

## REGULAMIN

### UŻYTKOWANIA LOKALI W DOMACH SPÓŁDZIELNI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Podstawa prawna: § 43 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Żabianka"

#### I. Postanowienia ogólne

##### §1.

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji Spółdzielni, Członków Spółdzielni oraz wszystkich osób wspólnie z nimi zamieszkałych łącznie z przybywającymi w charakterze gości.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie Spółdzielni są wspólną własnością wszystkich członków Spółdzielni.
3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów, spoczywa na Administracji Spółdzielni oraz wszystkich jej członkach i użytkownikach lokali i terenów.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania i współżycia.

#### II. Obowiązki Administracji Spółdzielni

##### § 2.

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do :

1. Protokolarnego przekazania do użytku mieszkania uprawnionemu członkowi lub najemcy.
2. Protokolarnego odbioru mieszkania w wypadku opuszczenia mieszkania przez dotychczasowego użytkownika.
3. Dopilnowania aby wykonawca usunął stwierdzone wady i usterki w budynkach remontowanych - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zawartą umową.
4. Dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami prawa.
5. Dokonywania naprawy lub wymiany przewodów instalacji oraz innych napraw zgodnie z zapisami w treści Regulaminu.
6. Zapewnienia należytego stanu technicznego i sanitarno porządkowego budynków i ich otoczenia.
7. Zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, wejścia do budynku i pomieszczeń wspólnego użytku.
8. Zapewnienia mieszkańcom dogodnego poruszania się po ciągach komunikacyjnych pieszych i jezdnych w obrębie osiedla.
9. Wyposażenia nieruchomości spółdzielczych w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości oraz zapewnienia systematycznego opróżniania tych zbiorników.
10. Zapewnienia dostawy mediów do mieszkań zgodnie z właściwymi przepisami.
11. Kontroli działania urządzeń i instalacji w poszczególnych mieszkaniach w obecności lokatora w godz. 8<sup>00</sup>\_16<sup>00</sup>, a w wyjątkowych wypadkach (awaria) również w pozostałych godzinach.
12. Usunięcia w trybie pilnym powstałych awarii, skutkujących stratami materialnymi dla Spółdzielni lub znaczącymi utrudnieniami dla jej członków, jeżeli usterka ta podlega naprawie przez Administrację Spółdzielni.

#### III. Obowiązki członków Spółdzielni

##### § 3.

1. Lokal może być używany przez członka na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić lub cofnąć zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy wskazuje na uciążliwość i szkodliwość dla członków Spółdzielni zamieszkałych w obrębie nieruchomości.
4. W przypadku zmiany liczby osób zameldowanych lub faktycznie zamieszkałych w danym lokalu użytkownik zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Administrację Spółdzielni w terminie 7 dni. W przypadku podania stanu "O" Spółdzielnia nalicza opłaty od 1 osoby.

#### § 4.

1. Wszelkie trwałe przeróbki w mieszkaniach, a w szczególności zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii, klatek schodowych, zakładanie dodatkowych urządzeń wodo - kan., wymiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i wentylacyjnej) mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i na koszt lokatorów, użytkowników, członków Spółdzielni bez prawa do żądania zwrotu równowartości poniesionych nakładów.
2. Mieszkaniec przystępujący do remontu ma obowiązek powiadomić Administrację Spółdzielni:
  1. o czasie trwania remontu,
  2. o zakresie wykonywanych prac,
  3. o sposobie zabezpieczenia materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych, desek, okien itp.) - członek Spółdzielni ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz w/w. materiałów.
3. W przypadkach naruszenia postanowień § 4 pkt 1 i 2 Zarząd może nałożyć na głównego lokatora obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego.
3. Prace remontowe o dużym stopniu hałasu można wykonywać w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.

#### § 5.

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom nieupoważnionym i bez zgody Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdego członka Spółdzielni lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy obciąża.

#### § 6.

1. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, radiowych (w tym radiostacji CB) i telewizyjnych oraz innych o podobnym działaniu, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i w sieci telefonicznej.
2. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego, przerabianie instalacji elektrycznej i podłączenia urządzeń elektrycznych w piwnicach oraz schowkach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Zabrania się manipulowania i dokonywania zmian nastawy przepływu w zaworach termostatycznych zainstalowanych przy grzejnikach centralnego ogrzewania.

#### § 7.

1. Zakładanie anten satelitarnych, radiowych, CB, telewizyjnych i Internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu.
2. Urządzenia te powinny posiadać świadectwo homologacji dopuszczające je do użytkowania.

#### § 8.

Celem zapobieżenia strat energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicy, na korytarzach piwnic, w pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych zapalonego światła. Drzwi prowadzące do piwnic należy zamykać na klucz.

#### § 9.

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędności i minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzania reklamacji w obecności użytkownika.
4. Remont zagrzybionego mieszkania z winy lokatora między innymi skutek nadmiernej oszczędności ciepła będzie wykonywany na jego koszt.

## § 10.

Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w budynku oraz jego otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów.

Do obowiązków gospodarzy domów należy w szczególności:

1. sprzątanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, komór zsyповych, chodników, ulic osiedlowych i terenu przylegającego do budynku.
2. mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku.
3. Usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojeżdż i dojazdów do śmietników oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem,
4. zbijanie lodu i usuwanie błota pośniegowego przy drzwiach wejściowych do budynku oraz z chodników, schodów i zejść znajdujących się na przydzielonym terenie,
5. zgłaszanie do Administracji Spółdzielni uszkodzeń i awarii stwierdzonych podczas wykonywania prac porządkowych.

## § 11.

Do obowiązków mieszkańców należy:

1. utrzymywanie mieszkania w należytym stanie czystości,
2. utrzymywanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku,
3. nie wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.,
4. wynoszenie śmieci i odpadków do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel, usytuowanych na terenie Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię.
5. zabrania się wyrzucania ciężkich i nietypowych przedmiotów do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych.
6. trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach wyznaczonych w godz. 8<sup>00</sup>\_22<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
7. Członek Spółdzielni ma obowiązek dbać o lokal mieszkalny i w okresie grzewczym utrzymywać co najmniej minimalną temperaturę 16 stopni.

## § 12.

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy Osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na parapetach okiennych i balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianach budynku, nie niszczyła elewacji i nie brudziła okien lub balkonów niżej położonych lokali.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów, które swym wyglądem lub kształtem obniżają estetykę budynku i zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Niedopuszczalne jest tarasowanie przez mieszkańców klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń przedmiotami takimi jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, sanki, obuwie itp. Obowiązuje zakaz wystawiania na klatkę schodową i korytarze budynku wszelkiego rodzaju rzeczy i przedmiotów stanowiących własność mieszkańców.
5. Przy malowaniu zewnętrznej strony okien oraz loggii i balkonów przez lokatorów we własnym zakresie należy przestrzegać ustalonej przez Spółdzielnię kolorystyki.

## **IV. Zasady korzystania z pomieszczeń ogólnodostępnych i boksów piwnicznych.**

### § 13.

1. Pomieszczenia w suszarni i wózkarni przeznaczone są do użytku wszystkich mieszkańców danego budynku lub klatki schodowej (w wielu przypadkach dwóch klatek schodowych), w obrębie której się znajdują,
2. Zabronione jest samowolne zajmowanie w/w pomieszczeń na inne cele niż:
  1. pomieszczenia suszarni - przeznaczone są do suszenia bielizny, odzieży itp.
  2. pomieszczenia wózkarni - przeznaczone są do przechowywania wózków dziecięcych, rowerów, sanek
3. Klucze do pomieszczeń suszarni i wózkarni mogą mieć wszyscy mieszkańcy, którym przysługuje prawo do korzystania z tych pomieszczeń, bądź jeden upoważniony przez wszystkich mieszkańców.
4. Utrzymanie czystości w/w pomieszczeń należy do wszystkich korzystających z nich mieszkańców.
5. Pranie i suszenie:

1. z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju domowego sąsiadów, a zabrania się używania pralek w czasie ciszy nocnej.
2. z pralni domowej może korzystać każdy mieszkaniec według kolejności ustalonej przez lokatorów.
3. z urządzeń technicznych należy korzystać z należytą starannością, aby nie spowodować ich uszkodzenia.
4. lokator ponosi koszty używania pralni, Administracja Spółdzielni ustala sposób rozliczania kosztów funkcjonowania pralni.
5. zabrania się wykonywania prania w celach zarobkowych.
6. pomieszczenie suszarni przeznaczone jest wyłącznie do suszenia bielizny, odzieży itp. i nie wolno przechowywać tam żadnych mebli, materiałów lub innych sprzętów.

#### § 14.

1. Boksy piwniczne przydzielone są łącznie z przydziałem mieszkania każdemu Członkowi Spółdzielni lub najemcy do indywidualnego korzystania i przeznaczone są do przechowywania różnych przedmiotów poza materiałami wybuchowymi, łatwopalnymi, cuchnącymi, żrącymi i niebezpiecznymi. Nie wolno w nich także przechowywać motocykli, motorowerów, skuterów i motorynek.
2. Bez zgody Zarządu Spółdzielni nie wolno wzajemnie zamieniać przydzielonych boksów piwnicznych.
3. Użytkownik obowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w przydzielonym boksie piwnicznym, a także udostępnić go służbom Spółdzielni w celu przeprowadzenia robót remontowych przebiegających przez niego instalacji, bądź znajdujących się w nim urządzeń technicznych.

#### § 15.

Zabrania się wchodzenia i korzystania z pomieszczeń piwnicznych, w których znajdują się urządzenia ciepłownicze (węzeł ciepły), przyłącza wody itp.

#### § 16.

Pomieszczenia (w budynkach wysokich), w których znajdują się szuflady zsypu na śmieci nie mogą być wykorzystywane do innych celów.

#### § 17.

W oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze, zabrania się ze względów bezpieczeństwa używania w pomieszczeniach ogólnodostępnych urządzeń gazowych.

#### § 18.

1. W domach wyposażonych w domofony mieszkańcy winni posiadać klucze do drzwi wejściowych i przestrzegać zamykania drzwi przez całą dobę.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku, a klucze do nich powinny znajdować się w każdym mieszkaniu.

### **V. Bezpieczeństwo pożarowe i budowlane.**

#### § 19.

Lokatorzy powinni przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni a w miarę możliwości pogotowie gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz wykonywać dodatkowych przegród i drzwi.
3. W piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
  1. 4. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz w piwnicach jest zabronione.
  2. 5. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem w taki sposób aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.

#### **VI. Podstawowe formy współżycia społecznego**

#### § 20.

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak brudzenie ścian, niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice (za szkody materialne rodzice ponoszą odpowiedzialność finansową).
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

2. W godz. 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. Zakłócenie ciszy nocnej stanowi poważne naruszenie obowiązków Członka Spółdzielni i najemcy.
3. Każdego mieszkańca Spółdzielni winna cechować osobista kultura, uprzejmość, życzliwość i okazywanie pomocy pozostałym współmieszkańcom.
4. Obowiązuje zakaz używania powyżej 3 minut w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju.
5. Mycie samochodów na terenach Spółdzielni jest zakazane, z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.
6. Zabrania się instalowania wentylatorów do przewodów wentylacyjnych oraz okapów z wyciągiem mechanicznym, instalowania spluczek typu "tajfun".

#### § 21.

1. Zabrania się dokonywania zabudów korytarzy bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zabrania się zajmowania wspólnych pomieszczeń jak pralnie, suszarnie, wózkarnie bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wydanej pod warunkiem uzyskania przez zainteresowanego pisemnej akceptacji co najmniej 80 uprawnionych do korzystania z przedmiotowego pomieszczenia.
3. Wyłączenie z eksploatacji zsyków uwarunkowane jest 100 zgodą lokatorów korzystających ze zsypu.
4. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni, aby w przypadkach dewastacji wspólnego mienia Spółdzielców - kosztami usuwania szkody obciążyć osobę, która dokonał dewastacji.

#### § 22.

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.

Psy należy wyprowadzać z mieszkania na smyczy i w kagańcu poza obręb domu, ze względu na bezpieczeństwo innych mieszkańców.

Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.

Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na chodnikach, trawnikach i pod oknami budynków.

Osoby dokarmiające koty w obrębie osiedla są odpowiedzialne za sprawy porządkowo - sanitarne z tym związane. Miejsce dokarmiania kotów powinno być uzgodnione z Administracją Spółdzielni.

Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. króliki, kury, gołębie itp.).

O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

Zabrania się dokarmiania dzikiego ptactwa poprzez wykładanie karmy na parapetach, balkonach i loggiach.

Osoby dokarmiające dzikie ptactwo w obrębie osiedla są odpowiedzialne za sprawy porządkowo - sanitarne z tym związane. Miejsce dokarmiania ptaków powinno być uzgodnione z Administracją Spółdzielni.

#### § 23.

1. Parkowanie motocykli i samochodów oraz przyczep samochodowych jest dopuszczalne w zatoczkach na parkingach oraz w miejscach wyznaczonych do tego celu przez Administrację Spółdzielni.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnicznych.
3. Zabrania się parkowania na terenie osiedla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony oraz wycofanych z ruchu ( np. brak tablic rejestracyjnych powoduje traktowanie samochodu jako wrak).
4. Zabrania się jazdy na terenie osiedla po chodnikach i ciągach pieszych pojazdami jedno i wielośladowymi.

#### § 24.

Reklamy świetlne i szyldy na terenie Osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

#### § 25.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów, konserwatorów należy do obowiązków kierownictwa Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Administracji Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

- 1.
- 2.
- 3.

#### § 26.

- 4.
5. 1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach,
6. np. terminach usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. poprzez informowanie w gablotkach na
- 7.
- 8.

- kłatkach schodowych lub podanie informacji bezpośrednio zainteresowanym.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń, informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku. Usunięcie ich należy do obowiązków gospodarzy domów.

#### § 27.

1. Członek Spółdzielni lub najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe w jego mieszkaniu lub czasowo w nim przebywające (także gości).
2. W stosunku do osób rażąco lub uporczywie naruszających postanowienia niniejszego regulaminu wyciągane będą stosowne konsekwencje aż do wykluczenia ze Spółdzielni łącznie.
3. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów.

### **VII. Przepisy w sprawie korzystania z dźwigów osobowych.**

#### § 28.

Wszyscy mieszkańcy budynku posiadającego na wyposażeniu dźwigi osobowe, obowiązani są przestrzegać następujące przepisy:

Nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigów jeżeli nie ma za nimi kabiny dźwigu.

Przed wejściem do dźwigu należy każdorazowo upewnić się czy za drzwiami szybu znajduje się kabina.

Podczas jazdy dźwigiem należy stać spokojnie, nie wolno skakać lub bujać kabiny, gdyż może to spowodować unieruchomienie dźwigu.

Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.

Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigów przedmiotów, które wskutek wagi i kształtu mogą niszczyć podłogę i ściany kabiny.

W kabinie należy zachować czystość, nie palić tytoniu, nie zalewać podłogi, nie zostawiać rozsypanych śmieci itp. Jeżeli zdarzył się przypadek zanieczyszczenia kabiny, to po dojechaniu na swoje piętro należy natychmiast wszelkie zanieczyszczenia uprzątnąć.

Dzieci do lat dwunastu mogą jeździć dźwigiem tylko pod opieką osób dorosłych.

Jeżeli po dokonaniu zamknięcia drzwi i naciśnięciu guzika dźwig nie chce ruszyć, to nie należy szarpać i bujać kabiną ani trząskać drzwiami. W przypadku zatrzymania się kabiny pomiędzy piętrami należy nacisnąć przycisk "ALARM" w celu wezwania pomocy i spokojnie czekać na tę pomoc.

9. **a** Nieprawidłowościach w działaniu dźwigów należy bezzwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.

9. Należy szczegółowo zapoznać się z instrukcją umieszczoną wewnątrz kabiny dźwigu.

### **VIII. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.**

#### § 29.

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokali.

#### § 30.

1. Do obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  1. W zakresie instalacji c.o.

- a) naprawa i wymiana przewodów instalacji c.o. z wyjątkiem głowic termostatycznych i grzejników,
  - b) okresowa kontrola i odczyty podzielników ciepła.
2. W zakresie instalacji wodo - kan.:
- a) naprawa i wymiana przewodów instalacyjnych Z.W. i c.v.c. do zaworów odcinających włącznie,
  - b) naprawa i wymiana stałych przewodów pionowych i przewodów poziomych instalacji kanalizacyjnej w budynku,
  - c) okresowa kontrola i odczyty wodomierzy.
3. W zakresie instalacji elektrycznych:
- a) naprawa i wymiana głównych przewodów instalacji elektrycznej do zabezpieczeń zalicznikowych.
  - b) naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej gazowej do zaworu odcinającego przy urządzeniach technicznych wraz z wymianą zaworów.
  - c) konserwacje i remonty przewodów wentylacyjno - spalinowych wraz z ich udrożnieniem. W razie stwierdzonych samowolnych przeróbek naprawa wykonywana jest na koszt lokatora.
2. W przypadku wystąpienia awarii obowiązek jej zabezpieczenia spoczywa na Administracji Spółdzielni. Natomiast ponoszenie kosztów jej usunięcia obciąża tego, w którym obowiązku leży naprawa.
3. Naprawy, o których mowa w § 30 ust. 1 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje. Nie dotyczy to instalacji samowolnie przerobionych, koszt naprawy których obciąża członka Spółdzielni lub najemcę.
4. Jeżeli przy prowadzeniu prac remontowych lub awaryjnych na instalacjach przechodzących przez lokal zachodzi konieczność usunięcia glazury, terakoty, boazerii, itp. Administracja Spółdzielni nie ma obowiązku ponownego wykonania usuniętych elementów. Montaż dodatkowego wyposażenia lokalu użytkownik wykonuje na koszt i ryzyko własne.

### §31.

1. Do obowiązków członka Spółdzielni lub najemcy wewnątrz lokalu należą:
- a) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wylewek podłogowych, wykładzin podłogowych i ściennych oraz tynków,
  - b) wymiana okien i drzwi balkonowych, wynikająca z braku konserwacji przez lokatora.
  - c) naprawa okien i drzwi polegająca na dopasowaniu, uzupełnieniu okitownia, szkleniu ram okiennych skrzydeł drzwi oszklonych, wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć w lokalach i zabudowach,
  - d) konserwacja i naprawa kuchni gazowych i elektrycznych, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czterpalnych, głowic termostatycznych i grzejników oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, polegająca na usunięciu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części. Lokator przejmuje odpowiedzialność za skutki przeróbek instalacji gazowej wykonanej bez zgody Spółdzielni.
  - e) naprawa bądź wymiana instalacji elektrycznej, osprzętu, (punktem rozdziału odpowiedzialności jest zabezpieczenie zalicznikowe), przewodów i osprzętu instalacji domofonowej i RTV w lokalu. Każda wymiana instalacji i osprzętu wymaga zgłoszenia do Spółdzielni celem sprawdzenia prawidłowości podłączeń.
  - f) konserwacja i naprawa innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych (poprzez odnawianie ścian i sufitów).
  - g) zakładanie drzwi i zamków wspólnych (dodatkowo na korytarzu),
  - h) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - i) usunięcie zatoru w przewodach odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu - zlewów wanien, mis klozetowych itp. do pionu.
  - j) lokator odpowiada za skutki przebudowy loggi, przebudowy ścian wewnętrznych i przebudowy instalacji wewnętrznych bez zgody spółdzielni na koszt i ryzyko własne.
  - k) Remont wylewek na loggiach oraz wykonanie właściwej izolacji płyt loggi pod wylewką. Lokator odpowiada za skutki nieprawidłowego wykonania prac o których mowa wyżej lub brak ich wykonania.
  - l) wymiana lub legalizacja wodomierzy w okresach zgodnych z danymi producenta.
  - m) kontrola prawidłowości działania wodomierzy i powiadomienie Administracji Spółdzielni o usterkach.
  - n) Dokonywanie innych napraw i konserwacji nie wymienionych w § 31.
2. Wymianę, konserwację i naprawy należy przeprowadzać niezwłocznie aby nie dopuścić do poważniejszego zniszczenia lokalu lub budynku.

### §32.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli

osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Administracja Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu wszelkie koszty związane z powyższymi czynnościami ponosi lokator.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Administracja Spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Członek Spółdzielni powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich naprawy,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
  - c) odczytu wodomierzy i podzielników ciepła.

## **IX. Trwałe przeróbki w mieszkaniu i dodatkowe wyposażenie mieszkań**

### **§33.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Przez trwałe przeróbki w mieszkaniu rozumie się dokonywane modernizacje mieszkania wprowadzające zmiany konstrukcyjne, budowlane i instalacyjne, a w szczególności:
  - a) stawianie i rozbieranie ścianek działowych,
  - b) przebudowa otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) przebudowa (zabudowa) logii i klatek schodowych
  - d) zakładanie krat zewnętrznych w oknach, loggiach i balkonach,
  - e) przeróbki w instalacjach elektrycznych, gazowych, wodno - kanalizacyjnych i grzewczych,
  - f) montowanie dodatkowych drzwi wejściowych otwieranych na zewnątrz.
3. Trwałe przeróbki w mieszkaniu, o których mowa w § 33 ust. 2 nie mogą być demontowane przez członka zwalniającego lokal bez zgody Zarządu Spółdzielni, w całości podlegają przejęciu przez Spółdzielnię wraz z mieszkaniem.

### **§34.**

1. Zabronione jest dokonywanie trwałych przeróbek w mieszkaniach, o których mowa w § 33 ust. 2 bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Warunkiem udzielenia zgody przez Zarząd może być:
  - a) złożenie zobowiązania wykonania remontu na koszt lokatora i jego ryzyko bez prawa żądania zwrotu równowartości,
  - b) złożenie zobowiązania wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, pod nadzorem uprawnionego inspektora nadzoru,
  - c) przedstawienie określonej przez Spółdzielnię zatwierdzonej dokumentacji technicznej,
  - d) wykonanie opinii kominiarskiej
3. Brak zgody Zarządu Spółdzielni na wykonanie trwałych przeróbek w mieszkaniu może stanowić wystarczający warunek do żądania przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
4. Zabrania się instalowania tzw. tajfunów i innych urządzeń hałasujących powyżej obowiązującej normy.

## **X. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.**

### **§35.**

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, budowlanego, opłat czynszowych i spłaty kredytu - dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i obowiązujących Regulaminach.
2. Wartość nakładów, o których mowa w § 33 nie jest zaliczana na wkłady budowlane lub mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

### **§ 36.**

Każdy członek Spółdzielni lub najemca przed objęciem mieszkania do użytkowania potwierdza własnoręcznym podpisem w protokole zdawczo - odbiorczym mieszkania znajomość niniejszego regulaminu i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM "Żabianka" w dniu 15.03.2010.r. Uchwałą nr 14/2010 z mocą obowiązującą od dnia 15.03.2010.  
Jednocześnie traci moc Regulamin z dnia 13.02.2006r. zatwierdzony Uchwałą nr 6/2006 Rady Nadzorczej.

6.