

**REGULAMIN**  
**Porządku domowego oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie**  
**napraw w Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej we Wronkach**

**ROZDZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Przepisy niniejszego regulaminu odnoszą się do budynków i ich otoczenia, oraz wszelkich urządzeń stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Wronkach zwaną dalej Spółdzielnią i dotyczą użytkowników lokali.

**§ 2**

Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

**§ 3**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

**§ 4**

Postanowienia niniejszego regulaminu ustalają wzajemne obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

**§ 5**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są prywatną własnością lub współwłasnością wszystkich użytkowników i w interesie właścicieli i współwłaścicieli jest dbanie o majątek a zwłaszcza o jego ochronę przed niszczeniem i dewastacją.

**§ 6**

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje: tj. członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców i gości.

**ROZDZIAŁ II.**

**Bezpieczeństwo, ochrona budynków i lokali**

**§ 7**

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, klatki schodowe i piwnice winny być utrzymane w stałej czystości. Niedozwolone jest przechowywanie w nich materiałów łatwopalnych, wybuchowych, wydzielających opary i gazy, makulatury i różnego rodzaju odpadów.
2. Niedozwolone jest pozostawianie na ciągach komunikacyjnych klatek schodowych i piwnic jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się.

**§ 8**

Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania tj. na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadkach stwierdzenia wynikłych stąd uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić dział techniczny Spółdzielni

**§ 9**

1. Dla uniknięcia zagrożenia pożarowego należy unikać używania otwartego ognia w piwnicach
2. Wszelkie przypadki wandalizmu i stwarzania zagrożenia życia użytkownicy winni zgłaszać Policji tel. 997

## **ROZDZIAŁ III.**

### **Zasady ogólne**

#### **§ 10**

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal celem jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.
2. 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.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokalu w związku z odczytami przyrządów pomiarowych, podzielników kosztów c-o, przeglądami technicznymi oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją lub usuwaniem awarii.

#### **§ 11**

Należy przestrzegać zasad kultury i współżycia społecznego przez właściwe zachowanie porządku, spokoju dziennego i ciszy nocnej poprzez:

1. korzystanie w ciągu dnia z wszelkich urządzeń tele-audio (radiodbiorniki, telewizory itp.) w taki sposób by nie zakłócać spokoju sąsiadom.
2. przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>, podczas której zobowiązuje się osoby przebywające w lokalach mieszkalnych i na terenie danej nieruchomości do zachowania szczególnego spokoju
3. nie należy używać elektronarzędzi, wbijać gwoździ, kuć tynków itp., od godz. 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> rano

#### **§ 12**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal i pomieszczenia do niego przynależne (komórki piwniczne) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniami i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, oraz wyposażenia wokół budynku
3. Powyższa dbałość wyraża się również tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy, użytkownik zgłasza ten fakt do działu technicznego Spółdzielni.

#### **§ 13**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy oraz winy osób z nim zamieszkujących i jego gości.
2. W przypadku stwierdzenia dewastacji i wykrycia sprawcy, kosztami dodatkowych napraw będzie obciążony sprawca.

#### **§ 14**

1. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-weterynaryjnych i porządkowych.
2. Wyprowadzanie psa z mieszkania może odbywać się jedynie na smyczy a w przypadku psów agresywnych w kagańcu.
3. Należy unikać zanieczyszczania przez psy i koty klatek schodowych, korytarzy oraz przyległych chodników i trawników. Wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psy i koty winien usunąć ich właściciel.
4. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny zabaw dla dzieci.
5. Właściciele psów winni zgłosić się do Urzędu Miasta w celu jego zarejestrowania i opłacenia podatku

## ROZDZIAŁ IV

### ZASADY SZCZEGÓŁOWE

#### Zasady korzystania z mieszkań

##### § 15

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.
2. W lokalu mieszkalnym mogą być wykonywane tylko takie prace (działalność gospodarcza), które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju. Prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Remonty można prowadzić jedynie w dni powszednie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, chyba, że prowadzący remont uzyska zgodę pozostałych mieszkańców na prowadzenie robót w innych godzinach.

##### § 16

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie zmiany układu funkcjonalnego i konstrukcyjnego mieszkania (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat w oknach, wymiana okien, przeróbki wod-kan itp.) mogą być dokonywane za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Zabronione jest samodzielne dokonywanie zmian w instalacjach centralnego ogrzewania.
3. Zmiany w instalacji c-o można przeprowadzać wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni w okresie przerwy w sezonie grzewczym tj. od 15 maja do 15 września.
4. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć mieszkania przed nadmierną utratą ciepła.
5. W celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynku w lokalach mieszkalnych należy utrzymywać w okresie zimowym temperaturę nie niższą niż +16°C.
6. W celu zachowania estetyki budynku, należy stosować kolor biały przy malowaniu stolarki okiennej i ościeży, oraz wnęk balkonowych.
7. Do napraw instalacji elektrycznych należy bezwzględnie stosować oryginalne zabezpieczenia (wkładki topikowe).
8. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku, oraz butli gazowych.
9. Pralki domowe winny być eksploatowane pod ciągłym nadzorem w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów i niepowodujący zalewanie mieszkań niżej położonych.
10. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, w oknach.
11. Nie należy wyrzucać przez okno lub z balkonu i loggii jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp.
12. Do muszli ustępowych nie należy wrzucać śmieci, popiołu, kości, szmat i innych przedmiotów, mogących spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych. W razie ustalenia osoby winnej niedrożności kanalizacji poniesie ona wszystkie koszty z tym związane.
13. Skrzynki, doniczki z roślinami itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach, loggiach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra po murze zabrudzając poniżej okna i balkony.
14. Niedopuszczalnym jest suszenie nieodwirowanej bielizny na balkonach i loggiach.

#### Zasady korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku

##### § 17

1. Pomieszczenia wspólnego użytku jak pralnie, suszarnie należy wykorzystywać wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych, nie można też w pralniach prasować i przygotowywać karmy dla zwierząt domowych.
3. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
4. Po zakończeniu prania i suszenia bielizny pomieszczenia pralni i suszarni należy sprzątnąć, głowice zaworów termostatycznych ustawić na minimalną skalę ogrzewania, wpisać do rejestru stany wodomierzy, a klucze zwrócić niezwłocznie wyznaczonej osobie.

5. Pomieszczenia wspólne mieszkańców „wózkarnie” służą wyłącznie do przechowywania sprawnych wózków i rowerów. Wszelkie inne przedmioty uważane będą jako porzucone i usuwane przez administrację.
6. W piwnicach należy utrzymywać porządek. Zabrania się składowania na korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów oraz gromadzenia nieczystości.
7. W piwnicach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, butli gazowych, motocykli i motorowerów.
8. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych i w piwnicach.
9. W budynkach mieszkalnych wieloklatkowych nie wolno przegradzać i blokować korytarzy piwnicznych łączących klatki schodowe.
10. W komórkach piwnicznych nie wolno instalować gniazd wtykowych. Użytkowanie urządzeń samoczynnie pobierających energię elektryczną takich jak lodówki, zamrażarki itp. jest zabronione.
11. Zabrania się przeznaczania pomieszczeń piwnicznych na inne cele jak: warsztaty itp.
12. Zabrania się ustawiania wszelkich przedmiotów gospodarstwa domowego na klatkach schodowych i w korytarzach
13. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć piwnice przed stratami ciepła przez zamknięcie okien

### **Gromadzenie i składowanie nieczystości**

#### **§ 18**

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

1. Składowania śmieci i odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych w altanach śmietnikowych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczone miejsce.
2. Wszelkiego rodzaju odpady, a w szczególności gruz po remontach prowadzonych we własnym lokalu mieszkalnym należy wywozić na własny koszt poza teren posesji. Niedopuszczalne jest składowanie gruzu do pojemników na śmieci.
3. Wszelkiego rodzaju odpady w postaci mebli itp. należy we własnym zakresie dostarczyć do punktu odbioru tj. **PSZOK** znajdujący się w PK Wronki
4. Odpady plastikowe i szklane należy składować do pojemników ustawionych na terenie osiedli przez Urząd Miasta i Gminy.
5. Zabrania się wyrzucania domowych śmieci do koszy ulicznych.

### **Tereny wokół budynków**

#### **§ 19**

1. Zabrania się parkowania samochodów motocykli, motorowerów na terenach zieleni osiedlowej i chodnikach, oraz blokowania przez pojazdy dojazdów do budynków. Pojazdy samochodowe należy parkować wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych tj. parkingach
2. W sąsiedztwie budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych, oraz myć pojazdów mechanicznych
3. Opiekę nad trawnikami, krzewami, drzewami oraz małą architekturą poleca się wszystkim użytkownikom budynku, osiedla.
4. Zabrania się samowolnego nasadzania drzew i krzewów bez uzgadniania ze Spółdzielnią.

### **Zabawy dzieci**

#### **§ 20**

1. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się na trawnikach, obok śmietników oraz na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci tj. hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i trawników odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

3. Szczególną uwagę należy zwrócić na to, aby zabawy dzieci w mieszkaniach i na zewnątrz budynku nie były uciążliwe dla innych mieszkańców.
4. Zabrania się uprawiania przez dzieci zabaw na trzepakach.

### **Utrzymanie porządku i czystości**

#### **§ 21**

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i na terenach na zewnątrz budynków.
2. Użytkownicy sami troszczą się i dbają o porządek i czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na terenach spółdzielni. Dbłość o czystość na klatkach polega na ich zamiataniu i myciu raz w tygodniu i dotyczy użytkowników zamieszkałych na danej kondygnacji w naprzemiennych okresach tygodniowych
3. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych w dni powszednie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI UTRZYMANIA LOKALI**

### **Definicje**

#### **§ 22**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
2. lokal mieszkalny - jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. część wspólna – jest to nieruchomości gruntowa przypisana danemu budynkowi oraz jego części i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
4. zewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi, oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach zabezpieczenia lokalu;
5. wewnętrzna instalacja elektryczna - układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
6. instalacja piorunochronna - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
7. zewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;
8. wewnętrzna instalacja wodociągowa - układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
9. zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej - układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu przygotowywania ciepłej wody (kotłownia gazowa lub węzeł cieplny) a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal;
10. wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej – układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody;
11. zewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z przewodami odprowadzającymi ścieki z lokalu a zakończenie na wlotach poziomych przewodów

- kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
12. wewnętrzna instalacja kanalizacyjna - układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z przewodami odprowadzającymi ścieki z lokalu a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
  13. instalacja centralnego ogrzewania - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu wytwarzania ciepła dla celów ogrzewania budynku (kotłownia gazowa lub węzeł cieplny) a zakończenie na grzejnikach;
  14. kanały wentylacyjne - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;
  15. przewody dymowe - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych;
  16. kanały dymowe - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.

### **Obowiązki Spółdzielni**

#### **§ 23**

Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów:

1. W zakresie instalacji elektrycznych:
  - a) naprawy zewnętrznej instalacji elektrycznej;
  - b) naprawy instalacji piorunochronnej;
  - c) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
  - 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 podstawowych 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.
2. W zakresie instalacji wód. – kan.:
  - a) naprawy zewnętrznej instalacji wodociągowej;
  - b) naprawy zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
  - c) naprawy zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
  - d) przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich naprawa i wymiana w ramach wnoszonych miesięcznych opłat;
3. W zakresie instalacji gazowej:
  - a) przeprowadzanie przeglądów okresowych wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych
4. W zakresie instalacji c. o.:
  - a) naprawy instalacji centralnego ogrzewania;
  - b) naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych, ustawienie nastawy oraz naprawy lub wymiany uszkodzonych grzejników;
  - c) montaż zaworów termostatycznych wraz z ustawieniem w nich nastawy;
  - d) montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą baterii – w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkowników;
  - e) w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan: zaworu, głowicy i podzielnika.
5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:
  - a) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
  - b) malowanie z częstotliwością wynikającą z przeprowadzonych przeglądów klatki schodowej, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznej strony drzwi wejściowych do mieszkania w budynkach. Dopuszcza się odstąpienie od malowania drzwi wejściowych do mieszkania farbą

- olejną na wniosek użytkownika w przypadku zamontowania przez niego drzwi dodatkowych lub innego sposobu wykończenia ich powierzchni.
- c) malowanie ścian i balustrad logii oraz balustrad balkonów jednorazowo przy wykonywaniu ocieplenia lub malowania elewacji danego budynku; w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana;
  - d) wykonanie izolacji balkonów wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami w terminach wynikających z przeprowadzonych przeglądów;
  - e) wymiana uszkodzonych zamków i wkładek patentowych (bez kosztu kluczy) w drzwiach wejściowych do budynku i do piwnic;
  - f) utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego.
  - g) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność użytkownika, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się mieszkaniem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Zabezpieczenie przez założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, oplombowanie i opieczętowanie drzwi, zdeponowanie kluczy w Spółdzielni oraz wywieszenie informacji na drzwiach do mieszkania.
  - h) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki montowanej na etapie realizacji budynku.
  - i) zabezpieczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych szafek licznikowych przed zniszczeniem, kradzieżą oraz nieuprawnioną eksploatacją;

### **Obowiązki użytkowników**

#### **§ 24**

1. Do obowiązków użytkowników należy:
  - a) remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego;
  - b) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu (dotyczy również okratowania, jeżeli występuje);
  - c) malowanie elementów logii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku w okresach pomiędzy malowaniem elewacji w porozumieniu z administracją Spółdzielni;
  - d) naprawa izolacji balkonów i loggii wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami, w przypadku samowolnej zmiany sposobu wykończenia posadzki balkonów i loggii;
  - e) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
  - f) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej w lokalach wyposażonych w kuchenki na gaz propan-butan;
  - g) naprawa kratki wentylacyjnych;
  - h) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;
  - i) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;
  - j) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki wymienionej we własnym zakresie oraz szklenie całości stolarki
  - k) naprawa i usuwanie niedrożności wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej wraz z urządzeniami;
  - l) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy użytkownika oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców;
  - m) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich oplombowania;
  - n) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 23
  - o) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej;
  - p) jeżeli rodzaj koniecznej naprawy, do której jest zobowiązana Spółdzielnia tego wymaga, użytkownik jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić Członkowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal;

- q) pokrywanie kosztów tj. mandatów i grzywien związanych z nieprzestrzeganiem przez użytkowników przepisów Prawa Budowlanego objętych ich obowiązkami zawartymi w niniejszym Regulaminie;
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługi) za dodatkową odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.
  3. W razie niedokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkowników, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
  4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściennej terakoty oraz innych okładzin ułożonych 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 loggii itp.
  5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
  6. Wszelkie przeróbki wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian i stropów oraz instalacji w mieszkaniu w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni wymagają uzgodnienia lub uzyskania warunków technicznych wykonania wydanych przez Zarząd Spółdzielni.
  7. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 6 bez wymaganych uzgodnień, użytkownik jest zobowiązany do usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód na własny koszt
  8. Użytkownicy są zobowiązani zgłaszać do administracji osiedla wszystkie zauważone usterki i awarie.

## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 25

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych w celu rozliczania składników kosztów eksploatacji przyjmowanych na jedną osobę. W związku z tym wszelkie zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym należy zgłosić w Spółdzielni
2. Zakładanie anten radiowych i telewizji satelitarnej jest dozwolone wyłącznie z a zgodą Spółdzielni i tylko przez osoby fachowo do tego przygotowane
3. Szyldy i tablice informacyjne mogą być instalowane po uzyskaniu zgody Spółdzielni i uiszczeniu odpowiedniej opłaty
4. W przypadku uporczywego zakłócania ładu i spokoju przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu, należy interweniować powiadamiając policję tel. 997 lub 112
5. W przypadku przebywania na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych obcych osób należy interweniować powiadamiając Policję tel. 997 lub 112
6. Użytkownicy lokali i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu i przestrzegać jego postanowień
7. Użytkownik lokalu powodujący szkodę lub niszczenie urządzeń ponosi odpowiedzialność materialną i prawną.  
Za szkody wyrządzone przez młodzież i dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie
8. Użytkownikom lokali nieprzestrzegającym postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może zwracać uwagę ustnie lub pisemnie, a w dalszej kolejności:
  - a) w przypadkach, które mają charakter popełnienia wykroczenia lub przestępstwa, kieruje wnioski o ukaranie do organów ścigania
  - b) w przypadkach wyrządzenia szkody majątkowej występuje do sądu o zasądzenie odszkodowania
9. Na wniosek użytkowników lokali, 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 podejmowania innych czynności przewidzianych prawem

### § 26

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14 grudzień 2022 Uchwałą Nr 7 / 2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia
2. Traci moc Regulamin porządku domowego z dnia 17.03.1997r z późniejszymi zmianami