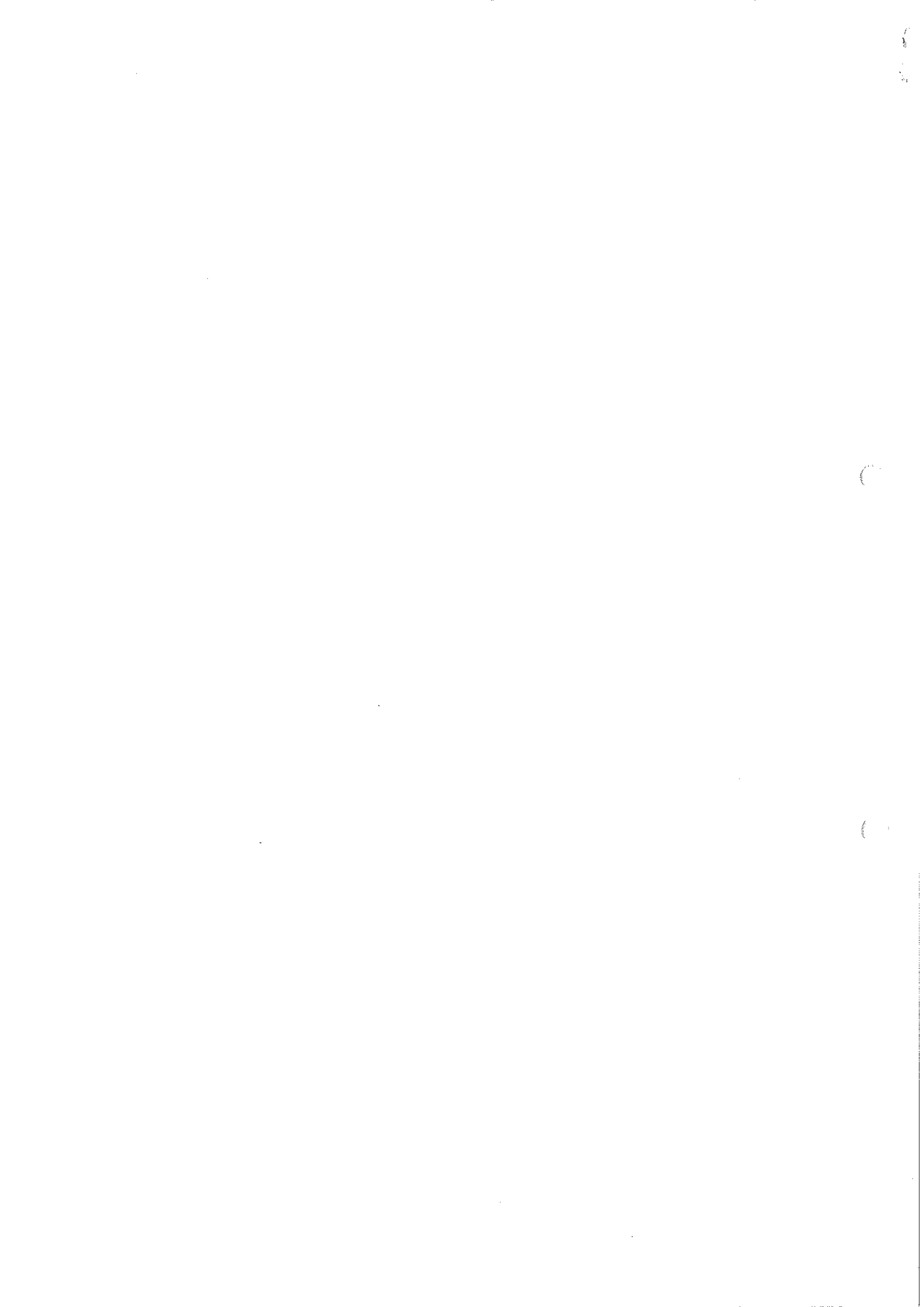
Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM im. Kasperskiego

*mgr inż. Maciej Nawrocki*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM im. W. Kasperskiego

*Antoni Madejowicz*



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

im. Witolda Kasperskiego  
30-611 Kraków, ul. Wystouchów 6 B  
tel./fax 012 654-34-17  
NIP 675-000-56-48, REGON 001294216

**REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO  
ORAZ OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW  
W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

Zgodnie z § 72 i § 105 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie, ustala się „Regulamin funduszu remontowego oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali”.

**§ 1**

Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o :

- 1) Spółdzielni -rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Witolda Kasperskiego,
- 2) Radzie -rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie,
- 3) Zarządzie -rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie,
- 4) Użytkownikowi -rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie, najemcę lub właściciela lokalu niebędącego członkiem,
- 5) Członku -rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie

**§ 2**

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, roboty konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu oraz części wspólnych.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni, użytkowników lub ich poprzedników, w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu:
  - a) wysokości odpisów i wpływów z innych tytułów na fundusz remontowy danej nieruchomości lub osiedla,
  - b) specyfikacji elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań przekazanych członkom.
3. Zasady zawarte w Regulaminie nie dotyczą napraw w okresie gwarancji i rękojmi budynków, budowli i urządzeń.


**OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

**§ 3**

1. Do zakresu obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz budynków i lokali należą:
  - 1.1. Naprawy pionów instalacji wodnej łącznie z wymianą zaworów głównych przedlicznikowych odcinających wodę w lokalu z wyłączeniem wodomierza.
  - 1.2. Naprawy pionów instalacji kanalizacyjnej wraz z trojakami bez napraw okładzin ściennych i podłogowych.
  - 1.3. Naprawy pionów głównych instalacji elektrycznej do zabezpieczeń przedlicznikowych, łącznie z tym zabezpieczeniem.
  - 1.4. Naprawy przewodów instalacji gazu do zaworów odcinających przed odbiornikiem gazu, z wyłączeniem gazomierzy i odbiorników gazu. Powyższe dotyczy instalacji, na której użytkownik, lub ich poprzednicy, nie dokonywali zmian w stosunku do stanu pierwotnego.

- 1.5. Usuwanie nieszczelności instalacji gazowej z wyjątkiem urządzeń gazowych i gazomierza.
  - 1.6. Naprawa lub wymiana pionów głównych c.c.w. do pierwszego zaworu bez indywidualnego licznika centralnej ciepłej wody. Wymiana i legalizacja licznika obciąża użytkownika.
  - 1.7. Naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania do zaworów przed grzejnikami. Wszelkie naprawy obejmują tylko instalację z ewentualnym uzupełnieniem wylewki, z wyłączeniem okładzin podłogowych i ściennych. Dopuszcza się wymianę grzejników, zaworów termostatycznych, zaworów odpowietrzających, w przypadku zabezpieczenia na ten cel środków finansowych na danej nieruchomości. Powyższe dotyczy instalacji, na której użytkownik, lub ich poprzednicy, nie dokonywali zmian w stosunku do stanu pierwotnego.
  - 1.8. Dopuszcza się wymianę pieców dwufunkcyjnych w budynkach z indywidualnym ogrzewaniem, na piece z zamkniętą komorą spalania, po zabezpieczeniu na ten cel środków finansowych na danej nieruchomości.
  - 1.9. Naprawy i remonty loggii i balkonów (izolacja + wylewka + obróbki), w przypadku zabezpieczenia na ten cel środków finansowych z wyłączeniem okładzin podłogowych i ściennych.
  - 1.10. Usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali z powodu awarii pionów i sieci rozprowadzających media, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni, przecieków z dachów i elewacji, z wyłączeniem nieszczelności stolarki okiennej i drzwiowej.  
Powyższe nie obejmuje zniszczeń powstałych na skutek działań lub zaniechania działań osób trzecich.
  - 1.11. Konserwacja i remont domofonu (kasety i przewody) bez słuchawki.
  - 1.12. Konserwacja i naprawa elementów „suchych pionów znajdujących się w poszczególnych klatkach”.
  - 1.13. Naprawy przewodów wentylacyjnych i spalinowych na całej długości.
  - 1.14. Montaż nawietrzaków okiennych.
  - 1.15. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki w dziedzinie napraw wewnątrz lokali poza zakres wymieniony w § 3 ust.1 lub montaż i wymianę liczników, o ile zapewni na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy w opłatach za używanie lokali lub z innych źródeł - decyzję podejmuje Rada.
  - 1.16. Wykonanie naprawy należącej do obowiązków Spółdzielni w konkretnym lokalu może być odroczone do czasu uregulowania przez użytkownika zaległości w opłatach za używanie lokalu chyba, że takie odroczenie grozi bezpieczeństwu lub życiu mieszkańców, albo może prowadzić do dalszych szkód w substancji budynku.
2. Ponadto do obowiązków Spółdzielni w częściach wspólnych należy:
- 2.1. Remont, konserwacja i wymiana ogrodzenia terenu, w tym bram, furtek i szlabanów.
  - 2.2. Remont, konserwacja i wymiana napędów i siłowników do bram ogólnodostępnych.
  - 2.3. Naprawy elewacji zewnętrznej odbywają się w okresach odnawiania elewacji budynku, a ponadto w przypadkach awaryjnych, a nie spowodowanych przez użytkownika. Do elewacji nie zalicza się elementów dekoracyjnych stanowiących integralnej części danego lokalu – np.: loggi, balkonów balustrad i przeszkleń. W przypadku malowania całej elewacji budynku uwzględnić malowanie balkonów, loggi i balustrad.
  - 2.4. Likwidacja wszelkich szkód w nieruchomościach wspólnych, spowodowanych działaniem lub zaniechaniem ze strony osób trzecich lub dodatkowych, prac wewnątrz lokali, może być prowadzona przez Spółdzielnię za pełną odpłatnością ze strony użytkownika.
  - 2.5. Naprawy i remonty elementów i urządzeń zainstalowanych i wybudowanych przez użytkownika, obciąża w całości użytkownika.

§ 4

1. skreślono.
  2. skreślono.
- 

3. Naprawy instalacji telefonicznych, telewizyjnych, internetowych, obciążają użytkownika lub operatora.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU**

### **§ 5**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w terminie ustalonym ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia remontu, przeglądu technicznego albo usunięcia awarii.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w § 3 do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkownika lokalu.
3. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni, ustala się :
  - 3.1. Odnawianie lokalu polegające na:
    - 3.1.1.naprawie uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
    - 3.1.2.malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych;
    - 3.1.3.malowaniu olejnym stolarki okiennej i drzwiowej od wewnątrz i od zewnątrz. Należy zachować dotychczasową kolorystykę stolarki zewnętrznej;
    - 3.1.4.malowaniu olejnym grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją, w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej.
  - 3.2. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien.
  - 3.3. Naprawa i wymiana uszkodzonego podłoża pod posadzkami wraz z posadzkami z wyłączeniem uszkodzeń na skutek awarii
  - 3.4. Naprawa uszkodzonej stolarki budowlanej polegająca na wstawieniu łąt w miejscu jej zniszczenia, naprawa lub wymiana okuć budowlanych, uszczelek oraz wymiana uszkodzonych drzwi i progów oraz okien i parapetów wewnętrznych.
  - 3.5. W zakresie instalacji wodnej i kanalizacyjnej:
    - 3.5.1.naprawa okładzin ściennych i podłogowych związanych z remontem sieci.
    - 3.5.2.naprawa lub wymiana zużytych części urządzeń sanitarnych, łącznie z urządzeniami i wodomierzem;
    - 3.5.3.okresowe czyszczenie i udrażnianie, naprawa przytkanych kratek ściekowych oraz rur kanalizacyjnych;
    - 3.5.4.naprawa odcinka sieci wodnej od zaworu głównego do odbiorników łącznie z odbiornikami;
    - 3.5.5.naprawa odcinka sieci kanalizacyjnej od odbiorników do trojaka położonego bezpośrednio przy pionie;
    - 3.5.6.naprawa lub wymiana elementów białego wyposażenia (baterie, zlewozmywaki, umywalki, wanny, kabiny, muszle, bidety itp.).
  - 3.6. Naprawa lub wymiana odbiorników gazu wraz z podejściami od zaworów odcinających te odbiorniki od instalacji. Użytkownik lokalu winien przeprowadzić każdorazowo próbę szczelności podłączenia odbiorników i przedłożyć ją w administracji Spółdzielni. W przypadku dokonania przez użytkownika, lub jego poprzednika, bez zgody Spółdzielni i Zakładu Gazowniczego, zmian w instalacji znajdującej się w lokalu, w stosunku do stanu pierwotnego, wszelkie naprawy, doszczelnienia i wymiana instalacji, obciążają użytkownika.
  - 3.7. Naprawa instalacji i urządzeń elektrycznych znajdujących się w lokalu, z wyłączeniem przewodów zasilających do tablic bezpiecznikowych zalicznikowych w poszczególnych lokalach, wymiana bezpieczników.
  - 3.8. Naprawa okładzin ściennych i podłogowych związanych z remontem sieci centralnego ogrzewania. Naprawa sieci za rozdzielaczem, którą członek lub właściciel, lub ich poprzednik, wykonał we własnym zakresie.
  - 3.9. Naprawa i legalizacja ciepłomierza, armatury, pieca, termy.
  - 3.10. Naprawa odcinka instalacji c.c.w. od odbiornika do zaworu głównego, a przy

- dostawie wody ciepłej ze źródła indywidualnego, cała instalacja.
- 3.11. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i w budynku oraz mieniu osób trzecich, powstałych z winy użytkownika, jego domowników i gości, lub innych użytkowników jego lokalu (najemców).
  - 3.12. Naprawa i remont balkonów i loggii polegająca na malowaniu elementów metalowych balustrad, wymianie szyb w elementach przeszklonych, malowaniu zabudowanych ścian loggii, remont okładzin podłogowych i ściennych. Kolorystyka winna być uzgodniona ze Spółdzielnią.
  - 3.13. Wszelkie wykonane naprawy i remonty elementów zabudowanych loggii, balkonów oraz wymiana okien, winny być uzgodnione ze Spółdzielnią i w całości obciążają użytkownika. Kolorystyka winna być uzgodniona ze Spółdzielnią.
  - 3.14. Remont, konserwacja i wymiana napędów siłowników i pilotów prowadzących do indywidualnych lokali.
  - 3.15. Remont, konserwacja i wymiana pilotów do bram ogólnodostępnych.  
W przypadku zagwarantowania środków finansowych na ten cel w danej nieruchomości, istnieje możliwość wykonania tego zakresu przez Spółdzielnię.
  - 3.16. Naprawa lub wymiana słuchawki domofonowej w lokalu.  
W przypadku modernizacji całej instalacji na poszczególnych klatkach oraz zagwarantowaniu na ten cel środków w danej nieruchomości, istnieje możliwość wykonania tego zakresu przez Spółdzielnię.
4. skreślono.
  5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników mogą być wykonane przez Spółdzielnię w miarę możliwości przerobowych, tylko za dodatkową (poza opłatami eksploatacyjnymi), odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika.
  6. Użytkownik jest obowiązany uzyskać zgodę Zarządu, urzędów i innych instytucji wymienionych w ustawie „Prawo budowlane” i przepisach wykonawczych, na dokonanie zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność mieszkania, przyłączania elementów zewnętrznych bądź jakichkolwiek przeróbek w instalacjach.
  7. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność mieszkania pod warunkiem, że:
    - a) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami prawa budowlanego i sztuką budowlaną,
    - b) skutki ewentualnych awarii wynikłych z faktów wprowadzenia zmian, obciążają w całości użytkownika,
    - c) koszty tych prac obciążają użytkownika.
  8. Użytkownik jest obowiązany pokryć koszty związane z naprawą, względnie wymianą uszkodzonych lub zepsutych przez niego zamków, kluczy do bram wejściowych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz pilotów do bram i szlabanów.
  9. Wszelka ingerencja w części wspólne budynku, w tym elewacje, wymagają zgody Spółdzielni.

#### § 6

Koszty naprawy i wymiany posadzek, okładzin podłogowych i ściennych oraz wszystkich elementów stolarki, a także wymiany drzwi wejściowych do mieszkania (lokali i garaży) i drzwi wewnętrznych, ościeżnic, balustrad obciążają w całości użytkownika, z wyłączeniem uzupełnienia ubytków posadzek wykonywanych przy naprawie sieci centralnego ogrzewania, w ramach obowiązków Spółdzielni.

#### § 7

Zakres prac remontowych obciążających Spółdzielnię w lokalach, które zostały przez Spółdzielnię wynajęte, regulują umowy najmu i przepisy Kodeksu cywilnego.

### INNE OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW ZWIĄZANE Z ZAJMOWANIEM LOKALU

#### § 8

Użytkownik obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych

lokali (garaże, piwnice, pomieszczenia gospodarcze, wózkownie, schowki), oraz w miarę możliwości bezzwłocznie zgłaszać do Spółdzielni usterki, których usunięcie należy do jej obowiązków. Usunięcie usterek winno być dokonane w zależności od stopnia pilności – niezwłocznie lub w terminie uniemożliwiającym niszczenie substancji lokalowej.

## PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

### § 9

1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów rzeczowo — finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę. W przypadku wystąpienia awarii, zdarzeń losowych i innych przyczyn zagrażających bezpiecznej eksploatacji nieruchomości, decyzję o przeprowadzeniu remontu podejmuje Zarząd.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego art.62
3. Zatwierdzony plan wydatków z funduszu remontowego musi być zbilansowany z planem przychodów funduszu na dany rok, z uwzględnieniem wskaźnika zadłużenia z roku ubiegłego.

### § 10

skreślono.

### § 11

Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów. Zarząd bierze pod uwagę:

1. stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
2. zalecenia pokontrolne, uregulowane w odrębnych przepisach,
3. wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie,
4. zadłużenie nieruchomości wspólnej lub lokalu.
5. skreślono.

## FINANSOWANIE PRAC REMONTOWYCH

### § 12

1. Prace remontowe finansowane są, na podstawie odrębnie obowiązujących przepisów, z funduszu remontowego lub bezpośrednio w koszty danej działalności.
2. Wysokość stawek odpisów i obciążeń na fundusz remontowy ustala Rada na wniosek Zarządu, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali, oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Decyzje o wysokości odpisów na fundusz remontowy ze źródeł nie obciążających członków, podejmuje Zarząd.

### § 13

1. Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznacza się odpowiednio na finansowanie:
  - 1/ remontów nieruchomości wspólnych,
  - 2/ remontów lokali, w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
  - 3/ okresowych przeglądów technicznych budynków,
  - 4/ wypłat dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za kwoty odszkodowań wypłacone przez nich dla użytkowników lokali, które nie zostały refundowane przez firmę ubezpieczeniową
  - 5/ wypłat odszkodowań za szkody wyrządzone z winy Spółdzielni w lokalach nie ubezpieczonych lub niedoubezpieczonych (udział własny).
2. Środki funduszu remontowego mienia przeznacza się na finansowanie remontów budowli

i urządzeń technicznych położonych w os. Kurdwanów (np. drogi, parkingi, oświetlenie, śmietniki, zieleńce, sieci wodnokanalizacyjne i gazowe oraz awarie tych instalacji położonych poza granicami poszczególnych nieruchomości, obsługujących kilka nieruchomości.

§ 14

1. Użytkownicy nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, obowiązani są do dokonywania wpłat na fundusz remontowy lub pokrywać koszty remontów w wysokości stawek ustalonych przez Radę dla członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może przeznaczyć środki uzyskane z odrębnej działalności na dofinansowanie funduszu remontowego w części dotyczącej członków Spółdzielni. Osoby nie będące członkami Spółdzielni winny wpłacać środki na cele remontowe w pełnej wysokości bez uwzględnienia upustu przysługującego członkom Spółdzielni. Zarząd zobowiązany jest uwzględnić powyższą zasadę przy prezentacji naliczeń eksploatacyjnych.

§ 15

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkania, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu, tylko wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, jak również w przypadku wyłożenia ścian, szachtów montażowych, płytkami glazurowanymi i obudowy węzłów urządzeń sanitarnych i sieciowych.

§ 16

W związku z istniejącymi zadłużeniami w funduszu remontowym budynków w wysokości zadłużenia wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku kalendarzowego wszelkie nadwyżki przychodów nad wydatkami z funduszu remontowego osiągnane na ww. nieruchomościach (mienia) przeznaczone będą w pierwszej kolejności na spłatę pożyczki.

§ 17

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 8/IX/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w dniu 17 lipca 2012r. i obowiązywać będzie od dnia uchwalenia.
2. Zmiany do niniejszego Regulaminu zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego w Krakowie Nr...*24...I.XI.../2021* na posiedzeniu w dniu ...*21...12...2021*..... i obowiązują one od dnia uchwalenia.

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Witolda Kasperskiego  
w Krakowie

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM im. Kasperskiego  
*mgr inż. Maciej Nawrocki*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM im. W. Kasperskiego  
*Antoni Maciejowicz*



**załącznik nr 1**  
do regulaminu funduszu remontowego oraz  
obowiązków Spółdzielni i użytkowników w  
zakresie napraw wewnątrz lokali

DO ROBÓT KONSERWACYJNYCH, FINANSOWANYCH Z EKSPLOATACJI, ZALICZA SIĘ  
W SZCZEGÓLNOŚCI KOSZTY ROBOCIZNY WRAZ Z NARZUTAMI ZWIĄZANYMI Z:

- a/ wymianą żarówek, bezpieczników w nieruchomościach wspólnych;
- b/ regulacją zamków, samozamykaczy, bram w nieruchomościach wspólnych;
- c/ czyszczeniem przewodów spalinowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem remontów;
- d/ utrzymaniem w sprawności sieci wod-kan, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., z wyłączeniem remontów do granicy stron określonych w niniejszym regulaminie i umowach zawartych z firmami dostarczającymi media;
- e/ czyszczeniem rur kanalizacyjnych, rynien i rur spustowych, z wyłączeniem remontów do granicy stron określonych w niniejszym regulaminie i umowach zawartych z firmami dostarczającymi media;
- f/ utrzymaniem w sprawności dźwigów osobowych, z wyłączeniem remontów.

RADA NADZORCZA  
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Witolda Kasperskiego  
w Krakowie

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM im. Kasperskiego

*mgr inż. Małgorzata Nawrocki*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM im. W. Kasperskiego

*Antoni Maciejowski*

