

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Na podstawie § 107 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie ustala się podział obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali, ciążących na Spółdzielni oraz na użytkownikach lokali, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”.
2. Rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonywane jest przy uwzględnieniu specyfiki elementów wyposażenia technicznego i wykończenia lokali.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze t.j. Dz.U. z 2018 r. Nr 1285 z późn. zm.),
- 3/ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.),
- 4/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.),
- 5/ rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 6/ rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065);
- 7/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

§ 3

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**spółdzielni**” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 2) „**statucie**” – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;

- 3) **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 4) **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
- 5) **„lokalu”** – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu;
- 6) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 7) **„nieruchomości wspólnej”** – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, użytkowym (lub zespołem garażowym), stanowiącą współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwaną dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu. Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, wiatrołapy, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u., AZART, odgromowej) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty,
- 8) **„remoncie”** – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji – „naprawy główne” w rozumieniu § 3 pkt 3 Rozporządzenia powołanego w § 2 pkt 6 Regulaminu;
- 9) **„naprawie”** – rozumie się przez to działania mające na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów budynku i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – „naprawy bieżące” w rozumieniu § 3 pkt 3 Rozporządzenia powołanego w § 2 pkt 6 Regulaminu;
- 10) **„konserwacji”** – rozumie się przez to wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania budynku lub jego elementów w odpowiednim stanie technicznym, tak aby nie ulegał pogorszeniu (zużyciu) z powodu codziennej eksploatacji, takich jak: czyszczenie, zabezpieczanie przed korozją lub oddziaływaniem warunków atmosferycznych, wymiana podzespołów uszkodzonych, wadliwie działających lub ulegających zużyciu, smarowanie podzespołów i tym podobne działania pozwalające na dalsze użytkowanie elementów istniejących;
- 11) **„użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 12) **„Komisji Technicznej”** – rozumie się przez to zespół (w składzie co najmniej dwóch osób) powołany do ustalania zakresu wad technicznych, usterek i uszkodzeń powstałych w budynkach i lokalach pozostających w zarządzie Spółdzielni. Skład Komisji Technicznej ustala każdorazowo Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Technicznych. Gdy użytkownik lokalu odwołuje się od pierwotnych ustaleń Komisji

Technicznej, w skład ponownej Komisji Technicznej może zostać włączony przedstawiciel Rady (w charakterze obserwatora).

- 13) „Regulaminie” – rozumie się przez to niniejszy regulamin określający obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.

Rozdział II

Podział obowiązków

§ 4

1. Podstawowym obowiązkiem spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków wchodzących w obręb poszczególnych nieruchomości wspólnych, są remonty, naprawy i konserwacja wszystkich elementów konstrukcyjnych oraz instalacji i urządzeń budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dokonywanie remontów, napraw i konserwacji wszystkich elementów, instalacji wewnętrznych i wyposażenia lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem tych instalacji i wyposażenia, których utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym zastrzeżono do obowiązków spółdzielni.
3. Wykonanie remontu, naprawy i konserwacji urządzenia gazowego oraz instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być przez użytkownika lokalu powierzone wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

§ 5

1. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji instalacji: wodociągowej, centralnej wody użytkowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, domofonowej i anten zbiorczych, a także balkonów, loggii i euroskrzynek ustala się w poniższej tabeli.

L.p	Element budynku, instalacja lub urządzenie	SPÓŁDZIELNIA remont naprawa i konserwacja	UŻYTKOWNIK LOKALU naprawa i konserwacja
1	2	3	4
1.	instalacja wodociągowa	A. od zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego wodę w lokalu, łącznie z wodomierzem	B. przewodów instalacji wodociągowej w lokalu od pierwszego zaworu wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (baterii), włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych

			lub ich części (m.in. baterii, umywalk, zlewozmywaków, wanien, dolnopłuków i automatów spłukujących)
2.	instalacja ciepłej wody użytkowej	A. od zaworu za wymiennikiem ciepła w budynku do pierwszego zaworu odcinającego c.w.u. w lokalu, łącznie z wodomierzem	B. przewodów instalacji c.w.u. w lokalu od pierwszego zaworu wraz z podejściami do urządzeń odbiorczych (m.in. baterii), włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych
3.	instalacja kanalizacyjna	A. od pierwszej studzienki, licząc od strony budynku, do przyłączy w lokalu do pionu kanalizacyjnego	B. przewodów instalacji kanalizacyjnej w lokalu od głównego pionu kanalizacyjnego do urządzeń odbiorczych, włącznie z wymianą instalacji i zużytych urządzeń sanitarnych lub ich części (m.in. muszli ustępowych, desek sedesowych, bidetów, syfonów wannowych, umywalkowych i zlewozmywakowych); C. okresowe czyszczenie i udrażnianie przytkanych krutek ściekowych (wpustów) oraz przewodów odprowadzających do głównego pionu
4.	instalacja elektryczna	A. całość zasilania elektrycznego części wspólnych budynku (klatek schodowych, korytarzy piwnic, maszynowni dźwigów, wózkowni itp.) oraz zasilania lokali od złącza kablowego do licznika	B. przewodów instalacji elektrycznej i urządzeń elektrycznych w lokalu od licznika do punktów poboru, a także wymiana instalacji i zużytych urządzeń odbiorczych (m.in. gniazd wtykowych, wyłączników, lamp)
5.	instalacja centralnego ogrzewania	A. cała wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania w częściach wspólnych budynku i lokalach (bez grzejników), a także zaworów	B. pozostawienie nie obudowanych (zabudowanych) grzejników w celu umożliwienia cyrkulacji powietrza oraz wymiana głowic termostatycznych i malowanie grzejników (żeliwnych),
6.	instalacja gazowa	A. cała wewnętrzna instalacja gazowa od kurka głównego na przyłączy do budynku do licznika (gazomierza)	B. wymiana i naprawa instalacji gazowej w lokalu od gazomierza do zaworów przed odbiornikami gazowymi w lokalu (m.in. przepływowe podgrzewacze wody,

			kuchnie gazowe) wraz z podejściami od zaworów na instalacji odcinających te odbiorniki,
7.	instalacja domofonowa	A. cała wewnętrzna instalacja domofonowa poza obrębem lokali	B. wymiana i naprawa odbiorników instalacji domofonowej w lokalu
8.	instalacja AZART	A. cała instalacja anten zbiorczych dla odbioru cyfrowej telewizji naziemnej i sygnałów radiowych poza obrębem mieszkania	B. naprawa instalacji i gniazd AZART w mieszkaniu uszkodzonych z winy użytkownika lokalu
9.	balkony, loggie i tarasy	A. konstrukcja płyty balkonu, loggii lub tarasu wraz z balustradą (ściankami) oraz elewacja zewnętrzna balkonu i balustrad	B. naprawa i konserwacja posadzki balkonu, loggii lub tarasu (wymiana płytek ceramicznych) wraz z podłożem pod posadzki, izolacją przeciwwilgociową, wyławkami i posadzkami, obróbkami blacharskimi, malowanie balustrad oraz ścian i sufitów loggii z zachowaniem kolorystyki elewacji budynku, malowanie od wewnątrz ścianek balkonu, loggii lub tarasu
10.	euroskrzynki (do odbioru korespondencji)	A. wymiana, naprawa i utrzymywanie w należyтым stanie euro-skrzynek przynależnych do lokalu	B. wymiana lub naprawa uszkodzonego zamka w euro skrzynce oraz dorabianie kluczy, w przypadku ich zgubienia lub uszkodzenia
11.	urządzenia pomiarowe	A. wymiana, naprawa i utrzymywanie w należyтым stanie technicznym urządzeń pomiarowych rejestrujących zużycie energii cieplnej (liczników ciepła) oraz zużycie wody zimnej i ciepłej wody użytkowej (wodomierze) wraz z nakładkami do radiowego odczytu wodomierza i interfejsem do zdalnego odczytu wodomierzy w budynku (memonic® 3 radio net).	B. zawiadamianie spółdzielni o zauważeniu uszkodzenia lub wadliwego działania urządzeń pomiarowych znajdujących się w jego lokalu albo zerwaniu z nich plomb; ponoszenie kosztów naprawy tych urządzeń, uszkodzonych z winy użytkownika lokalu

2. Do obowiązków spółdzielni należy również wykonywanie bieżących i okresowych czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa budowlanego oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy (m.in. okresowe przeglądy ogólnobudowlane, przeglądy instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, przewodów spalinowych i wentylacyjnych).

3. Na spółdzielni spoczywa ponadto obowiązek wyegzekwowania od wykonawców robót budowlanych działających na zlecenie spółdzielni, usunięcia usterek i wad wykonawczych ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji.
4. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez spółdzielnię obowiązków wyszczególnionych w kolumnie 3 tabeli zawartej w ust. 1, pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wspólnej oraz z odpisów na fundusz remontowy.

§ 6

1. Oprócz obowiązków ustalonych w tabeli zawartej w ust. 1 § 5 Regulaminu – kolumna nr 4, do obowiązków użytkowników lokali w zakresie konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu należy w szczególności:
 - 1) Odnawianie lokalu polegające na:
 - a) naprawie uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - b) malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych,
 - c) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej (od wewnątrz i od zewnątrz) zgodnie z instrukcją producenta,
 - 2) Uzupełnienie oszklenia drzwi i okien,
 - 3) Naprawa uszkodzonej stolarki budowlanej, naprawa lub wymiana okuć budowlanych i uszczelek,
 - 4) Naprawa i wymiana uszkodzonych drzwi i okien, a w szczególności drzwi wejściowych do mieszkania i drzwi wewnętrznych,
 - 5) Naprawa, konserwacja i wymiana okien dachowych,
 - 6) Naprawa wad i uszkodzeń podłoża pod posadzki (wylewek) oraz ich wymiana, a także konserwacja i wymiana posadzek i okładzin podłogowych,
 - 7) Naprawa i wymiana izolacji przeciwwilgociowej (hydroizolacji), wylewek i posadzek wraz z okładzinami ceramicznymi balkonów, tarasów i loggii,
 - 8) Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 9) Naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 10) Zapewnienie dostatecznego napływu powietrza do lokalu, niezbędnego do prawidłowego działania przewodów kominowych (określonego normami budowlanymi) np. poprzez nawiewniki, a także utrzymywanie normatywnej temperatury i wilgotności w pomieszczeniach,
 - 11) Usuwanie zagrzybienia w pomieszczeniach lokalu, powstałego na skutek niewłaściwej jego eksploatacji,
 - 12) Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.

2. Remonty i konserwacje wszystkich elementów, instalacji wewnętrznych i wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, zaliczone do obowiązków użytkowników lokali, obciążają finansowo użytkowników tych lokali.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

Rozdział III

Inne obowiązki użytkowników lokali i spółdzielni związane z zajmowaniem lokalu

§ 7

1. Do obowiązków spółdzielni należy wykonywanie napraw polegających na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy spółdzielni, w szczególności na skutek:
 - 1) przecieków z nieszczelnego pokrycia dachowego lub elewacji,
 - 2) awarii głównych pionów wodociągowych, kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.
2. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z winy spółdzielni, o których mowa w ust. 1, wykonywane są w wypadku odmowy wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela spółdzielni, lub gdy odszkodowanie nie pokrywa całkowicie kosztów wykonania napraw.

§ 8

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń przynależnych do lokalu (garaże, piwnice, komórki lokatorskie), a także zgłaszać do spółdzielni usterki, których usunięcie należy do obowiązków spółdzielni.
2. Usunięcie usterek winno być dokonane w zależności od stopnia pilności: niezwłocznie lub w terminie uniemożliwiającym dalsze niszczenie substancji mieszkaniowej. „Stopień pilności” dokonania naprawy ustala Komisja Techniczna, biorąc pod uwagę rodzaj instalacji lub urządzenia, które uległy awarii, a także rozległość uszkodzeń.

§ 9

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany uzyskać zgodę Zarządu na dokonanie zmian naruszających konstrukcję, funkcjonalność lokalu i jakichkolwiek przeróbek instalacji. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dokonanie zmian podnoszących wartość i funkcjonalność lokalu z zastrzeżeniem, że:
 - 1) wykonanie zmian nastąpi zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do tej ustawy,

- 2) skutki ewentualnych awarii wynikłych na skutek wprowadzenia zmian obciążać będą w całości użytkownika lokalu,
 - 3) jeśli modernizacja instalacji elektrycznej w lokalu pociąga za sobą wzrost mocy zainstalowanej powyżej 4 kW (montaż elektrycznych płyt kuchennych, bojlerów elektrycznych itp.) to wymagane jest uzyskanie z Zakładu Energetycznego stosownych warunków zasilania, a koszty przyłącza pokrywa użytkownik lokalu,
 - 4) zabudowa loggii i balkonów, montaż krat w otworach okiennych, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń oraz wyburzenie lub przebudowa ścian konstrukcyjnych w lokalu wymaga dodatkowo opracowania przez uprawnionego konstruktora stosownego projektu i uzyskania pozwolenia na budowę Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK albo uprzedniego zgłoszenia prac remontowych do tego Wydziału,
 - 5) użytkownik lokalu nie ma wstępu na dachy i nie może bez zgody spółdzielni zlecać wykonywania żadnych prac na dachach budynków,
 - 6) bez zgody spółdzielni niedopuszczalne jest montowanie przez użytkowników lokali na dachach lub elewacji budynków anten TV, anten radiowych oraz samowolne rozwieszanie wszelkiego rodzaju tablic reklamowych, kabli i przewodów,
 - 7) surowo zabronione jest dokonywanie przez użytkowników lokali zmian i modyfikacji oraz czasowego demontażu lub rozregulowania instalacji centralnego ogrzewania poprzez demontowanie zaworów termoregulacyjnych przy grzejnikach i dokonywanie zmian nastaw na zaworach. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć użytkownika lokalu wszelkimi poniesionymi w związku z tym kosztami,
 - 8) surowo zabronione jest likwidowanie pionu instalacji anteny zbiorczej (AZART) przebiegającego w lokalu, mimo, iż użytkownik lokalu z niej nie korzysta.
2. Na dokonanie zmian elewacji budynku oraz przebudowy pomieszczeń zaliczanych do części wspólnych budynku (nieruchomości wspólnej), użytkownik lokalu winien uzyskać uprzednią pisemną zgodę Zarządu oraz właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
 3. W przypadku samowolnego, to jest bez uprzedniej pisemnej zgody spółdzielni (i/lub współwłaścicieli nieruchomości) albo bez uzyskania wymaganych pozwoleń organów administracji architektoniczno-budowlanej, dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i ust. 2, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia lub osób, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić lokal do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do spółdzielni, celem dokonania odbioru technicznego.
 4. Spółdzielnia może odstąpić od żądania przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, o którym mowa w ust. 3 w wypadku, gdy użytkownik lokalu dokona na swój koszt legalizacji dokonanych samowolnie zmian, zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

§ 10

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń, wystroju czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności remontów, naprawy lub wymiany przez spółdzielnię instalacji wewnętrznych w lokalu, w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, AZART, przewodów kominowych czy konieczności wykonania innych robót dla zapewnienia właściwego funkcjonowania obiektu, zapewniony był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia lokalu obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności spółdzielni za szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych w lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w razie samowolnego umieszczenia przez użytkownika lokalu wodomierzy lub innych urządzeń pomiarowych w miejscu utrudniającym ich odczyt lub wymianę legalizacyjną.

§ 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, a także powodującej dużą uciążliwość dla mieszkańców budynku np. brak dopływu wody (zimnej lub podgrzanej), ciepła, gazu, energii elektrycznej, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, 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 z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna ponadto udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - 3) zainstalowania w tym lokalu urządzeń pomiarowych,
 - 4) dokonania kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych, wymiany legalizacyjnej urządzeń pomiarowych oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 5) sporządzenia audytu energetycznego oraz wykonania innych oględzin lub ekspertyz, których obowiązek sporządzenia nakładają na spółdzielnię odrębne przepisy.

§ 12

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane 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 nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

§ 13

W razie uporczywego naruszania obowiązków przewidzianych w § 8 - § 12 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może zastosować wobec użytkownika lokalu będącego członkiem Spółdzielni sankcje określone w § 44 ust. 2 pkt 3, § 54 ust. 1 i § 66 ust. 1 statutu, a także wystąpić przeciwko użytkownikowi lokalu z roszczeniem o nakazanie wypełnienia ciążących na nim obowiązków.

Rozdział IV Postanowienia końcowe

§ 14

1. Regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2020 roku.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc **Regulamin określający obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie konserwacji i napraw wewnętrznych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie** zatwierdzony Uchwałą Nr 18/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w dniu 20 marca 2014 r. (Protokół nr 3/2014).

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 90/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie w dniu 3 grudnia 2019 r. (Protokół nr 12/2019).