

**REGULAMIN**  
**UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO,**  
**UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO**  
**LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**  
**ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ ZWALNIANYCH LOKALI**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W NAKLE n/NOT. OS. CHROBREGO 16**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1

1. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o statut Spółdzielni, ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 99 poz. 1001, z 2005 r. Nr 122 poz. 1024 i Nr 233 poz. 1993 oraz z 2006 r. Nr 94 poz. 651) oraz ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 19 poz. 177, Nr 63 poz. 591, z 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122 poz. 1024 i Nr 167 poz. 1398).
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach spółdzielczych, w interesie wszystkich mieszkańców, winny być utrzymane w należyтым stanie.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

### § 2

1. Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
  - członkowie Spółdzielni dysponujący tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - osoby nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
  - najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

### § 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a) przekazywania użytkownikom lokali mieszkalnych do korzystania i używania, na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych
- b) usuwania wad i usterek budowlanych, ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, w sposób najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali, w terminach obustronnie uzgodnionych, jednak nie dłuższych niż 1 miesiąc od zgłoszenia wady, z wyłączeniem wad, przy których istnieje trudność ustalenia przyczyny ich powstania oraz tych, których usunięcie wymaga określonych warunków atmosferycznych, które usuwane będą niezwłocznie po zaistnieniu właściwych warunków do ich usunięcia,
- c) protokolarnego odbioru lokalu, w przypadku opróżnienia i wydania lokalu przez użytkownika lub inną osobę uprawnioną

### § 4

1. Spółdzielnia jest zobowiązana oddać użytkownikowi do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile takie występują. Spółdzielnia jest też

- zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiającym członkom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych, stanowiących wyposażenie lokalu, takich, jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez użytkowników z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

#### § 5

Administracja obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków oraz porządek i czystość w ich otoczeniu na terenach należących do Spółdzielni.

Administracja obowiązana jest do sprawnej obsługi użytkowników lokali i załatwiania ich wniosków oraz skarg, dotyczących ich spraw ogólnych oraz indywidualnych.

Administracja obowiązana jest do zapewnienia właściwej informacji o jej funkcjonowaniu, o telefonach alarmowych, straży, pogotowia, policji oraz funkcjonowaniu innych służb i podmiotów, obsługujących zasoby mieszkaniowe spółdzielni.

#### § 6

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. a) oznaczyć budynki przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oznaczyć lokale i pozostałe pomieszczenia, umieszczając na nich odpowiednie informacje dotyczące przeznaczenia  
b) wyegzekwować od dzierżawców oznaczenia budynków, lokali lub pomieszczeń  
c) umieszczać nazwiska mieszkańców w spisie i przy przycisku domofonu, zgodnie z ich wolą
2. Zapewnić mieszkańcom dogodny i bezpieczny przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
3. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

#### § 7

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw konserwacyjno-remontowych i eksploatacji należy:

- a) naprawa i konserwacja instalacji centralnego ogrzewania w tym:
  - naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych, ustawienie nastawy oraz naprawy lub wymiany uszkodzonych grzejników
  - montaż i plombowanie zaworów termostatycznych wraz z ustawieniem w nich nastawy
  - montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich baterii – w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika
- b) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej do licznika użytkownika,
- c) naprawa i konserwacja instalacji piorunochronnej
- d) naprawa instalacji sygnalizacyjnej bez dzwonek, gongów i innych sygnalizatorów oraz przycisków dzwonekowych
- e) naprawa instalacji domofonowych, za wyjątkiem mieszkaniowych aparatów przywoławczych
- f) umożliwienie użytkownikom odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia

- g) umożliwienie użytkownikom zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia
  - h) naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed przybozem - (zawór należy do użytkownika),
  - i) naprawa i konserwacja instalacji wodnej do zaworów lokalu użytkownika - (zawór należy do użytkownika),
  - j) naprawa i konserwacja pionów kanalizacyjnych,
  - k) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z winy Spółdzielni,
  - l) naprawa konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród przebudowanych przez użytkowników lokalu,
  - m) konserwacja i malowanie elewacji budynku z wyłączeniem stolarki okiennej,
  - n) malowanie ścian i balustrad loggi oraz balustrad balkonów przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku, w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana,
  - o) jednokrotne wykonanie izolacji balkonów wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami przy malowaniu lub ocieplaniu budynku lub w wyniku komisyjnego stwierdzenia złego stanu technicznego balkonu lub loggi,
  - p) naprawa i konserwacja dachów wraz z obróbkami blacharskimi,
  - q) naprawa i konserwacja przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
  - r) konserwacja i malowanie korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, klatek schodowych oraz zewnętrznej części drzwi użytkownika, o ile nie były wymienione przez użytkowników lokali,
  - s) utrzymywanie we właściwym stanie technicznym placów zabaw, dojsć i chodników
  - t) utrzymywanie we właściwym stanie terenów zielonych,
  - u) wyposażenia budynków spółdzielczych w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów, zapewnienie ich systematycznego opróżniania oraz utrzymanie we właściwym stanie higieniczno – sanitarnym miejsc składowania odpadów,
  - v) przeprowadzanie w razie potrzeby dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych,
  - w) organizowanie systematycznego usuwania odpadów wielkogabarytowych,
  - x) utrzymywanie we właściwym stanie drzwi wejściowych do budynku oraz okien na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych ogólnodostępnych,
  - y) wymiana uszkodzonych zamków i wkładek patentowych (bez kosztu kluczy) w drzwiach wejściowych do budynku i do piwnic,
  - z) naprawa stolarki okiennej i okuć (nieodpłatnie w przypadku prawidłowej konserwacji),
- aa) dofinansowanie do wymiany okien według następujących zasad:
- podstawę do wyrażenia zgody na wymianę stolarki okiennej stanowi protokół stanu technicznego stolarki w lokalu, spisany przez pracownika działu GZM
  - koszty, związane z wymianą stolarki w momencie ich wymiany ponosi użytkownik lokalu. Spółdzielnia częściowo refunduje poniesione koszty, w terminie uzależnionym od posiadanych środków finansowych. Kwota zwrotu naliczana jest w zależności od wieku budynku w odniesieniu do ceny 1m<sup>2</sup> standardowego okna drewnianego, którego cena na dzień zatwierdzenia regulaminu przyjęta została w kwocie 250 zł

4. Montaż wodomierzy odbywa się na koszt użytkownika. W przypadku zakupu wodomierzy z magazynu Spółdzielni, należność za wodomierze Zarząd może rozłożyć na 6 rat bez oprocentowania płatnych miesięcznie. Odbioru i zaplombowania wodomierzy dokonuje upoważniony pracownik Spółdzielni.
5. Wprowadza się comiesięczną opłatę stałą ( eksploatacyjną ) od każdego wodomierza  
Opłata obejmuje:
  - 1) koszt wymiany wodomierza w celu naprawy lub legalizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami
  - 2) koszt naprawy uszkodzonego wodomierza z wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,
  - 3) koszt zaplombowania wodomierza po odbiorze oraz po legalizacji.
6. Opłata eksploatacyjna, o której mowa w ust. 5, nie obejmuje kosztów związanych z pracami budowlanymi przy wymianie wodomierzy.
7. Ustala się koszt zaplombowania wodomierza, w przypadku samowolnie zerwanej plomby lub po wymianie wodomierza na skutek uszkodzenia powstałego z winy użytkownika, na kwotę równoważną dziesięciokrotnej wartości kosztu eksploatacji 1m<sup>2</sup> p.u.
8. Użytkownik obowiązany jest co miesiąc uiszczać ustaloną opłatę za zużytą wodę zimną oraz za podgrzanie wody oraz podawać stan wodomierzy na ostatni dzień kwartału . Informacja powinna zawierać dane:
  - adres lokalu
  - nr wodomierza,
  - stan wodomierza,
  - podpis użytkownika.
 Kartkę z w/w informacją należy wrzucić do skrzynki z napisem „wodomierze” umieszczonej na klatkach schodowych lub przekazać do Biura Obsługi Mieszkańca.  
Jeżeli odczyt jest niemożliwy, przyjmuje się do rozliczeń kwartalne zużycie wody z poprzedniego roku z tego samego kwartału.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH.

#### § 10

- Użytkownicy lokalu oraz inne osoby korzystające z lokalu, zobowiązane są do utrzymywania lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz przydzielonych do nich pomieszczeń przynależnych i pomocniczych we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 są zobowiązane dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku, przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak klatki schodowe, korytarze, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku
  3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
  4. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
    - 1) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
      - a) malowaniu sufitu, ścian lub tapetowaniu w miarę potrzeb ze względu na zużycie i estetykę
      - b) malowaniu olejnym drzwi (część wewnętrzna), zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania,

jeżeli występuje), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno, ze względu na zużycie i estetykę.

2) naprawa i wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu

Do urządzeń techniczno - sanitarnych zalicza się:

- wannę, brodzik, łącznie z baterią, syfonem i natryskiem
- piec kuchenny z wyposażeniem
- zlewozmywak z syfonem i baterią
- zawory czerpalne
- muszlę ustępową z sedesem i spłuczką
- umywalkę z syfonem i baterią
- kuchnię węglową
- kuchnię gazową lub elektryczną
- przepływowo grzejnik wody (gazowy, elektryczny lub węglowy)
- osprzęt i zabezpieczenia instalacji elektrycznej
- gniazda antenowe
- aparaty odbiorcze instalacji domofonowej
- inne urządzenia wraz z elementami łączącymi te urządzenia z instalacją wodno - kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową, oraz innym rodzajem sieci i przewodów, przechodzących i znajdujących się wewnątrz lokalu wraz z tymi instalacjami i przewodami wewnątrz lokalu, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 7 rozdział II Regulaminu

3) naprawa, wymiana i konserwacja podłóg (wraz z podłożem)

4) naprawa, wymiana i konserwacja tynków wewnętrznych

5) konserwacja i wymiana wykładzin podłogowych

6) konserwacja i wymiana ściennych okładzin ceramicznych i innych

7) konserwacja i wymiana mebli wbudowanych

8) malowanie ścian, wewnętrznej i zewnętrznej powierzchni stolarki okiennej w pomieszczeniach przynależnych i dodatkowych, konserwacja wewnętrznej powierzchni drzwi w/w pomieszczeń

9) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach

10) naprawa lub wymiana drzwi wejściowych do mieszkania oraz wewnątrz lokalowych

11) uzupełnienie i wymiana oszklenia drzwi i okien

12) naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej

13) naprawa, wymiana i konserwacja przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno - kanalizacyjnych do pionów zbiorczych (do zaworu odcinającego przed wodomierzem wraz z zaworem oraz do trójnika pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem)

14) naprawa, wymiana i konserwacja wewnętrznej instalacji gazowej od odbiornika gazu do kurka odcinającego odbiornik wraz z kurkiem

15) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych

16) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich opłombowania

17) zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją zgodnie z umowami zawartymi z dostawcami mediów

18) dokonywanie przeglądów piecyków dwufunkcyjnych w terminach wyznaczonych przez spółdzielnię

5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego. Odpowiedzialność, o której mowa dotyczy zarówno szkód powstałych na zewnątrz, jak i wewnątrz lokalu.
6. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.
7. W przypadku nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkowników lokalu, Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
8. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w mieszkaniach, jak również terakoty na balkonach i loggiach w celu prowadzenia robót naprawczych, np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonu i loggi i tp.

#### § 11

1. Przydzielony użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału.
2. Przeznaczenie lokalu na inne cele niż określone w przydziale - bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nieobjętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem powiadomienia Zarządu Spółdzielni.

#### § 12

Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

#### § 13

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie gwarancji.

#### § 14

Wszelkie przeróbki w lokalach, wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian i stropów, przebudowy balkonów i loggi, wymiana okien, zakładanie krat w oknach i na balkonach, montaż rolet zewnętrznych, anten satelitarnych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach:
  - instalacji gazowej,
  - instalacji elektrycznej,
  - instalacji centralnego ogrzewania,
  - przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego oraz przepisów związanych.
3. Po wykonaniu przeróbek w lokalach wyszczególnionych w ust. 1 i 2 użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni celem dokonania kontroli prawidłowości ich wykonania.

#### § 15

1. Zabrania się naprawiania bezpieczników instalacji elektrycznej ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Ponadto nie wolno wymieniać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach). Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię Mieszkaniową.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się instalowania gniazdek elektrycznych w piwnicach z obwodów administracyjnych, podłączania lodówek, zamrażarek itp.
5. Korzystanie z obwodów elektrycznych administracyjnych w celach remontowych dopuszczalne jest tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
6. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących oraz samowolnej zmiany nastawy wstępnej na zaworach termostatycznych znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.
7. Zabrania się montowania w otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.

#### § 16

1. Samowolne wchodzenie na dach bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego upoważnione.

#### § 17

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu - po czym zawiadomić Spółdzielnię i pogotowie gazowe.

#### § 18

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami, atykami, drutem itp. co powoduje awarię tych wyłączników i automatów schodowych oraz stratę energii elektrycznej.
3. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

#### § 19

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów w skutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. W razie awarii, wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny, albo odmawia dostępu do lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i



znajdujące się w nim rzeczy do czasu ich przybycia. Z czynności sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu lub inna osoba korzystająca z lokalu powinna również udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - dokonania okresowych przeglądów, wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
  - dokonania odczytów przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga obciążającego spółdzielnię remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od jej członków lub innych osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich udostępnienia.
6. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownik jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, na okres wykonywania napraw lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie użytkowania lokalu zamiennego użytkownik lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni 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 lub budynku dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym jest lokal w rozumieniu przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

#### § 20

Do obowiązków członków należy pokrywanie kosztów, tj. mandatów i grzywien, związanych z nie przestrzeganiem przez członków przepisów Prawa Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym regulaminie

#### § 21

## Szczegółowy sposób użytkowania poszczególnych instalacji w lokalu

### **II. INSTALACJA GAZOWA**

**Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:**

1. być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
  2. eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych;
  3. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
  4. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
- II. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:**
1. udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy;
  2. przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu;
  3. zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu;
  4. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;

5. zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem;
6. utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym;
7. zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika ( przybory gazowe i instalacja od urządzenia do zaworu odcinającego łącznie z zaworem);
8. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych;
9. udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne;
10. naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

## **INSTALACJA ELEKTRYCZNA**

### **I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:**

1. być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
2. zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania;
3. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

### **II. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:**

1. udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej ( przeglądy);
2. przestrzegać zasad bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej;
3. w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnię;
4. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika (do zacisków przed licznikowych zabezpieczenia lokalu);
5. utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu;
6. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
7. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem;
8. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej;
9. udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne;
10. naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

## **PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE**

### **I. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:**

1. być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów;
2. uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności;
3. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
4. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali do których przylegają te przewody i kanały.

### **II. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:**

1. do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu;
2. zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową;
3. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
4. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne;
5. informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych;
6. użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację urządzeń podłączonych do przewodów wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;
7. po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami, wskazanej przez Spółdzielnię.

### **III. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych.**

1. instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie;
2. w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
  - 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń;
  - 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
    - a) okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom;
    - b) nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, powodujących ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;
    - c) nie montowanie wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi),
  - 3) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez:
    - a) zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą mieć wycięte częściowo uszczelki lub zamontowane nawietrzniki), okresowe wietrzenie;
    - b) w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami,

- 4) symptomy słabej wentylacji:
- a) ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych);
  - b) wyczuwalne nieprzyjemne zapachy;
  - c) wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu;
  - d) wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf);
  - e) skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb;
  - f) butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach);
  - g) pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem);
  - h) lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli;
  - i) ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu;
  - j) na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty;
  - k) odklejanie się tapet;
  - l) złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.
- 5) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:
- a. ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
  - b. usunięcie części uszczelek przylgowych;
  - c. zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych);
  - d. częste otwieranie okien;
  - e. powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania);
  - f. pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;
  - g. zdjęcie zaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych;
  - h. zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min 14x14cm;
  - i. gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);
  - j. suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach;
  - k. usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgoceń);
  - l. utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu ( $20 \pm 2^{\circ}\text{C}$ );
  - m. zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi ( min. 1cm);
  - n. odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych;
  - o. otwieranie szaf;
  - p. zmniejszenie ilości jednorazowego prania;

Wprowadzanie jakiejkolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

#### **IV. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych.**

1. Kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
2. Kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie.
3. W okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

## **INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ**

### **Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.**

1. instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie.
2. w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:
  - 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji;
  - 2) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz mieszkania do zaworów odcinających przy wodomierzu wraz z zaworami);
  - 3) dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu i legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

## **INSTALACJA KANALIZACYJNA**

### **Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.**

Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.

W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać:

1. Ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji.
2. Ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nie rozpuszczalnych w wodzie.
3. Realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz przyborami i trójnikiem).
4. W budynkach, gdzie odpływ z wanny wykonany jest przez syfon podstropowy (u sąsiada poniżej), w przypadku nieszczelności dokonać zmiany sposobu odprowadzenia na syfon nadstropowy.

## **INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

### **Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania.**

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury ( $20 \pm 2^{\circ}\text{C}$ ).
2. W przypadku gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy powyższy fakt zgłosić Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie.
3. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną.
4. Nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione w tym między innymi:
  - 1) zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu;
  - 2) zrywanie plomb z podzielnika kosztów lub elementów ciepłomierza;
  - 3) demontaż podzielników;
  - 4) uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych;

- 5) wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
5. należy zapewnić dostęp do podzielników lub ciepłomierzy celem kontrolnego odczytu, wykonania wymiany baterii lub legalizacji w ramach wnoszonych opłat.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

#### **ROBOTY REMONTOWE**

W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

**W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:**

1. Zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich.
2. Stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska.
3. Stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu.
4. Ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

#### **IV. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIE.**

##### **§ 22**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

##### **§ 23**

Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnającymi lokal w zakresie udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rozliczania Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych.

W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu wobec banku obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Ustalając wartość rynkową lokalu rzeczoznawca bierze pod uwagę jego rzeczywisty stan i wyposażenie.

##### **§ 24**

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkowania mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania można uznać:
  - a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych, parkietu lub paneli podłogowych,
  - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafy, pawlacze itp.),
  - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
  - d) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno - kanalizacyjnych, wanien itp.
  - e) instalowanie umywalk oraz osobnej armatury dla wanien i umywalk w łazienkach,

- f) wykonanie wykładzin z terakoty zamiast lastriko w łazienkach i wc.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i użytkownik czyni to na własne ryzyko.
  3. Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie mieszkania nie jest zaliczona na poczet wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
  4. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań użytkownik zwalniający i obejmujący lokal dokonują pomiędzy sobą.
  5. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez użytkowników, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## V. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

### § 25

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu należące do zadań Spółdzielni:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

### § 26

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do sprzątania klatek schodowych poprzez solidne zamiatanie i zmywanie schodów, podestów, mycie lamperii i okien - dotyczy kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów itp.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, materiałów opatrunkowych, kości, szmat itp. W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych w altankach śmietnikowych, z uwzględnieniem selektywnego ich składowania (plastik, szkło, papier) do odrębnych pojemników, w wypadku ich występowania. W przypadku rozsypania wyniesionych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składane obok pojemników. Śmieci nietypowe użytkownik powinien składować wyłącznie w terminie i miejscu wyznaczonym przez Spółdzielnię. W takim przypadku wywóz śmieci następuje na koszt Spółdzielni. Porzucanie śmieci nietypowych w terminie i miejscu nie wyznaczonym przez Spółdzielnię lub nie zgłoszonych do wywozu skutkować będzie odszukaniem osoby, która porzuciła śmieci i po ustaleniu tożsamości obciążeniem kosztami za wywóz na wysypisko śmieci.

8. Użytkownik, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren, na którym opał został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań, w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe.

#### § 27

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8.00 - 21.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, klatkach schodowych i z okien.

#### § 28

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy.
2. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić jego teren w celu usunięcia awarii czy przeprowadzenia prac remontowych związanych z eksploatacją obiektu. Zabezpieczenie roślinności w ogródkach, w sposób umożliwiający wykonywanie prac remontowych czy usuwania awarii, dokonuje użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Za szkody powstałe w ogródkach przydomowych, na skutek przeprowadzanych prac remontowych czy usuwania awarii, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
4. Skrzynki i doniczki umieszczane na parapetach okien, balkonach i logiach powinny być odpowiednio zabezpieczone przed spadnięciem.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała niżej położonych okien i balkonów.
6. Na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do usuwania śmieci, śniegu i lodu z logii, balkonów i tarasów oraz pomieszczeń przynależnych do ich lokali z zachowaniem odpowiedniej ostrożności.
8. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki, meble itp.

## VI. PRANIE I SUSZENIE ODZIEŻY.

#### § 29

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Korzystanie z pralni odbywać się może w godzinach od 7.00 do 21.00.
3. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik wg kolejności wyznaczonej harmonogramem. Harmonogram ułożony zostaje przez opiekuna suszarni i pralni z listy osób, które zgłoszą chęć użytkowania pralni czy suszarni, według numerów mieszkań.
4. Harmonogram użytkowania zostaje wywieszony na drzwiach pralni i suszarni.
5. Drzwi pralni i suszarni powinny być wyposażone w dwa zamki, z czego jeden posiada wyłącznie opiekun, zaś drugi wydawany jest użytkownikom według harmonogramu.
6. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować uszkodzenia, które, jeżeli powstanie należy niezwłocznie zgłosić opiekunowi pralni.
7. Podczas prania konieczne jest przewietrzanie pomieszczenia pralni w celu uniknięcia nadmiernego zawilgocenia ścian i sufitów.



8. Zakończenie prania lub suszenia zobowiązuje użytkownika do ustawienia, w sezonie grzewczym, zaworu termostatycznego grzejnika na zerowym poziomie grzania oraz zamknięcie okien i wywietrzników.
9. Po zakończeniu prania, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz od pralni przekazać tego samego dnia opiekunowi pralni.
10. W pralni zabrania się prania w celach zarobkowych oraz osobom nie zamieszkałym.
11. Suszyć odzież należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
12. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia odzieży i zabrania się tam przechowywania jakichkolwiek przedmiotów.
13. Za korzystanie z pralni lub suszarni opiekun pobiera opłatę za zużyte media wg wskazań liczników lub ryczałtu ustalonego przez Zarząd. Z pobranych opłat opiekun zobowiązany jest okresowo rozliczać się ze Spółdzielnią.
14. Suszenie odzieży pomiędzy balkonami jest zabronione.

## II. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.

### § 30

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić sąsiednich lokatorów budynku, Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i podejść piwnicznych meblami, wózkami itp.
3. Dla zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabrania się:
  - a) przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, pirotechnicznych, samozapalających, trujących, itp.,
  - b) palenia tytoniu i używania niezabezpieczonego ognia na kłatkach schodowych, we wiatrołapach oraz w piwnicach,
  - c) użytkowania niesprawnych, niewłaściwie ustawionych bądź prowizorycznie podłączonych urządzeń grzewczych i odbiorników elektrycznych,
  - d) pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń i odbiorników elektrycznych bądź grzewczych,
  - e) ustawiania urządzeń grzejnych w odległości mniejszej niż 0,5 m od mebli i nieosłoniętych materiałów palnych,
  - f) przechowywania pojazdów względnie urządzeń z zawartością materiałów łatwopalnych w piwnicach, korytarzach, budynkach gospodarczych nie przystosowanych do garażowania oraz pozostawiania pojazdów mechanicznych bezpośrednio pod oknami budynku,
  - g) stosowania osłon punktów świetlnych wykonanych z materiałów palnych,
  - h) podłączania do jednego obwodu elektrycznego odbiorników o znacznej mocy znamionowej mogącego powodować grzanie się styków oraz przeciążenie instalacji elektrycznej,
  - i) „watowania” lub stosowania niewłaściwych bezpieczników w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznej.
4. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

## VIII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

### § 31

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, poszanowanie spokoju, utrzymanie ładu, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie zieleni itp. - odpowiedzialni są rodzice.
3. W budynkach i na terenie Spółdzielni w godz. od 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna.
4. Prace uciążliwe, które wywołują nadmierny hałas, wykonywane w lokalach mieszkalnych, np. wiercenie, kucie itp., mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 20.00.
5. Używanie odbiorników RTV, odtwarzaczy muzyki oraz instrumentów muzycznych nie może zakłócać spokoju innych użytkowników budynku.

### § 32

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych.
2. Zabrania się utrzymywania psów, kotów oraz innych zwierząt poza lokalem mieszkalnym.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obrębem mieszkania, ze względu na możliwość zanieczyszczenia klatek schodowych i terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy jest niedopuszczalne.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
5. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa.
6. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do miejsc wydzielonych do zabawy dla dzieci, a w szczególności piaskownic.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
8. Właściciel zwierzęcia zobowiązany jest je szczepić przeciw wściekliznie i innym chorobom zakaźnym.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie powiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i Spółdzielnię Mieszkaniową.
10. Na terenie Spółdzielni zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych ( królików, gołębi itp.)

### § 33

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy należy tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje to niszczenia zieleni i chodników.
2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 22.00 do 6.00 jest zabronione.

3. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazd dojść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników oraz parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazdy do budynków pojazdów uprzywilejowanych.
4. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, rowerami itp.
5. Zabrania się mycia pojazdów samochodowych na drogach i parkingach osiedlowych oraz zanieczyszczania smarami dróg dojazdowych, parkingów i chodników.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 34

Kasetony reklamowe i szyldy na terenie Spółdzielni i budynkach mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

### § 35

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych .  
Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

### § 36

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji Administracji Spółdzielni. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Administracji Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

### § 37

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, prowadzonych prac remontowych, przeglądów budynków itp.

### § 38

Plakatowanie, wywieszanie reklam, ogłoszeń, ofert itp. na terenie Spółdzielni wymaga zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

### § 39

W przypadku nieprzestrzegania przepisów wynikających z niniejszego regulaminu Spółdzielnia może wystąpić do właściwych organów o zastosowanie sankcji przewidzianych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, np. kara grzywny i inne. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub wnioskować do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### § 40

Na wniosek użytkownika lokalu, w przypadkach udokumentowanego naruszenia postanowień niniejszego regulaminu przez innych użytkowników, Zarząd może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni, kierować do sądu pozwy o eksmisję lub licytację z zajmowanego lokalu, oraz podejmować inne czynności przewidziane prawem.

### § 41

Zarząd zobowiązany jest żądać od sprawcy powstania szkody jej usunięcia, lub zwrotu kosztu naprawy wykonanej przez Spółdzielnię lub na jej zlecenie.

§ 42

Skargi i wnioski zgłaszane do Spółdzielni winny być rozpatrywane z całą starannością i załatwiane w terminie 30 dni, od dnia wpływu do Spółdzielni, o ile nie wymagają one zebrania dodatkowych materiałów lub przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego. W tym ostatnim wypadku obowiązuje trzymiesięczny termin na udzielenie odpowiedzi na skargę lub wniosek członka Spółdzielni albo innej osoby uprawnionej.

§ 43

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/2006 z dnia 30.10.2006r. i obowiązuje od daty podjęcia uchwały.

Nakło, dnia 30.10.2006 r.

  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Władysław Kwadrans

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej

  
Kazimierz Toczko