

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 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 używania-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, tereny zielone, place zabaw,drogi wewnętrzne, zatoki parkingowe.

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

6. Obsługę mieszkańców w zasobach Spółdzielni prowadzi administracja Spółdzielni - przez **administrację** należy rozumieć służby techniczno-eksploatacyjne i ekonomiczne Spółdzielni.

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 użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewnić odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach, poprzez utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych , 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 oraz podłączeń okapów kuchennych.

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 zamontowane kratki wywiewne, których powierzchnia dla każdego drzwi powinna wynosić 200 cm².

§ 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, montażu drzwi wejściowych do lokalu otwierających się na zewnątrz, stwarzających zagrożenie dla sąsiednich lokali mieszkalnych, dokonywania zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych,

c) samowolnego zajmowania i adaptacji pomieszczeń technicznych, gospodarczych, korytarzy oraz wnek zsypowych, a także ich zmian,

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 krat w piwnicach oraz na biegach komunikacyjno-ewakuacyjnych,

i) instalowania oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych.

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 piwnicy jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń, jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.

4. Użytkownik powinien dbać o porządek w piwnicy i jej obrębie oraz o jej stan techniczny.

5. W piwnicach i innych pomieszczeniach nie należy przechowywać przedmiotów cennych np. książek, dzieł sztuki, sprzętu elektrycznego itp. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać.

II. 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, piwnic 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 w trakcie termomodernizacji budynku.
2. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowej wszelkich materiałów mogących spowodować zatkanie instalacji kanalizacyjnej, takich jak np. śmieci, wata, kości, szmaty.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do zsyków lub boksów śmietnikowych, usytuowanych na terenie nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik obowiązany jest posprzątać zanieczyszczony teren.
4. W przypadku postawienia pojemników do segregacji odpadów należy wrzucać do nich odpowiednio makulaturę, szkło lub plastik.
5. Materiały odpadowe i gruz winny być systematycznie wywożone własnym transportem przez osoby wykonujące remont lub poprzez wyspecjalizowaną firmę (zamówienie pojemnika na gruz). Zabronione jest przetrzymywanie gruzu lub odpadów na terenie posesji lub w jej otoczeniu, jak również wrzucanie tego do pojemników na nieczystości.
6. Materiały używane do remontu mieszkań jak i materiały wielogabarytowe przeznaczone do likwidacji należy składować w miejscu uzgodnionym z Administracją Spółdzielni.
7. Wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, butelek, niedopalków papierosów itp. oraz wykładanie na balkonach, parapetach okien oraz terenach przydomowych pożywienia dla ptactwa jest zabronione.
8. Mieszkańcy każdego piętra zobowiązani są do sprzątania solidarnie korytarza i 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 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Niedopuszczalne jest trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
3. Podlewanie kwiatów na balkonie i zmywanie posadzek winno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszcząc elewacji budynku, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
4. Zabrania się umieszczania kwiatów w doniczkach i skrzynkach na zewnątrz balkonów oraz oknach budynku.
5. Na balkonie nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
6. Zabrania się grillowania na balkonach.
7. Zabrania się umieszczania na balkonach zasłon, drabinek i podpórek w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali osobom niepowołanym.
8. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dach.

IV. Zasady współżycia mieszkańców.

§ 8.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ 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 8⁰⁰ do 20⁰⁰. 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 i w piwnicach.

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 nie zakłócając spokoju sąsiadom. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
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 jej użytkowania.
9. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń pralni i suszarni do innych celów niż są przeznaczone, przy czym w w/w pomieszczeniach nie wolno składować 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.

§ 11.

- Dźwigi osobowe i osobowo-towarowe w budynkach należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem i w oparciu o umieszczone w nich 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. Drogi (chodniki, ciągi pieszo-jezdne) wewnętrzne osiedlowe, przeznaczone są przede wszystkim dla ruchu pieszego.
2. 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.
3. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojeżdż 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.
5. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów na terenie posesji lub w jej obrębie.
6. Zabrania się jazdy po ciągach, chodnikach dla pieszych samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp.
7. Uruchamianie silnika i alarmów w celu kontroli i naprawy w miejscach niedozwolonych jest zabronione.
8. Montowanie na miejscach postojowych blokad parkingowych jest niedozwolone.
9. Niedopuszczalne jest samowolne wyznaczenie miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej bez zgody Administracji Spółdzielni.
10. Naklejanie, wywieszanie lub rozplakatowanie ogłoszeń, reklam, informacji itp. w gablotach Spółdzielni oraz w miejscach do tego nie przeznaczonych np. drzwi wejściowe i wiatrołapy, ściany budynków itp. bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

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 obronne i 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, dźwigi.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w budynkach, na terenach zielonych, placach zabaw, terenach przydomowych itp.
5. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta a szczególnie psy w budynku i ich otoczeniu oraz na pozostałym terenie Spółdzielni, pełną odpowiedzialność ponoszą ich właściciele, zgodnie z przepisami Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Cywilnego.
6. Właściciele psów zobowiązani są posiadać ich aktualne szczepienia, w tym 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.

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, w piwnicach budynków, balkonach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących, cuchnących oraz motorów, motorowerów, skuterów z napelnionymi bakami.
5. Palenie papierosów, używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach ogólnego użytku, jak również wrzucanie niedopałków papierosów do szachtów z rurami instalacji wod.-kan., jest zabronione.
6. Zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych, przejść i piwnic meblami, wózkami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się lub przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia.
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, wawowania bezpieczników, wykonywania innych czynności w szafkach zabezpieczających elektryczność budynku oraz blokować wyłączniki oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i piwnic.
9. Niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny poza lokalami mieszkalnymi. Wykonanie punktu elektrycznego jest możliwe za zgodą Administracji. Koszt ponosi zainteresowany mieszkaniec.
10. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające, otworzyć okna i powiadomić Administrację Spółdzielni lub pogotowie gazowe.

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

§ 15.

1. Naprawami, w rozumieniu regulaminu, są roboty remontowe 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 użytkownika lokalu.
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) wierzchnia warstwa podłóg i posadzek,
 - d) wnętrze balkonu lub loggii wraz z balustradą,
 - 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,
- j) przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku.

§ 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, pomieszczenia piwnic i przejść na XI kondygnacji w budynkach wysokich) 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 co najmniej 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 ciągów pieszo – jezdnych i pieszych, 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 systematycznego przeprowadzania dezynsekcji komór zsypanych, zsyków i boksów śmietnikowych oraz w razie potrzeby deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach, za wyjątkiem lokali mieszkalnych,
- j) zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacyjnych w budynkach oraz przewodów kominowych i wentylacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- k) zapewnienia oświetlenia budynków, klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacji piwnic, wind, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedla i dbać, poprzez wymianę żarówek, o stałą sprawność tych punktów świetlnych, z wyłączeniem żarówek na klatkach schodowych, których wymiana

należy do użytkowników lokali danego pietra,

l) dbania o tereny zewnętrzne zasobów Spółdzielni tj. tereny zielone, place zabaw itp.,

ł) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia wszystkich użytkowników i osób postronnych, powstałych w wyniku eksploatacji oraz dewastacji nieruchomości,

m) usuwania zgłoszonych usterek względnie awarii w jak najkrótszym czasie,

n) 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 piwnicznych oraz pomieszczeń wspólnego użytku (bez piwnic lokatorskich),
- naprawy stolarki okiennej (za wyjątkiem stolarki w lokalach mieszkalnych i użytkowych) lub jej wymiany,
- 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, wiatrolapów i piwnic (bez drzwi wejściowych do mieszkań).

§ 18.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- a) naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oprócz termozaworów i podzielników kosztów,
- b) 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.
- c) wymiana stolarki okiennej (bez parapetów wewnętrznych) i drzwi balkonowych z częściową odpłatnością, zgodnie z regulaminem obowiązującym w tym zakresie,
- d) 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,
- e) w przypadku konieczności demontażu zabudowanych instalacji i urządzeń, Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu pierwotnego,
- f) naprawa izolacji balkonu/loggii wraz ze szlichtami betonowymi i opierzeniami, a także usuwanie przecieków do lokali z balkonów/loggii i ich skutków.

2. Spółdzielnia nie odnawia mieszkania (pomieszczenia) po wykonaniu robót z powyższego zakresu.

3. Usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, obróbek lub złączy płyt, bądź też włączeniu równowartości tych prac – następuje tylko i wyłącznie w przypadku zgłoszenia usterki w spółdzielni oraz jej potwierdzenia przez pracowników służb technicznych.

4. 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.

1. Wszelkie naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należą:
 - a) dbałość 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 lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych powłok ścian,
 - malowanie okien i drzwi oraz ścian przeznaczonych do malowania olejnego,
 - 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,
 - b) naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - c) naprawa i wymiana podłóg,
 - d) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z zamkami, zawiasami, okuciami i klamkami, uzupełnienie ubytków kitu oraz szklenie, wymiana uszczelek i regulacja,
 - e) uszczelnienie od zewnątrz pod parapetami oraz wokół okien,
 - f) 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.
3. Wszelkie prace związane z wykończeniem ścian oraz podłóg (w tym również posadzki balkonu) glazurą, płytkami, gresami itp. należy wykonać po upewnieniu się, iż nie występują w tych miejscach żadne przecieki. Ściany w kuchni, łazience i WC należy tak zabudować (elementy rozbieralne), aby był swobodny dostęp do instalacji wodnej, kanalizacyjnej, wodomierzy.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu, obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu.
5. 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).
6. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody:
 - a) użytkownik lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii,
 - b) w przypadku jeżeli użytkownik jest nieobecny, przedstawiciel Spółdzielni może wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – również przy jej udziale.
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal 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, w winy którego szkoda powstała.
7. Użytkownik powinien także udostępnić Spółdzielni lokal, w celu dokonania:
 - a) przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu 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.
8. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za utrzymanie wodomierzy i podzielników kosztów c. o. we właściwym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującym Regulaminem w tym zakresie.
9. Użytkownik nie może samowolnie demontować urządzeń regulacyjno – pomiarowych.

10. 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.

11. Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać w należytym stanie technicznym pomieszczenie przynależne (komórka piwniczna) poprzez wykonywanie drobnych napraw (umocowanie skobli, zawiesi itp.) wraz ze stałą jego kontrolą oraz zabezpieczeniem go i oznakowaniem.

12. Konserwację i naprawę instalacji domofonowej:

a) cyfrowej dokonuje Spółdzielnia, lokator ponosi koszty związane z wymianą unifonu w lokalu mieszkalnym,

b) zamontowanej przez użytkowników lokali dokonują użytkownicy lokali we własnym zakresie i na własny koszt o ile Spółdzielnia nie pobiera za to opłat.

13. W razie niedokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkownika lokalu Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

14. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń glazury ściany oraz terakoty ułożonej w lokalach, jak również na balkonach/loggiach, w celu przeprowadzenia robót naprawczych tj. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających wymiany opierzeń, usuwania przecieków do lokali z balkonów.

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 **przedsiębiorstwem oczyszczania miasta** dotyczącej zabezpieczenia pojemnika na składowanie nieczystości oraz ich wywozu,

b) usuwania nieczystości i utrzymywania porządku na zewnątrz lokali użytkowych. 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.

2. Uwagi i zażalenia wynikające ze wspólnego zamieszkiwania oraz korzystania z urządzeń ogólnego użytku należy zgłaszać w dziale Eksploatacji Spółdzielni.

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.