

*Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Podzamcze” w Wałbrzychu nr 12/38/2023 z dnia 21.11.2023 r.*

**Regulamin porządku domowego oraz zasady podziału obowiązków pomiędzy  
spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1.**

1. Niniejszy regulamin określa :

- zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni,
- zasady utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków oraz ich otoczenia,
- zasady współżycia mieszkańców,
- zasady podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

2. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich **użytkowników lokali** : członków Spółdzielni, wyodrębnionych właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego a także osób korzystających z w/w lokali (stale lub czasowo) i przebywających na terenie danej nieruchomości.

Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność również za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do użytkowania - zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu .

3. Mieszkańcy mają obowiązek dbania o wspólne mienie Spółdzielni oraz obowiązek używania mieszkań, piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją,

- przez **mieszkańców** należy rozumieć wszystkie osoby wymienione w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.

4. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym osobom uprawnionym,

- przez **części wspólne nieruchomości** należy rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu, m. in.: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne i korytarze na ostatniej kondygnacji (strychowe), tereny zielone, place zabaw, drogi wewnętrzne, zatoki parkingowe.

5. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w częściach wspólnych nieruchomości przez mieszkańców naprawiane są na ich koszt.

**II. Zasady używania lokali.**

**§ 2.**

1. Przez używanie lokali należy rozumieć wykorzystywanie lokali w celach mieszkalnych lub użytkowych.
2. **Lokal mieszkalny** to samodzielny, wydzielony trwałymi ścianami lokal w obrębie budynku jako jedna izba lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z

pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkalnych.

3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

### § 3.

1. Przez cały okres używania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewnić odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach, poprzez utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnej, osiąganego poprzez:
  - a) okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom,
  - b) niemontowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach - ograniczających wentylację lub zmniejszających przekrój otworów w kratkach.
2. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się: montowania urządzeń wentylacji mechanicznej, podłączeń okapów kuchennych, dokonywania przebudowy kanałów i obudowy wentylacji grawitacyjnej.
3. Należy zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego do lokalu, poprzez:
  - a) zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności powietrza okien i drzwi balkonowych (okna winny mieć zamontowane nawiewniki), okresowe wietrzenie,
  - b) w dolnej części drzwi do wc i łazienki muszą być wykonane otwory wentylacyjne, których powierzchnia całkowita dla każdych drzwi powinna wynosić nie mniej niż 220 cm<sup>2</sup>.
  - c) w drzwiach do pozostałych pomieszczeń (kuchnia i pokoje) należy zapewnić możliwość przepływu powietrza (szczelina między dolną częścią drzwi a posadzką – progim).

### § 4.

1. **Bez pisemnej zgody Zarządu zabrania się:**
  - a) dokonywania zmiany sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części,
  - b) dokonywania wszelkich przeróbek w lokalu, zmiany układu funkcjonalnego lokalu, zmian konstrukcyjnych, stawiania lub rozbierania ścianek działowych, przebudowy i zabudowy balkonu, zakładania krat zewnętrznych w oknach i na balkonach, wymian parapetów zewnętrznych na inne niż dotychczas, montażu zewnętrznych rolet i markiz, dokonywania zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych,
  - c) samowolnego zajmowania i adaptacji pomieszczeń technicznych, gospodarczych, korytarzy oraz wnęk zsypowych, a także ich zamian,
  - d) prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych, piwnicach, pralniach oraz suszarniach,
  - e) dokonywania zmian, wszelkich przeróbek i napraw instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodno – kanalizacyjnej,
  - f) instalowania anten radiowo - telewizyjnych i satelitarnych oraz innych urządzeń odbiorczych, np. CB-Radio (opinia PIT) na dachach i elewacji budynków,
  - g) instalowania klimatyzatorów w obrębie balkonów,
  - h) instalowania krat w piwnicach oraz na biegach komunikacyjno – ewakuacyjnych,
  - i) instalowania oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych,
  - j) instalowania paneli fotowoltaicznych na balustradach,
  - k) wykonywania prac związanych z wykończeniem posadzki balkonów i loggi glazurą, płytkami, gresami itp.
  - l) wykonywania prac w lokalach mieszkalnych, związanych z zabudową pionów wodno – kanalizacyjnych i pionów c.o. glazurą, płytkami, gresami itp.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za materiały wbudowane i urządzenia

zamontowane w lokalu, które zakupił we własnym zakresie oraz skutki wynikające z tego tytułu.

3. W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganej zgody, kosztami usunięcia tych przeróbek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

### § 5.

1. Komórki piwniczne są przynależne do mieszkania.
2. Komórki piwniczne służą do przechowywania zapasów na użytek własny.
3. Obowiązkiem użytkownika komórki piwnicznej jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń, jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
4. Użytkownik ma obowiązek dbania o porządek w komórce piwnicznej i jej obrębie oraz o jej stan techniczny i sanitarny w tym stosować środki do zwalczania gryzoni, insektów itp.
5. W komórkach piwnicznych i innych pomieszczeniach nie należy przechowywać przedmiotów cennych np. książek, dzieł sztuki, sprzętu elektronicznego itp. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać. W w/w pomieszczeniach zabrania się przechowywania materiałów niebezpiecznych (łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących itp.)

### III. Utrzymanie bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu.

#### § 6

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do :
  - a) utrzymania czystości i porządku wewnątrz jak i na zewnątrz budynku a zwłaszcza klatek schodowych, korytarzy oraz innych pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku, jak również do szanowania zieleni i urządzeń małej architektury zamontowanych na terenie zasobów Spółdzielni,
  - b) zachowania (w przypadku malowania balkonów i loggii) istniejącej kolorystyki wykonanej zgodnie z projektem budowlanym.
2. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowej wszelkich materiałów mogących spowodować zatkanie instalacji kanalizacyjnej, takich jak np. szmaty, worki foliowe, śmieci, wata, kości, obierki, odpady z przetworów.
3. Śmieci i odpady należy wносить do komór zsypowych, boksów śmietnikowych i tzw. „gniazd”, gdzie znajdują się pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, usytuowanych na terenie nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, w windzie, względnie w innych miejscach, użytkownik obowiązany jest posprzątać zanieczyszczony teren. Niedopuszczalne jest pozostawianie worków ze śmieciami na klatce schodowej w obrębie ciągów komunikacyjnych.
4. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do segregacji odpadów zgodnie z *Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wałbrzych*. Segregowane odpady należy wrzucać wg frakcji do odpowiednio oznaczonych pojemników do segregacji odpadów.
5. Materiały odpadowe i gruz winny być systematycznie wywożone przez osoby wykonujące remont, własnym transportem do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych lub poprzez wyspecjalizowaną firmę (zamówienie kontenera na gruz, gabaryty itp.). Zabronione jest przetrzymywanie gruzu lub innych odpadów na terenie posesji lub w jej otoczeniu, jak również wrzucanie w/w odpadów do pojemników na odpady komunalne.
6. Zabrania się usuwania gruzu poprzez otwory okienne na elewacji.
7. Zabrania się gromadzenia – pryzmowania gruzu, po rozbiórce ścian działowych, na stropie kondygnacji w lokalu mieszkalnym.
8. Materiały używane do remontu mieszkań jak i materiały wielkogabarytowe przeznaczone

do likwidacji należy wywozić własnym transportem do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Zabronione jest pozostawianie gabarytów na terenie posesji lub w jej otoczeniu.

9. Wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, butelek, niedopałków papierosów itp. oraz wykładanie na balkonach, parapetach okien oraz terenach przydomowych pożywienia dla ptactwa jest zabronione.
10. Mieszkańcy każdego piętra zobowiązani są do sprzątnięcia solidarnie klatki schodowej do niżej położonego piętra a użytkownicy wnęk między piętrami zobowiązani są do utrzymania czystości w obrębie przydzielonego pomieszczenia.

## § 7.

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach przeznaczonych na ten cel, w godz. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
2. Niedopuszczalne jest trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli, worków odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
3. Podlewanie kwiatów na balkonie i zmywanie posadzek winno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze niszcząc elewację budynku, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
4. Zabrania się umieszczania kwiatów w doniczkach i skrzynkach na zewnątrz balkonów oraz na parapetach zewnętrznych okien budynku.
5. Na balkonie nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
6. Zabrania się grillowania oraz palenia papierosów na balkonach.
7. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpórek w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali osobom niepowołanym.
8. Zabronione jest samowolne wchodzenie na dach.
9. Dopuszcza się montaż klimatyzatorów w obrębie balkonów po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

## IV. Zasady współżycia mieszkańców.

### § 8.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
3. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>. W niedziele i dni świąteczne w/w prace są zabronione.
4. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i odtwarzaczy, nie może zakłócać spokoju współmieszkańcom.
5. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo - rekreacyjnego jak: bieżni, orbitreków, hantli itp., nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
6. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń technicznych, gospodarczych i innych, do celów sportowo-rekreacyjnych, bez zgody administracji Spółdzielni.
7. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach

strychowych i piwnicznych, nie grały w piłkę na chodnikach itp. Za szkody spowodowane przez dzieci i niewłaściwe zachowanie jak: hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji, brudzenie ścian i elewacji budynku, niszczenie zieleni oraz elementów małej architektury, odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

8. Zabrania się spotkań towarzyskich, a ponadto spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, korytarzach strychowych oraz na balkonach.

#### **V. Zasady korzystania z pralni, suszarni oraz innych pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku.**

##### **§ 9.**

1. Mieszkańcy mogą korzystać z pralni, suszarni wg zasad określonych w tym budynku.
2. Utrzymanie czystości w pralni i suszarni należy do korzystających z tych pomieszczeń.
3. Opiekę nad pralnią i suszarnią pełni osoba wybrana przez mieszkańców tzw. Opiekun.
4. Z pralni i suszarni należy korzystać jednorazowo nie dłużej niż 2 dni i po tym terminie klucze od tych pomieszczeń przekazać opiekunowi.
5. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadom. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
6. W pralni nie należy prać bielizny w celach zarobkowych.
7. Suszenie bielizny winno odbywać się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Zabrania się montowania suszarek poza balkonami i poza oknem oraz suszenia na nich bielizny a także suszenie bielizny na terenach przydomowych (trawniki, tereny zielone).
8. Osoby korzystające z pralni ponoszą koszty zużycia mediów.
9. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń pralni i suszarni do innych celów niż są przeznaczone, przy czym w w/w pomieszczeniach zabronione jest składowanie mebli i innych przedmiotów.
10. Urządzenia techniczno - sanitarne winny być wykorzystywane w sposób prawidłowy i zgodny z ich przeznaczeniem.

##### **§ 10.**

1. W budynkach wyposażonych w domofony użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nieotwierania drzwi osobom nieupoważnionym.
2. W okresie zimowym użytkownicy lokali powinni zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła poprzez zamykanie okien piwnicznych, okien na klatkach schodowych itp. oraz drzwi wejściowych do budynku i wiatrołapów.
3. Zabrania się samowolnego regulowania przez lokatorów zaworów przy grzejnikach na klatkach schodowych oraz zaworów podpionowych w piwnicach.
4. Zabrania się samowolnego regulowania zamków, zawiasów i samozamykaczy w drzwiach wejściowych do budynku i wiatrołapów.

##### **§ 11.**

Dźwigi osobowe i osobowo - towarowe w budynkach należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem i w oparciu o instrukcje użytkowania, przy czym należy szczególnie zwrócić uwagę aby:

- a) nie przekraczać dopuszczalnego obciążenia dźwigu,
- b) nie dopuszczać do dewastacji i oszpecania kabin,
- c) nie dopuszczać do samodzielnego korzystania z dźwigu dzieciom do lat 12.

## § 12.

1. Na drogach wewnętrznych – osiedlowych (ciągach pieszo-jezdnych), kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność, ustąpić pierwszeństwa pieszym oraz podporządkować się wszelkim zasadom i nakazom zawartym na tablicach porządkowych, ustawionych na drogach wewnętrznych osiedla, jak również postępować zgodnie z przepisami ruchu drogowego.
2. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
3. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do budynków, klatek schodowych, dojazdów do komór zsypanych oraz parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych takich jak: wozy bojowe straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, służb komunalnych.
4. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami, olejami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów na terenie posesji lub w jej obrębie.
5. Zabrania się jazdy po chodnikach dla pieszych: samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami, e-hulajnogami itp.
6. Uruchamianie silnika i alarmów w celu kontroli i naprawy jest zabronione.
7. Montowanie na miejscach postojowych blokad parkingowych jest zabronione.
8. Niedopuszczalne jest samowolne wyznaczenie miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej bez zgody Administracji Spółdzielni.
9. Zabronione jest naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowanie ogłoszeń, reklam, informacji itp. w gablotach Spółdzielni oraz w miejscach do tego nieprzeznaczonych np. drzwi wejściowe i wiatrołapy, ściany budynków itp. bez zgody Spółdzielni.

## VI. Zasady dotyczące zwierząt.

### § 13.

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile ich właściciele zapewnią im właściwą opiekę i przestrzegają wymogi sanitarno – porządkowe, a w szczególności:
  - a) wyprowadzanie psów z domu na smyczy, a psy agresywne w kagańcu,
  - b) zapewnienie takiej opieki zwierzętom pozostawionym w domu, aby nie zakłócały spokoju i nie stwarzały zagrożenia sąsiadom,
  - c) niepozostawianie zwierząt bez opieki na klatkach schodowych, w piwnicach i na terenach przydomowych.
2. Niedopuszczalne jest spuszczenie psów ze smyczy .
3. Niedopuszczalne jest, aby zwierzęta załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne w miejscach niedozwolonych takich jak: piaskownice, klatki schodowe, korytarze, kabiny dźwigów.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w budynkach, na terenach zielonych, terenach przydomowych itp.
5. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta a szczególnie psy w budynkach i ich otoczeniu oraz na pozostałych terenach Spółdzielni, pełną odpowiedzialność ponoszą ich właściciele, zgodnie z przepisami Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Cywilnego.
6. Właściciele psów zobowiązani są posiadać ich aktualne szczepienia przeciw wściekliznie.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta są obowiązane do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej np. Wścieklizny.
8. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach, w piwnicach i innych pomieszczeniach sprowadzania i hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.
9. Osoby nieprzebywające dłuższy czas w lokalu mieszkalnym zobowiązane są do zabezpieczenia balkonu/loggii przed zagnieżdżaniem się gołębi np. poprzez montaż siatki.

## **VII. Przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.**

### **§ 14.**

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Każdy, kto zauważy pożar bez względu na jego rozmiar, zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Państwową Straż Pożarną, Administrację Spółdzielni oraz lokatorów budynku.
3. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni.
4. Zabrania się przechowywać w mieszkaniach, korytarzach, w komórkach piwnicznych, balkonach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących, cuchnących oraz motorów, motorowerów, skuterów z napełnionymi paliwem bakami, butli z gazem propan – butan.
5. Palenie papierosów, używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychów oraz innych pomieszczeniach ogólnego użytku, jak również wrzucanie niedopałków papierosów do szachtów z rurami instalacji wod.-kan., jest zabronione.
6. Kategorycznie zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych, meblami, wózkami, rowerami, kwiatami i innymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się lub przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości, lokatorzy danej klatki zostaną zobowiązani (poprzez wywieszenie komunikatu w gablocie ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni) do konieczności likwidacji występującego zagrożenia. Brak reakcji ze strony lokatorów spowoduje usunięcie rzeczy z klatki schodowej na koszt i odpowiedzialność lokatorów.
7. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.
8. Zabrania się samowolnych napraw urządzeń elektrycznych jak i przemieniania faz, wstawiania bezpieczników, wykonywania innych czynności w szafkach zabezpieczających elektryczność budynku oraz blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych i korytarzy.
9. Niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny poza lokalami mieszkalnymi.
10. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające, otworzyć okna i powiadomić Administrację Spółdzielni lub pogotowie gazowe.
11. Zabrania się wykorzystywania kuchenek gazowych w celu ogrzewania lokali mieszkalnych.
12. Zabrania się montażu drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych otwierających się na zewnątrz z uwagi na zagrożenie przy akcji ratunkowej i utrudnienia dla sąsiednich lokali mieszkalnych.

## **VIII. Zasady podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu.**

### **§ 15.**

1. Naprawami, w rozumieniu regulaminu, są roboty remontowe – budowlane i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków.
2. Spółdzielnia nie wykonuje wszelkich napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami za opłaty w stosunku do Spółdzielni. Roboty te mogą być wykonane dopiero po spłaceniu

- całego zadłużenia.
3. Z postanowienia ust. 2 wyłącza się roboty – naprawy, których zaniechanie spowodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiłoby zagrożenie dla użytkowników lokali.
  4. Przy naprawach wykonywanych we własnym zakresie, obowiązek wynikający z gwarancji robót ponosi użytkownik lokalu.
  5. Do wnętrza lokalu w myśl niniejszego regulaminu zaliczane są:
    - a) okna, parapety wewnętrzne, drzwi wewnętrzne i wejściowe do mieszkania,
    - b) tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
    - c) warstwa wykończeniowa podłóg i posadzek,
    - d) wnętrze balkonu lub loggii wraz z wewnętrzną stroną balustrady,
    - e) instalacja wodna wewnętrzna lokalu wraz z przyłączami wodnymi oprócz pionów i zaworów odcinających,
    - f) instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,
    - g) instalacja gazowa wraz z urządzeniami, do pierwszego zaworu odcinającego włącznie, od strony licznika na sieci gazowej,
    - h) instalacja elektryczna, począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika wraz z osprzętem,
    - i) przyłącza instalacji telefonicznej, TV kablowej, internetu i domofonów.

## § 16.

**Do zakresu obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów poprzez:**

- a) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie a w szczególności pomieszczeń wspólnego użytku,
- b) ustalenie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspakajania,
- c) planowanie remontów i zapewnienie ich realizacji w zależności od posiadanych środków na funduszu remontowym,
- d) prowadzenie właściwej eksploatacji zasobów Spółdzielni,
- e) zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
- f) opiniowanie robót budowlanych,
- g) prowadzenie i przechowywanie dokumentacji technicznej obiektów.

## § 17.

**Spółdzielnia zobowiązana jest do:**

- a) przekazywania użytkownikom do użytku lokali, w stanie technicznym sprawnym - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) protokolarnego odbioru lokali w przypadku opuszczenia go przez użytkownika,
- c) wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wykonywanych robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) dbania o porządek i czystość w budynku (hole, partery, windy, korytarze) i w otoczeniu budynków wraz z urządzeniami stanowiącymi ich trwałe wyposażenie oraz w częściach wspólnego użytku (za wyjątkiem suszarni, pralni wózkowni oraz klatek schodowych), z jednoczesnym utrzymaniem stanu technicznego, który nie spowoduje ich pogorszenia,
- e) zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami



- w tym zakresie,
- f) zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i lokali, szczególnie w warunkach zimowych,
  - g) zapewnienia właściwego oznakowania dróg wewnętrznych zarządzanych przez Spółdzielnię, w celu bezpiecznego ich użytkowania oraz wyznaczenia miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
  - h) oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń w zasobach Spółdzielni, stanowiących jej własność,
  - i) zapewnienia wg potrzeb przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji części wspólnych budynku za wyjątkiem lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych,
  - j) przeprowadzania deratyzacji w częściach wspólnych nieruchomości wg zasad określonych w *Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wałbrzych*,
  - k) zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacyjnych w budynkach oraz przewodów kominowych i wentylacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - l) zapewnienia oświetlenia budynków, klatek schodowych, korytarzy, wind, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedla i dbania poprzez wymianę żarówek o stałą sprawność tych punktów świetlnych,
  - m) dbania o tereny zewnętrzne zasobów Spółdzielni tj. tereny zielone, place zabaw itp.,
  - n) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia wszystkich użytkowników i osób postronnych, powstałych w wyniku eksploatacji oraz dewastacji nieruchomości,
  - o) usuwania zgłoszonych usterek względnie awarii w możliwie najkrótszym czasie,
  - p) dokonywania niezbędnych remontów i konserwacji budynków i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości w zależności od skali problemu i stanu środków finansowych, tj.:
    - konserwacji i naprawy dachów i obróbek blacharskich,
    - naprawy i odnawiania elewacji budynków,
    - odnawiania klatek schodowych, korytarzy oraz pomieszczeń wspólnego użytku (bez komórek piwnicznych),
    - naprawy stolarki okiennej lub jej wymiany w częściach wspólnych,
    - napraw ślusarskich w budynkach (barierki, balustrady itp.),
    - konserwacji i napraw instalacji c. o. (bez termozaworów),
    - naprawy instalacji z.w. i c.w. (główny pion i zawór odcinający),
    - naprawy drzwi wejściowych do budynków, wiatrołapów i piwnic (bez drzwi wejściowych do mieszkań).

## § 18.

### **Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:**

1. Naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oprócz termozaworów.
2. Naprawa i wymiana pionów instalacji wody zimnej i ciepłej, instalacji gazowej, sanitarnej oraz głównego przewodu elektrycznego zasilającego mieszkanie. Granicą obsługi między pionami i instalacją w lokalu jest znajdujący się najbliżej pionu zawór odcinający wodę i gaz oraz tablica zabezpieczenia elektrycznego w mieszkaniu.
3. Wymiana stolarki okiennej (bez parapetów wewnętrznych) i drzwi balkonowych z częściową odpłatnością, zgodnie z regulaminem obowiązującym w tym zakresie,
4. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz innej instalacji znajdującej się wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przygotowania swobodnego dostępu do powyższych instalacji i urządzeń,
5. W przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji i urządzeń, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego,

6. Naprawa izolacji balkonu/loggii wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami, a także usuwanie przecieków do lokali z balkonów/loggii i ich skutków.
7. Uszczelnienie wokół okien i pod parapetami od zewnątrz w budynkach po termomodernizacji:
  - wykonywane jest przez czas trwania gwarancji,
  - w przypadku wymiany okien we własnym zakresie przez lokatorów, obowiązek ten spoczywa na użytkownikach lokali.
8. Spółdzielnia nie odnawia mieszkania (pomieszczenia) po wykonaniu robót z powyższego zakresu.
9. Spółdzielnia zobowiązana jest do ponoszenia kosztów usunięcia skutków awarii powstałych z winy Spółdzielni w lokalach mieszkalnych. Likwidacja szkody następuje tylko i wyłącznie w przypadku zgłoszenia usterki w spółdzielni oraz jej potwierdzenia przez pracowników służb technicznych.
10. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali, określa zawarta między stronami Umowa Najmu.

## § 19.

### **Do obowiązków użytkowników lokali należą:**

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Dbłość o należyłą konserwację zajmowanego lokalu mieszkalnego i innych przynależnych pomieszczeń oraz dokonywanie napraw bądź wymian urządzeń technicznych, stanowiących wyposażenie mieszkań tj.:
  - malowanie sufitów i ścian, uzupełnianie tynków lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych powłok ścian,
  - malowanie okien i drzwi oraz ścian przeznaczonych do malowania olejnego,
  - malowanie grzejników, rur i innych urządzeń sanitarnych i technicznych, malowanych olejno dla zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją,
  - uzupełnienie ubytków tynku na balkonie/loggii, malowaniu ścian, sufitów i balustrady od strony wewnętrznej balkonu/loggii w kolorach przyjętych dla elewacji danego budynku.
3. Naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń.
4. Naprawa i wymiana wierzchniej warstwy podłogi.
5. Naprawa, konserwacja, regulacja stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z zamkami, zawiasami, okuciami i klamkami, uzupełnienie ubytków kitu i silikonu oraz szklenie i wymiana uszczelek.
6. Uszczelnienie od zewnątrz pod parapetami oraz wokół okien,
7. Naprawa i konserwacja w lokalu instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji gazowej, elektrycznej oraz utrzymanie należytej drożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
8. Wszelkie prace związane z wykończeniem ścian oraz podłóg glazurą, płytkami, gresami itp. w kuchni, łazience i wc należy tak wykonać (zabudować - elementy rozbieralne), aby był

- swobodny dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, wodomierzy.
9. Wszelkie prace związane z wykończeniem posadzki balkonów i loggi glazurą, płytkami, gresami itp. użytkownik lokalu może wykonać, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni (dotyczy sprawdzenia stanu technicznego płyty balkonowej przez Inspektora Nadzoru w zakresie stanu technicznego obróbek, szczelności izolacji, ewentualnych przecieków, wysokości balustrady).
  10. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, przynależnej komórce piwnicznej i pomieszczeniach indywidualnie użytkowanych, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
  11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na zewnątrz lokalu oraz na terenie nieruchomości powstałych z jego winy lub winy jego domowników (odpowiedzialność w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego).
  12. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody:
    - a) użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu, przynależnej komórki piwnicznej i pomieszczenia indywidualnie użytkowanego w celu usunięcia awarii lub ustalenia przyczyny awarii.
    - b) w przypadku jeżeli użytkownik jest nieobecny, przedstawiciel Spółdzielni może wejść do lokalu, przynależnej komórki piwnicznej i pomieszczenia indywidualnie użytkowanego w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – również przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu, przynależnej komórki piwnicznej lub pomieszczenia indywidualnie użytkowanego nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal, przynależną komórkę piwniczną i pomieszczenie indywidualnie użytkowane, do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
    - c) w przypadku utrudniania lub uniemożliwiania usunięcia awarii wywołującej szkodę, za szkodę wynikłą w innym lokalu lub lokalach, zostanie kosztami obciążony użytkownik, z winy którego szkoda powstała.
  13. Użytkownik powinien także udostępnić Spółdzielni lokal, przynależną komórkę piwniczną i pomieszczenie indywidualnie użytkowane, w celu dokonania:
    - a) przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego w/w pomieszczeń oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego.
    - b) odczytu i kontroli urządzeń pomiarowych np. wodomierzy, podzielników kosztów c. o.
  14. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za utrzymanie wodomierzy i podzielników kosztów c.o. we właściwym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującym Regulaminem w tym zakresie.
  15. Użytkownik nie może samowolnie demontować urządzeń regulacyjno – pomiarowych.
  16. Użytkownik lokalu opuszczający czasowo wraz z rodziną mieszkanie (wczasy itp.) powinien ustanowić opiekuna mieszkania, który w przypadku awarii np. instalacji wodnej, będzie mógł udostępnić mieszkanie celem jej usunięcia. Adres opiekuna i nr telefonu powinien być przekazany do Administracji Spółdzielni.
  17. Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać w należyтым stanie technicznym pomieszczenie przynależne (komórka piwniczna) poprzez wykonywanie napraw drzwi, umocowanie skobli, zawiesi itp. wraz ze stałą jego kontrolą oraz zabezpieczeniem go i oznakowaniem.
  18. Konserwację i naprawę instalacji domofonowej cyfrowej, dokonuje Spółdzielnia, lokator ponosi koszty związane z wymianą unifonu w lokalu w mieszkalnym.
  19. W razie niedokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
  20. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia lub uszkodzeń glazury oraz terakoty ułożonej w lokalach, oraz na balkonach/loggiach (bez zgody Spółdzielni), w celu

przeprowadzenia robót naprawczych tj. wymiany pionów wodno – kanalizacyjnych i c.o., wymiany zaworów odcinających, wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonów.

21. Konieczność zgłaszania każdej zmiany ilości zamieszkałych osób w lokalu mieszkalnym.

## **IX. Utrzymanie porządku i stanu sanitarnego przy pawilonach i zakładach usługowych**

### **§ 20.**

Właściciele, najemcy i dzierżawcy lokali handlowo – usługowych, gastronomicznych itp. zobowiązani są do:

- a) zawarcia umowy z firmą zajmującą się gospodarką odpadami na terenie miasta Wałbrzycha w celu zabezpieczenia pojemnika na składowanie nieczystości oraz ich wywozu,
- b) usuwania nieczystości i utrzymywania porządku na zewnątrz lokali użytkowych łącznie z miejscem składowania odpadów. Ponadto w porze zimowej do odśnieżania, skuwania lodu i posypywania materiałami szorstkimi ciągów pieszych prowadzących do lokalu i na jego zapleczu,
- c) przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń należących do lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami zaplecza wg wytycznych organów do spraw sanitarnych,
- d) bezzwłocznego oczyszczenia chodników, jezdni i placów po ich zanieczyszczeniu w wyniku dostaw towarów jak również naprawy powierzchni chodników, jezdni lub placów uszkodzonych w wyniku załadunku lub wyładunku towarów.

## **X. Przepisy końcowe**

### **§ 21.**

1. Mieszkańcy winni aktywnie współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie prawidłowego utrzymania budynków i ich otoczenia. Zgłoszenia usterek należy dokonywać w dziale Eksploatacji lub Biurze Obsługi Interesanta Spółdzielni w godzinach urzędowania.
2. Skargi i zażalenia wynikające ze wspólnego zamieszkiwania oraz korzystania z urządzeń ogólnego użytku należy zgłaszać na piśmie w Biurze Obsługi Interesanta, dziale Eksploatacji Spółdzielni lub drogą e-mailową.
3. Skargi i wnioski mieszkańców osiedla mogą być zgłaszane osobom przyjmującym skargi tj. przedstawicielom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Skargi i wnioski są rozpatrywane przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni i załatwiane są w terminie 1 miesiąca. W przypadku sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego i w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej, nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wpływu.
5. Za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu wszyscy mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność statutową, niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.