

Elbląg, dnia 29.04.2019 r.

## REGULAMIN

porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych i administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zakrzewo” w Elblągu, prac remontowych oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

Podstawa opracowania Regulaminu:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. nr 54 z 1995 r. poz. 288).
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. nr 207, poz. 2016 z 2003 r.).
3. Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych i użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74, poz. 836).
4. Ustawa z dnia 17.12.2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 281, poz. 2783).
5. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”.

### I. Zasady ogólne

#### § 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu, zwanego dalej „regulaminem”, mają na celu zapewnienie ochrony mienia spółdzielczego, utrzymanie estetyki budynków i ich otoczenia oraz unormowanie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami w zakresie użytkowania i remontów części wspólnych, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, nieruchomości budynkowych, jak też określenie rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.
2. Uregulowania zawarte w regulaminie obowiązują zarówno członków, jak też lokatorów nie będących członkami. Członkowie odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień regulaminu także przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.
3. Regulamin określa warunki, które mają zapewnić:
  - a) utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
  - c) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
  - d) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzenie ścieków i usuwania odpadów stałych,
  - e) racjonalne zużycie wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń,

- f) racjonalne wykorzystanie energii,
  - g) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
- a) lokal – wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, wraz z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi posiadający odrębne wejście z klatki schodowej,
  - b) remont główny – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
  - c) remont bieżący – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym,
  - d) konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku
  - e) właściciel budynku – Spółdzielnia lub współwłaściciel nieruchomości budynkowej, który przeniósł tytuł własności ze Spółdzielni w części ułamkowej wynikającej z zajmowanej powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym,
  - f) użytkownik lokalu – osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, użytkująca ten lokal,
  - g) instalacja ciepłej wody użytkowej – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody,
  - h) instalacja wodociągowa – układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,
  - i) instalacja kanalizacyjna – układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wylotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku,
  - j) instalacja centralnego ogrzewania – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,
  - k) instalacja gazowa – układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,
  - l) instalacja elektryczna – układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,
  - m) instalacja piorunochronna – zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej,

- n) kanały wentylacyjne – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.

## **II. Utrzymanie nieruchomości budynkowych i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz użytkowanie lokali**

### § 2

Mieszkańcy osiedla zobowiązani są do maksymalnej troski o majątek spółdzielczy, jak i prywatny w tym przede wszystkim:

- utrzymywania lokali mieszkalnych i pomieszczeń do nich przynależnych w należytym stanie użytkowym
- ochrony przed dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz urządzenia w otoczeniu budynku
- dbania o estetyczny wygląd osiedla.

### § 3

1. Każdy użytkownik lokalu ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w mieniu Spółdzielni lub innych użytkowników (np. zalanie wodą własnego lub sąsiednich lokali). Zaleca się właścicielom i użytkownikom lokali ubezpieczenie swojego majątku w firmach ubezpieczeniowych.
2. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.
3. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu,
4. Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.

### § 4

W celu właściwego użytkowania budynku należy przeprowadzać kontrole okresowe określone przepisami Prawa Budowlanego, a w szczególności:

- 1) co najmniej raz na pięć lat dokonać sprawdzenia stanu technicznego i wartości użytkowej budynków, ich estetyki oraz otoczenia, kontrolą tą winny być objęte również badania instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji,
- 2) co najmniej raz w roku sprawdzić stan techniczny instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).

### § 5

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami prawnymi,
- d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

### § 6

1. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - a) być zgodny z założeniami projektu
  - b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia,
2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń użytkownik lokalu powinien:
  - a) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - b) wykonać zabiegi konserwacyjne wynikające z dokonanych przeglądów,
  - c) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
  - d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
  - e) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

#### § 7

Wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

#### § 8

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
  - a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
  - b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
  - c) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
  - d) ograniczać do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz osób trzecich.

#### § 9

Koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości wspólnej, rozliczane są według ułamkowego udziału we współwłasności wspólnej, przyjętego w Uchwale Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

#### § 10

Koszty poniesione na utrzymanie mienia Spółdzielni, rozliczane są według ułamkowego udziału wynikającego ze stosunku powierzchni danego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym do łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych w osiedlu wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

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

#### § 11

Instalacja ciepłej i zimnej wody powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody, o temperaturze określonej odrębnymi przepisami, do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie technicznym tej instalacji. Zapewnienie właściwego funkcjonowania instalacji należy do obowiązków właścicieli.

#### § 12

W okresie użytkowania instalacji ciepłej i zimnej wody należy zapewniać:



- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami do projektu tej instalacji
- 2) utrzymywanie wymaganej temperatury wody ciepłej dostarczanej do lokali, określonej odrębnymi przepisami,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji.

#### § 13

1. W przypadku gdy instalacja ciepłej i zimnej wody została wyposażona w wodomierze służące do rozliczeń zużycia tej wody w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową ich legalizację.
2. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określone są Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999, nr 74, poz. 836, z późn. zmianami).

#### § 14

1. Użytkownikom lokali przysługują opusty w opłatach za ciepło dostarczane do podgrzewania wody, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C. Pomiaru temperatury podgrzanej wody wodociągowej dokonuje się według zasad obowiązujących na dzień odbioru budynku mieszkalnego, a określonych w Warunkach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlano-Montażowych tom II Instalacje Sanitarne i Przemysłowe rozdz. 6 ust. 6.10 pkt. 7.
2. Określa się następujące wysokości opustów za każdą rozpoczętą dobę, w której nastąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) jednej sześćdziesiątej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C,
  - b) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C.
3. Opusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone opusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej
4. Spółdzielnia nie udziela bonifikat i opustów z tytułu przerwy remontowej nie przekraczającej 14 dni oraz przerw w dostawie ciepła powstałych w wskutek okoliczności spowodowanych siłą wyższą lub będących następstwem okoliczności, za które Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza przez użytkownika lub jego ingerencji w mechanizm zliczający wodę, stosuje się rozliczenie jak w lokalach nie wyposażonych w wodomierze z zastosowaniem korekty w opłatach do dnia ostatniej kontroli wodomierzy przeprowadzonej przez Spółdzielnię.

### **IV. Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej**

#### § 15

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



2. Jakość ścieków odprowadzana instalacją kanalizacyjną powinna odpowiadać wymaganiom określonym przepisami szczególnymi.

#### § 16

W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewnić:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
- 2) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji.

### **V. Użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania**

#### § 17

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury określone w projekcie technicznym budynku oraz w Polskiej Normie obowiązującej na dzień odbioru budynku mieszkalnego.
2. W przypadku gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy określić przyczyny zakłóceń oraz podjąć działania usprawniające ich funkcjonowanie.
3. W przypadku gdy przyczyną zakłóceń, o których mowa w ust. 2, są produkty korozji lub substancje pochodzące ze związków zawartych w wodzie instalacyjnej osadzone na wewnętrznych powierzchniach instalacji i urządzeń, przed podjęciem decyzji w sprawie ich funkcjonowania należy opracować ekspertyzę zawierającą analizę celowości i opłacalności oraz określenie sposobu usunięcia osadów.

#### § 18

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania należy zapewnić:

- 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami do projektu tej instalacji
- 2) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz właściwe warunki ich użytkowania,
- 3) nadzór nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzór nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego tej instalacji.

#### § 19

1. W przypadku gdy instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w urządzenia służące do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalach, właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową ich legalizację lub wymianę.

2. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lub urządzeń do pomiaru zużycia ciepła – należy niezwłocznie poinformować jednostkę prowadzącą rozliczenia kosztów ciepła.
3. Okresy ważności cechy legalizacyjnej określają odrębne przepisy.

#### § 20

1. Użytkownikom lokali przysługują opusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i Polskich Normach obowiązujących na dzień odbioru budynku mieszkalnego.
2. Określa się następujące wysokości opustów za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania, w wysokości stanowiącej równowartość:
  - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej wynikającej z projektu technicznego instalacji centralnego ogrzewania,
  - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej wynikającej z projektu technicznego instalacji centralnego ogrzewania.
3. Opusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone opusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.
4. Spółdzielnia nie udziela bonifikat i opustów z tytułu przerwy remontowej nie przekraczającej 14 dni oraz przerw w dostawie ciepła powstałych w wskutek okoliczności spowodowanych siłą wyższą lub będących następstwem okoliczności, za które Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności, jak również braku uszczelek w stolarcie okiennej i drzwiowej zabezpieczających lokal przed nadmiernym wychłodzeniem.

#### § 21

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

### **VI. Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych**

#### § 22

Instalacja gazowa powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych, zgodnego z warunkami założonymi w projekcie technicznym tej instalacji.

#### § 23

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
  - a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - b) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - c) zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
  - a) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
  - b) zapewnić pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - c) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,



- d) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - e) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, wentylacyjnej oraz urządzeń gazowych w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
  - f) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych,
  - g) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych,
  - h) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja instalacji i urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności.

#### § 24

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji gazowej należy:

- a) zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności,
- b) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w przewodach wspólnego użytku,
- c) w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników – wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
- d) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- e) w przypadku wystąpienia ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali – przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji.

### **VII. Użytkowanie instalacji elektrycznej**

#### § 25

Instalacja elektryczna powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie technicznym tej instalacji.

#### § 26

1. Właściciel budynku jest obowiązany do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku.
2. Stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku powinien być kontrolowany tak, aby zapewnione było właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.

#### § 27

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- 1) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,



- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 4) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia – przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
- 5) odłączenie, z użytkowania instalacji elektrycznej w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń, o których mowa jw.

#### § 28

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej przez użytkownika lokalu powinien:
  - a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - b) zapewnić bezpieczeństwo jej użytkowania,
  - c) zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
  - a) udostępnić lokal dla wykonywania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej,
  - b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
  - c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców – niezwłocznie informować Spółdzielnię,
  - d) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
  - e) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
  - f) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej – zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
  - g) zapewnić ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
  - h) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej.
3. Naprawa instalacji elektrycznej może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

### **VIII. Użytkowanie instalacji odgromowej**

#### § 29

Obowiązek zapewnienia właściwego stanu technicznego instalacji odgromowej i ochrony wewnętrznej budynku obciąża właściciela budynku.

#### § 30

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji odgromowej należy:

- a) badanie tej instalacji w szczególności w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń od korozji oraz uziemienia,
- b) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,



- c) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian,
- d) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- e) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia – przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego.

## **IX. Użytkowanie instalacji wentylacyjnej**

### § 31

1. Sposób użytkowania kanałów wentylacyjnych powinien:
  - a) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
  - b) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
  - c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - d) zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały wentylacyjne jest obowiązany:
  - a) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
  - b) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaniechać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
  - c) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - d) informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych.
3. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Niedozwolona jest przebudowa instalacji wentylacyjnej zmniejszająca czynny przekrój wlotu do kanału wentylacyjnego i montowanie w kanałach wentylacyjnych wentylatorów.

## **X. Roboty konserwacyjne i remontowe**

### § 32

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do konserwacji i remontu urządzeń technicznych oraz pomieszczeń przynależnych na warunkach i zasadach określonych regulaminem.
2. Z uwagi na konieczność zachowania wymogów ustalonych przepisami bhp, p.poż i prawa budowlanego, dokonywanie jakichkolwiek przeróbek w mieszkaniu (np. ustawianie lub rozbieranie ścianek działowych, wymiana lub przebudowa instalacji c.o., c.w.u., wodnokanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, przebudowa balkonów i loggii, przestawianie kuchenek gazowych itp.) wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych elektrycznych i różnego rodzaju instalacjach znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytku.

## **A. Obowiązki Właściciela (Spółdzielni i Współwłaścicieli)**

### § 33

1. Do obowiązków Spółdzielni i współwłaścicieli (w części ułamkowej), w dziedzinie remontów i konserwacji w nieruchomościach należy:

- a) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej obejmującej przyłącza nie będące na majątku dostawcy mediów, poziomy i pionowy wraz z zamontowanymi na nich trójnikami stanowiącymi odejścia przewodów do poszczególnych lokali mieszkalnych. Trójniki zaliczane są do części wspólnych nieruchomości,
  - b) legalizacja w terminach określonych odrębnymi przepisami urządzeń pomiarowych (wodomierzy), zamontowanych na przewodach doprowadzających media do lokalu, a także montaż wodomierzy w lokalach nieopomiarowanych. W przypadku odmowy użytkownika lokalu na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lokator obciążony jest zgodnie z przeciętną normą zużycia wody na osobę zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002, nr 8, poz. 70),
  - c) naprawa lub wymiana instalacji gazowej od kurka głównego do gazomierza indywidualnego zliczającego zużycie gazu w lokalu. W przypadku braku gazomierza, do kurka odcinającego dopływ gazu zamontowanego na podejściu do kuchenki gazowej,
  - d) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami. Za szczelność i prawidłową pracę grzejników wymienionych przez użytkownika lokalu, odpowiada lokator,
  - e) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej od zacisków wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu, do zacisków wejściowych układu pomiarowo-rozliczeniowym (liczniku elektrycznym), bez zabezpieczeń przedlicznikowych oraz tablicy licznikowej należących do użytkownika lokalu mieszkalnego,
  - f) naprawa lub wymiana instalacji odgromowej,
  - g) remont i konserwacja części wspólnych budynku tj. fundamenty, ściany nośne, dachy, korytarze piwniczne, klatki schodowe, dźwigi osobowe wraz z szymbami, pomieszczenia suszarni, pralni, gospodarcze, itp.,
  - h) remont i konserwacja balkonów, loggii jako elementów architektonicznych elewacji w zakresie naprawy, wymiany ekranów lub ułożenia posadzek betonowych w miejscach gdzie stwierdzono ich brak.
2. Naprawy, remonty i konserwacja, o których mowa w ust.1 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni. Współwłaściciele nieruchomości obciążani są kosztami wynikającymi z ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomościach wspólnej.

## **B. Obowiązki użytkowników lokali**

### § 34

1. Remonty i konserwacja wewnątrz lokali nie zaliczana jest do obowiązków Spółdzielni i obciąża użytkownika lokalu, a w szczególności naprawy i wymiany:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynków oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - b) okien i drzwi. Przy wymianie stolarki okiennej Spółdzielnia wypłaca rekompensatę tylko w zakresie robocizny. Podstawą naliczenia robocizny jest obmiar z natury, stawki cenotwórcze obowiązujące w Spółdzielni oraz Katalogi Nakładów Rzeczowych. Rekompensata wypłacana jest tylko jeden raz w przeliczeniu na okno w lokalu. Przy wymianie stolarki musi być zachowany podział okien,
  - c) naprawa i konserwacja balkonów, logii za wyjątkiem prac ujętych w § 33 ust. h. Stanowią one części składowe lokalu i służą wyłącznie do użytku jednego lokatora. Koszty ich remontu, konserwacji pokrywa sam użytkownik (orzeczenie Sądu Najwyższego z 3.10.2002 r. sygn. III RN 153/01). Kolorystyka ścian

- balkonów i loggii w budynkach poddanych termomodernizacji ma być zachowana i zgodna z kolorystyką elewacji projektu budowlanego,
- d) urządzeń sanitarnych tj. kuchenek gazowych, zlewozmywaków, wanien umywalk, brodzików wraz z syfonami, bateriami oraz przewodami elastycznymi itp.,
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej wraz z instalacją elektryczną wewnątrz lokalu, licząc od układu pomiarowo-rozliczeniowego wraz z zabezpieczeniami przed i za licznikowymi oraz tablicą licznikową,
  - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - g) przewodów doprowadzających wodę zimną i ciepłą od trójnika pionu głównego do zaworów czerpalnych lub baterii, w tym niezwłoczne usuwanie ich nieszczelności,
  - i) przewodów gazowych od gazomierza do kuchenki gazowej. W przypadku braku gazomierza od kurka odcinającego dopływ gazu wewnątrz lokalu do kuchenki gazowej, w tym niezwłoczne usuwanie ich nieszczelności,
  - j) instalacji centralnego ogrzewania w części dokonanych przez użytkownika przeróbek związanych z wymianą przewodów oraz grzejników, w tym niezwłoczne usuwanie ich nieszczelności,
  - k) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, odgrzybianie,
    - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Umożliwienie Spółdzielni montażu wodomierzy wody zimnej i ciepłej oraz pokrycie rzeczywistych kosztów ich zainstalowania.

### § 35

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienia mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## **C. Zasady rozliczeń robót konserwacyjno-remontowych**

### § 36

1. Koszty związane z remontem jezdni, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, występującymi w danej nieruchomości budynkowej obciążają użytkowników lokali danej nieruchomości. Rozliczenie kosztów następuje według ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty konserwacji małej architektury tj. place zabaw wraz z urządzeniami zabawowymi, ławkami, trzepakami, zieleńcami, żywopłotami występującymi w nieruchomości budynkowej, ewidencjonowane są jako koszty eksploatacji nieruchomości.
3. Jeśli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to:
  - po złożeniu oświadczenia woli przez właściciela możliwe jest obciążanie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych według stawek określonych przez Zarząd,
  - jeśli nie ma zgody tego właściciela na obciążanie odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, obciążenie dokonywane jest w formie zaliczki na remonty nieruchomości wspólnej.

## **XI. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale**

### § 37

1. Rozliczeń finansowych z użytkownikami zwalniającymi lokale dokonuje się po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do tego lokalu. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w zależności od tytułu prawnego wniesiony wkład budowlany lub mieszkaniowy, albo jego część, waloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład, o którym mowa w ust.1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia nie zwraca nakładów finansowych poniesionych przez użytkownika lokalu z tytułu modernizacji, odnowienia bądź dodatkowego wyposażenia lokalu. Wartość tych nakładów uwzględniona jest w wartości rynkowej lokalu.

## **XII. Opłata za użytkowanie lokalu**

### § 38

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do systematycznego i terminowego wnoszenia opłat za ich używanie.
2. Opłaty winny być uiszczane z góry, tj. do dnia 26 każdego miesiąca za ten miesiąc.
3. W stosunku do lokatorów nie wpłacających w terminie należności za używanie lokali lub innych pomieszczeń, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Samowolne potrącanie z opłat domniemanych należności użytkownika lokalu lub bonifikata jest niedopuszczalne. Ewentualne roszczenia winny być uzgadniane ze Spółdzielnią, a po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego mogą być dochodzone na drodze sądowej.

## **XIII. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe i przestrzeganie porządku, higieny i estetyki na osiedlu**

### § 39

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach Spółdzielni stanowią własność jej członków oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymywane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji Spółdzielni, organów samorządu członków Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.
2. Wszystkie osoby zamieszkałe na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązane są do utrzymywania należytego porządku, estetyki oraz chronienia majątku wspólnego przed dewastacją, zarówno wewnątrz użytkowanych lokali jak i w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym .
4. Wykorzystywanie pomieszczeń tylko dla indywidualnych potrzeb użytkownika wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, po uzyskaniu pozytywnej opinii większości zamieszkałych w budynku osób mających tytuły prawne.
5. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do Administracji Spółdzielni.

### § 40

1. W godzinach pomiędzy 22<sup>00</sup> a 6<sup>00</sup> rano wszystkich mieszkańców obowiązuje cisza nocna.
2. Wykonywanie głośnych prac w budynku zakłócających spokój innym użytkownikom dopuszczalne jest w godzinach od 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup> codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy.
3. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 9<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup>.

#### § 41

Do obowiązków i użytkowników lokali należy m.in.:

1. Utrzymanie lokali we właściwym stanie sanitarno-higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości balkonów, loggii,
2. Przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, windach, trawnikach, chodnikach, balkonach i loggiach,
3. Zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz wystrzegania się wpuszczania nieznanymi osobom, aby zachować odpowiednie warunki bezpieczeństwa mieszkańców, blokowanie samozamykaczy i wkładek zamków jest zabronione.
4. Natychmiastowe zgłaszanie w Administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał,
5. Umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie,
6. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby strugi wody nie ściekały po ścianie niszcząc elewację i położone niżej okna, balkony, loggie oraz by nie narażać mieszkańców i przechodniów na ewentualne szkody.
7. Celem zmniejszenia obciążeń finansowych mieszkańców, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku, nie należy także blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych ponieważ takie działanie powoduje nie tylko awarie automatów oświetleniowych ale zwiększa koszty energii elektrycznej.

#### § 42

Niedopuszczalne jest :

1. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, ustawianie i wieszanie szafek powyżej balustrad na loggiach i balkonach oraz wywieszanie bielizny zarówno powyżej balustrad na loggiach i balkonach jak i poza obrębem.
2. Z uwagi na prawno-sanitarny obowiązek zachowania w odpowiedniej czystości i estetyce elewacji budynków, terenów zielonych, chodników, dróg, niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna, balkony i loggie śmieci, niedopałków papierosów, resztek jedzenia itp. oraz wykładanie pożywienia dla ptaków.
3. Przechowywanie w mieszkaniach, na balkonach, loggiach, piwnicach pomieszczeniach gospodarczych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych, albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów i ptaków,
4. Dla zachowania trwałości i sprawności technicznej przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych. W razie stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni zapchania przewodu pionu przez użytkownika lokalu może zostać obciążony kosztami udroźnienia takiego przewodu i kosztami ewentualnie zaistniałych strat i szkód.



5. Grillowanie na balkonach i loggiach,
6. Urządzanie na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach zebrań towarzyskich,
7. Spożywanie alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
8. Wykonywania przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku, a także terenów zielonych,
9. Hodowanie, przechowywanie i dokarmianie zwierząt i ptaków w piwnicach, na balkonach i loggiach,
10. Dokarmianie gołębi na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach jak i na klatkach schodowych),
11. Samowolne wchodzenie na dach lub wyrzucanie na dach różnych przedmiotów,
12. Składowania mebli i innych przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (nie dotyczy składowanie na czas remontu mieszkania), korytarzach piwnicznych lub korytarzach X pięter,
13. Naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania,
14. Samowolnie montowanie urządzeń nadawczych i użytkowania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

#### §43

1. Dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa i higieny oraz pod warunkiem, że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w mieszkaniu i utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza.
2. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach i pomieszczeniach do nich przynależnych oraz na terenie nieruchomości wspólnej.
3. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
  - a) dbania aby zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla innych użytkowników lokali,
  - b) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń i odchodów własnych zwierząt domowych z klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz miejsc publicznych zarządzanych przez Spółdzielnię.
  - c) wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu. Podczas wyprowadzania psów w miejscach, gdzie nie stwarza to zagrożenia, dopuszcza się czasowe uwolnienie psa z uwięzi, gdy opiekun psa ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem, wyjątek ten nie dotyczy psów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 kwietnia 2003r w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne
4. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt w miejsca objęte zakazem wyprowadzania psów (piaskownice, place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki).
5. Osoby naruszające postanowienia niniejszego paragrafu mogą być obciążone kosztami przywrócenia stanu higienicznego (np. wymiana piasku w piaskownicy).

#### § 44

1. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.

2. W przypadku prowadzenia remontu mieszkania lokator obowiązany jest wywieźć gruz na wysypisko na własny koszt. Powstałe w wyniku remontu zanieczyszczenia powierzchni wspólnych budynku (klatka schodowa, winda) lokator zobowiązany jest niezwłocznie usunąć.
3. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach należy składać przy istniejących obudowach, w terminach ustalonych do ich wywozu.
4. Odpady niebezpieczne należy składować w Punktach Gromadzenia Odpadów Niebezpiecznych. Najbliższy punkt znajduje się przy ulicy Płk. Dąbka 213.

#### § 45

1. Zabrania się niszczenia drzew i krzewów.
2. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla, szczególnie dzieciom i młodzieży.
3. Bez zgody Spółdzielni nie wolno dokonywać nasadzeń drzew i krzewów.
4. Gry i zabawy winny odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
5. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel, a za ich niewłaściwe zachowanie (hałasowanie, niszczenie urządzeń, zieleńców) odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.

#### § 46

1. Zabrania się umieszczania na elewacjach budynków, budowli i ogrodzeniach a, także na obiektach infrastruktury technicznej plakatów, reklam ogłoszeń oraz malowania haseł i rysunków bez uzyskania zgody Spółdzielni.
2. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszonych w każdej kabinie dźwigowej.

#### § 47

1. Na drogach wewnętrznych administrowanych przez Spółdzielnię obowiązują Przepisy ruchu drogowego.
2. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
3. Parkowanie samochodów, motocykli i innych pojazdów mechanicznych odbywać się powinno wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych.
4. Zabrania się długotrwałego parkowania na parkingach, drogach wewnętrznych i innych terenach Spółdzielni pojazdów nie używanych i wycofanych z ruchu drogowego. Niestosowanie się do w/w przepisu może spowodować usunięcie pojazdu na koszt właściciela.
5. Zabrania się parkowania na parkingach i drogach wewnętrznych samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych powyżej 3,5 ton.
6. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie Osiedla.
7. Dopuszcza się doraźne naprawy i regulacje związane z bieżącą eksploatacją pojazdu w obrębie nieruchomości, jeżeli czynności te nie spowodują zanieczyszczenia wód i gleby oraz uciążliwości dla sąsiadów, a poza terenem nieruchomości - w przypadku uzasadnionych napraw spowodowanych awarią pojazdu uniemożliwiająca kontynuowanie jazdy.

### **XIV. Sankcje za nieprzestrzeganie regulaminu**

#### § 48

1. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających zasad niniejszego regulaminu, a w szczególności



- powodujących niszczenie lub uszkodzenie mienia Spółdzielni,
  - poważnie naruszających zasady współżycia mieszkańców,
  - uporczywie naruszających postanowienia wewnątrzspółdzielcze,
  - świadomie wprowadzających Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści,
  - uporczywie uchylających się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, stosowane będą sankcje wynikające z § 19 Statutu Spółdzielni, a ponadto sankcje przewidziane przepisami prawa cywilnego, administracyjnego i karnego.
2. Powyższe sankcje nie wyłączają odpowiedzialności materialnej użytkowników w oparciu o przepisy prawa cywilnego i odpowiedzialności karno-administracyjnej na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.

#### § 49

Skargi i zażalenia w sprawach związanych z pracą administracji a dotyczących zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni mieszkańcy osiedla mogą zgłaszać do Zarządu Spółdzielni z siedzibą przy ul. Robotniczej 246, w poniedziałki od 15<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup> a przedstawiciele Rady Nadzorczej w co drugi poniedziałek od 15<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>.

#### § 50

1. Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10.05.2005 r. z mocą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zakrzewo” w Elblągu, napraw wewnątrz lokali spółdzielczych oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale z dnia 02.09.1996 r.



## S P I S   T R E Ś C I

I.	Zasady ogólne .....	str. 1
II.	Utrzymanie nieruchomości budynkowych i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz użytkowanie lokali .....	str. 3
III.	Użytkowanie instalacji zimnej i ciepłej wody użytkowej .....	str. 4
IV.	Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej .....	str. 5
V.	Użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania .....	str. 6
VI.	Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych .....	str. 7
VII.	Użytkowanie instalacji elektrycznej .....	str. 8
VIII.	Użytkowanie instalacji odgromowej .....	str. 9
IX.	Użytkowanie instalacji wentylacyjnej .....	str. 10
X.	Roboty konserwacyjne i remontowe .....	str. 10
	A. Obowiązki Właściciela (Spółdzielni i Współwłaścicieli) .....	str. 10
	B. Obowiązki użytkowników lokali .....	str. 11
	C. Zasady rozliczeń robót konserwacyjno-remontowych .....	str. 12
XI.	Rozliczenia finansowe Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale .....	str. 12
XII.	Oплата za użytkowanie lokalu .....	str. 13
XIII.	Przestrzeganie porządku, higieny i estetyki na osiedlu .....	str. 13
XIV.	Sankcje za nieprzestrzeganie regulaminu.....	str. 16

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
» ZAKRZEWO «  
w Elblągu

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Marcin Olewnik*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
*Roman Rynkiewicz*