

# **REGULAMIN**

**porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców oraz  
obowiązków spółdzielni (i użytkowników) dotyczących  
technicznego utrzymania lokali i budynków**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w nieruchomościach stanowią mienie Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymywane w należyтым stanie technicznym oraz otoczone troskliwą opieką Administracji, organów samorządu Osiedli oraz ogółu mieszkańców

### § 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, ochrony mienia Spółdzielni, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki, zapewnienia czystości ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz warunków zgodnego zamieszkiwania użytkowników lokali.

2. Dla realizacji celu, o którym mowa wyżej, przepisy regulaminu określają podstawowe obowiązki administracji, w zakresie realizacji celów o których mowa w § 2 pkt.1. a także podstawowe obowiązki użytkowników lokali ( członków, najemców, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu w nieruchomościach) oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale.

### § 3

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

a) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,

b) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż,

c) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta,

d) **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,

e) **naprawach** – należy przez to rozumieć usuwanie awarii, roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia budynku, lokalu.

2. Zarządzane przez Spółdzielnię budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne, a także urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni, mienie członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie.

3. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

4. Użytkownicy lokali w nieruchomościach zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych, oraz urządzeń, aby korzystanie przez pozostałych użytkowników ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego Regulaminu.

5. Użytkownicy lokali odpowiadają w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw (w tym osób odwiedzających).

## **II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNO - EKSPLOATACYJNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ**

### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I ADMINISTRACJI OSIEDLA**

#### **§ 4**

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym.

2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi poprzez Administrację lub przy pomocy osób trzecich, w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy.

3. W szczególności do podstawowych obowiązków Administracji w zakresie określonym wyżej należy:

a) wyposażanie budynków w instalacje, urządzenia i sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP,

b) przeprowadzanie przeglądów i kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa obowiązującego w tym zakresie,

c) zapewnianie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości,

d) oznaczanie nieruchomości numerem porządkowym i nazwą ulicy,

e) wywieszanie w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablicy ogłoszeniowej zawierającej:

- kartę informacyjną ważniejszych adresów, telefonów Spółdzielni, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej, Policji,
- miejsce dla umieszczania ogłoszeń skierowanych do ogółu mieszkańców,

f) dokonywanie w nieruchomościach niezbędnych napraw dotyczących części wspólnych nieruchomości tj. :

- klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku (np. pralni, suszarni),
- dźwigów, maszynownie oraz szyby,
- elewacji,
- dachów wraz z elementami odwadniającymi, stropodachy, rynny obróbki blacharskie,
- przewodów kominowych (spalinowych wentylacyjnych i dymowych) wraz z kominami,
- instalacji przeciwpożarowej,
- instalacji odgromowej,
- instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łączenie z zaworem – bez instalacji wewnątrz lokalu,

- instalacji kanalizacyjnej – bez podejść odpływowych z urządzeń, kratki odpływowych oraz bez urządzeń,
- inne instalacje finansowane ze wspólnych środków Spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach,
- koszty konserwacji skrzynek pocztowych,

g) naprawa i wymiana :

- drewnianej stolarki okiennej w klatkach schodowych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych wejściowych do budynku,
- instalacji gazowej i ciepłej wody – bez armatury i urządzeń,
- wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i podzielnikami kosztów, z wyłączeniem instalacji etażowych i grzejników wymienionych przez użytkowników lokali,
- dróg, parkingów, chodników, terenów zielonych,
- instalacji elektrycznej do tablic bezpiecznikowych w lokalach,
- urządzeń małej architektury (place zabaw, śmietniki, boiska),
- urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków (np. przyłącza kanalizacyjne, zestawy hydroforowe, główne tablice energetyczne),
- węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz jej urządzeniami,

h) dokonywanie napraw wewnątrz lokali w zakresie:

- wymiany i legalizacji wodomierzy,
- wymiana drewnianej stolarki okiennej w lokalach na zasadach określonych w Rozdziale IV dział D § 27 niniejszego Regulaminu,
- w uzasadnionych przypadkach posadzki na balkonach i loggii (wady technologiczne),
- naprawa uszkodzonych podczas usuwania awarii i ścian, sufitów, podłóg, z wyłączeniem robót zaliczanych do odnowienia lokalu, tj. bez wykonania robót malarskich, wymiany posadzek i okładzin ściennych a także z wyjątkiem przypadków, gdy lokator uzyska odszkodowanie w ramach ubezpieczenia mieszkania,
- pieców grzewczych, pieców co, zainstalowanych na koszt Spółdzielni, z wyłączeniem lokali nabytych od Spółdzielni w drodze przetargu oraz stanowiących odrębną własność,

i) dokonywanie napraw w pozostałych obiektach stanowiących mienie Spółdzielni.

4. Zawieranie umów dotyczących:

- a) wywozu śmieci i nieczystości stałych,
- b) dostawy energii elektrycznej,
- c) czyszczenia przewodów kominowych,
- d) dostawy ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
- e) dostawy wody i odprowadzania ścieków,

w takim zakresie w jakim nie jest to możliwe przez poszczególnych użytkowników lokali.

5. Ubezpieczanie nieruchomości od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych.

6. Umożliwienie utrzymania temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Zapewnienie mieszkańcom dostawy ciepłej wody w budynkach wyposażonych w odpowiednia instalacje.

8. Uzyskanie od dostawcy ciepła bonifikaty w przypadku wystąpienia niedogrzanego mieszkania, braku ciepłej wody o ile zaistniały takie okoliczności.

9. Bonifikat w opłatach za CO nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem (brak uszczelnień w oknach), niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do ADM Osiedla, która ma obowiązek sprawdzenie reklamacji w obecności użytkownika i przedstawiciela dostawcy ciepła.

## **B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 5**

Do podstawowych obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie lokalu w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

a) przestrzeganie zakazu składowania materiałów palnych, żrących i cuchnących w pomieszczeniach wspólnego użytku,

b) przestrzeganie zakazu palenia tytoniu, oraz używania otwartego ognia (rozpalania ognisk), korzystania z rożna i grilla- na korytarzach, strychach, balkonach, tarasach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, i terenach zielonych osiedli,

c) bezwzględne przestrzeganie zakazu umieszczania przedmiotów (opakowań, mebli, elementów wystroju i wyposażenia mieszkań) na drogach komunikacji ogólnej służącym celom ewakuacji oraz w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru (klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, pralnie),

d) przestrzeganie zakazu użytkowania instalacji i urządzeń w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem i warunkami określonymi przez producenta oraz niesprawnych technicznie,

e) przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, elektrycznych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej,

f) właściwe zabezpieczanie instalacji w lokalach, o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji należy bezzwłocznie powiadomić właściwe pogotowie i ADM Osiedla – w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w nieruchomości,

g) przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zablokować lub utrudnić odpływ,

h) użytkownik lokalu zobowiązany jest do okresowego przeglądu serwisowego pieca gazowego cwu, którego przeprowadzenie należy zlecić wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia serwisowe,

i) doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza do lokalu (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami) między innymi przez :

- właściwe wietrzenie w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
- stosowanie tzw. mikrouchyłków w stolarce okiennej,
- montowanie odpowiednich nawiewników zgodnie z zaleceniami przeglądów kominiarskich,

- zabudowanie w drzwiach łazienek, w szczególności wyposażonych w gazowe ogrzewacze wody, otworów wentylacyjnych o przekroju co najmniej 0,022 m<sup>2</sup> dla przepływu powietrza,
- j) utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury i wilgotności stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. 75 poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami,
- k) zawieranie umów dotyczących dostawy energii elektrycznej, gazu oraz innych mediów np. internet, telewizja kablowa itp. Jest dozwolone za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez SM,
- l) terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali – każdy użytkownik zobowiązany jest uiszczać należności związane z używaniem lokalu co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca za lokal mieszkalny i za lokal użytkowy (eksploatacja nieruchomości, dostawa wody i odprowadzanie ścieków, dostawa ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, wywóz nieczystości, wpłaty na fundusz remontowy, spłata kredytu, opłaty za garaż i inne),
- ł) wykonywanie wszelkich robót remontowych i instalacyjnych należy poprzedzić wnioskiem do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich o wydanie pisemnej zgody wraz z warunkami,
- m) zabrania się wchodzenia na dachy budynków oraz montażu na nich jakichkolwiek urządzeń bez zgody SM.

## § 6

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali, a w szczególności :

- a) systematyczne odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów, ścian, stolarki okiennej drewnianej i drzwiowej, logii i balkonów jeżeli są przeznaczone do wyłącznego użytku użytkowników lokali, z zachowaniem istniejącej, zatwierdzonej kolorystyki zewnętrznej stolarki okiennej, balustrad, ścianek i wnek balkonowych,
- b) naprawa :
- tynków wewnętrznych, podłogi i posadzek wraz z cokolikami,
  - stolarki drewnianej, okiennej, mebli wbudowanych,
  - szyb (okienne, zbrojone, wkłady okienne), również na balkonach i loggii, w piwnicy przeznaczonej do danego lokalu,
  - urządzeń sanitarnych wraz z podejściami (wanna, bateria, umywalka, zlewozmywak, muszla, spłuczka, kratki odpływowe),
  - urządzeń gazowych lub elektrycznych (kuchnia, podgrzewacz wody, terma, bojler),
  - wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z tablicą bezpiecznikową i osprzętem elektrycznym,
  - mieszkańcy na własny koszt powinni zaopatrzyć się w Administracji osiedla w klucze do drzwi zewnętrznych klatki schodowej dotyczy to także innych pomieszczeń każdorazowo po uzasadnionej wymianie przez Administrację wkładki lub zamka,
  - naprawa etażowego centralnego ogrzewania a przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt użytkownika – także jego wymiana .Nie dotyczy to os. Pod Lipami, gdzie o wymianie decyduje Zarząd na wniosek Rady Osiedla,
- c) czyszczenie i usuwanie niedrożności urządzeń i przewodów kanalizacyjnych w lokalu,
- d) naprawy i wymiany głowic termostatów do zaworów centralnego ogrzewania uszkodzonych przez użytkownika.

## § 7

1. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika obciążają bezpośrednio członka Spółdzielni, właściciela, najemcę.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi uiszczonymi za używanie lokalu.

3. Wykonanie wymienionych napraw winno być zgodne z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną oraz przy użyciu materiałów, urządzeń i armatury dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

## § 8

Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt użytkownika lokalu i w sposób uzgodniony z Administracją Spółdzielni.

## § 9

Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne i inne z których korzysta bezzwłocznie po zgłoszeniu przez Spółdzielnię żądania :

a) ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji lub remontu nieruchomości wspólnej,

b) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,

c) w celu dokonania kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,

d) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków użytkownika lokalu.

## § 10

1. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniu w czasie nieobecności i konieczności jej usunięcia – użytkownicy w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności (powyżej 3 miesięcy) winni poinformować ADM kto ma dostęp do mieszkania.

2. W przypadku konieczności naprawy instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody – użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić dostęp do tych instalacji usuwając jednocześnie zabudowę wykonaną we własnym zakresie (okładziny ceramiczne, szklane i inne ), jak również zobowiązany jest zabezpieczyć mienie i wyposażenie lokalu przed ewentualnym zniszczeniem i zanieczyszczeniem.

3. W uzasadnionych przypadkach (awaria instalacji powodująca zniszczenia w budynkach) w przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowie udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

## § 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania w obrębie zajmowanych lokali:

a) przepisów dotyczących użytkowania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody itp.

b) oszczędności wody, a w szczególności prawidłowej konserwacji punktów czerpalnych, sfluczek i innych urządzeń powodujących wycieki wody.

## **§ 12**

Zabrania się w pomieszczeniach wspólnego użytku:

- a) przechowywania mebli i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe, jak również utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych pomieszczeń innym użytkownikom lokali,
- b) instalowania urządzeń elektrycznych o mocy powyżej 5,0 kW np. kuchni elektrycznych w miejsce gazowych lub elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody zamiast podgrzewaczy gazowych,
- c) naprawy bezpieczników nie należących bezpośrednio do lokalu (np. w klatkach schodowych, piwnicach) jak również dokonywania napraw bezpieczników w mieszkaniach ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwości spalania przewodów,
- d) dokonywania jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego,
- e) umieszczania na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji lub nieruchomości, w tym zmianę kolorystyki, typu (rysunku podziału) stolarki okiennej, itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni,
- f) wykonywania podłączeń z tablic energetycznych znajdujących się w piwnicach,
- g) nie należy zamykać całkowicie zaworów CO przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci CO, regulacją i nastawianiem zaworów zajmuje się bezpośrednio Administracja.
- h) tworzenia siłowni, klubów itp. bez pisemnej zgody Zarządu SM.

## **§ 13**

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zgłosić ten fakt w Administracji Spółdzielni, Gazowni lub do Pogotowia Technicznego SM.

## **§ 14**

Instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach możliwe jest tylko i wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz pod warunkiem, że instalacja oświetleniowa wykonana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zabrania się wykonywania podłączeń bezpośrednio z tablic i puszek znajdujących się w piwnicach.

## **§ 15**

Właściciele lokali wolnostojących, których nieruchomości gruntowe przylegają do dróg osiedlowych, zobowiązani są do zimowego utrzymania tych dróg, w zakresie zgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami.

## **§ 16**

Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zawilgocenia, pleśnie, zagrzybienia, zatrucia itp. powstałe wskutek nieprzestrzegania postanowień niniejszego rozdziału a w szczególności obowiązków wyszczególnionych w § 5.



## § 17

Użytkownikowi któremu przywieziono opał (węgiel lub drewno) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić teren, na którym opał został rozproszony, dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań, w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe

### **III. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO BUDYNKÓW I NIERUCHOMOŚCI.**

#### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

## § 18

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy :

- a) wykonywanie czynności wynikających z przepisów sanitarnych lub nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- b) umożliwienie nieruchomości korzystania ze śmietnika lub pojemników na nieczystości i nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez pracowników odpowiedzialnych za utrzymywanie nieruchomości w czystości,
- c) wyznaczanie miejsc składowania odpadów wielkogabarytowych,
- d) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, oraz zsyków wraz z ich udrażnianiem,
- e) okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placów zabaw,
- f) konserwacja i utrzymanie w należyтым stanie zieleni na terenie nieruchomości,
- g) utrzymywanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych na terenie nieruchomości wspólnej, wykonywane są staraniem Spółdzielni w zakresie, w jakim wynika to z opłat z tego tytułu, wnoszonych przez użytkowników lokali. Do obowiązków sprzątaczy należy w szczególności :
  - sprzątanie chodników, terenów przylegających do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy, piwnicznych, wózkowni, wind itp.,
  - mycie okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
  - usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi, przez zastosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
  - wszystkie pozostałe czynności ujęte są w umowie zawartej z firmą sprzątającą.

#### **B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

## § 19

1. Użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi użytkownikami lokali w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych.

2. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali o których mowa w ust. 1 należy:

a) w przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji lub odszczurzenia należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez ADM,

b) przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nieprzeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, w oknach, itp. Czynności te mogą być wykonywane tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki osiedlowe) w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>,

c) utrzymywanie czystości na balkonach, loggiach i tarasach zajmowanych lokali, przy czym usuwanie śmieci i brudu musi następować w sposób, nie powodujący zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, loggi, tarasów oraz elewacji,

d) zabezpieczanie skrzynek i doniczek na kwiaty umieszczonych w oknach, na balkonach, loggiach i tarasach wykluczający ich urwanie lub wypadnięcie oraz podlewanie roślin na balkonach i parapetach okiennych winno się odbywać z umiarem by nie doprowadzić do ściekania wody na elewację, okna, balkony, loggie i tarasy zlokalizowane poniżej,

e) utrzymywanie czystości na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków – śmieci i inne odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsyków lub kontenerów z zachowaniem segregacji odpadów, a w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik lokalu obowiązany jest do ich uprzątnięcia,

f) wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne co tygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie zgodnie z harmonogramem ustalonym przez samych lokatorów, bez względu na ilość osób zamieszkałych w danym lokalu. (w przypadku zaistnienia sporu zasady kolejności ustali Administracja przy udziale Rady Osiedla).

W przypadku wyrażenia woli przez min. 75% mieszkańców danego budynku (w formie pisemnej) na wnoszenie dodatkowej opłaty, Spółdzielnia zleci wykonanie sprzątnięcia klatek schodowych firmie zewnętrznej, sprzątającej zasoby danego osiedla lub innej wyłonionej w drodze przetargu,

g) wszyscy użytkownicy pomieszczeń dodatkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu w budynkach mieszkalnych zobowiązani są do utrzymania czystości i porządku w wynajmowanym pomieszczeniu, dotyczy to również stolarki okiennej. Niestosowanie się do warunków umowy będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu i opuszczeniem zajmowanego pomieszczenia,

h) korzystanie z dźwigów (wind) zgodnie z instrukcjami zamieszczonymi w kabinach,

i) przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt gospodarskich a także egzotycznych w lokalach oraz pomieszczeniach przynależnych, piwnicach, suszarniach, na strychach, a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku,

j) przestrzeganie ze względów sanitarno-epidemiologicznych zakazu dokarmiania ptaków poprzez wyrzucanie resztek pokarmów przez okna oraz dokarmiania zwierząt na klatkach schodowych, korytarzach, gankach piwnicznych oraz w obrębie budynku,

k) przestrzeganie zakazu przechowywania na balkonach, tarasach, itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczania w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń, itp.,

- l) dbałość o zieleni oraz urządzenia znajdujące si ę na terenie nieruchomości – koszty usuwania skutk ów dewastacji na terenie danej nieruchomości stanowi ą element koszt ów eksploatacji tej nieruchomości,
- m) zawiadamianie Sp ółdzielni i odpowiedniego organu sanitarno-epidemiologicznego o wyst ąpieniu w lokalu choroby zaka ˙znej,
- n) przestrzegania zakazu suszenia bielizny na klatkach schodowych, por ęczach oraz rozwieszania sznur ów pomi ędzy drzewami,
- o) wszelka naprawa dot. skrzynek pocztowych.

3. Nieprzestrzeganie obowi ązk ów okre ˙slonych w niniejszych zasadach mo ˙ze spowodowa ˙c zastosowanie sankcji okre ˙slonych w Rozdziale IV. P .A. § 24 Regulaminu dotycz ącego u ˙zywania lokali, porz ądku domowego, obowi ązk ów Sp ółdzielni i u ˙zytkownik ów lokali.

## **§ 20**

1. Naruszeniem zasad niniejszego Regulaminu jest posiadanie ps ów i kot ów oraz innych zwierz ąt, je ˙zeli powoduje to uci ą˙zliwo ˙c lub zagro ˙zenie dla innych u ˙zytkownik ów lokali.
2. U ˙zytkownicy lokalu – posiadacze zwierz ąt domowych obowi ązani s ą ponadto do:
  - a) przestrzegania przepis ów sanitarno-porz ądkowych,
  - b) wyprowadzania ps ów i innych zwierz ąt mog ących stanowi ˙c zagro ˙zenie poza obr ęb lokalu w kaga ˙ncu i na smyczy w taki spos ób, aby by ło to bezpieczne dla innych u ˙zytkownik ów oraz je ˙zeli jest to mo ˙zliwe w miejsca do tego specjalnie przeznaczone – wybiegi,
  - c) niedopuszczania do zanieczyszczania przez posiadane zwierz ęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, strych ów, chodnik ów itp., a w przypadku powsta łego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usuni ęcia przez w łaścicieli zwierz ąt zgodnie z ( Uchwa ła Rady Miasta) nr LVII/541/06 z dnia 5 pa ˙dzdziernika 2006,
  - d) uiszczania nale ˙zitych op ła ˙t z tytu łu posiadania psa lub innego zwierz ęcia oraz poddawanie zwierz ąt wymaganym szczepieniom,
  - e) ponoszenia koszt ów szk ód wyrz ądzonych przez zwierz ęta,
  - f) zabrania si ę hodowli wszystkich zwierz ąt (kr ółik ów ,kur itp.), hodowli ps ów i kot ów.

## **IV. PODSTAWOWE NORMY PORZ ĄDKU I WSP ółZYCIA MIESZKA ˙NC ów**

### **A. OBOWI ĄZKI SP ółDZIELNI**

## **§ 21**

1. Niezale ˙nie od ustale ˙n poprzednich rozdzia łów Sp ółdzielnia zobowi ązana jest sprawowa ˙c nadz ór nad przestrzeganiem przez u ˙zytkownik ów lokali ustale ˙n niniejszego Regulaminu.
2. W wykonaniu obowi ązk ów okre ˙slonych w ust. 1 Sp ółdzielnia wsp ółdziała z przedstawicielami organ ów samorz ądowych.

## **§ 22**

Sp ółdzielnia zawiadamia u ˙zytkownik ów lokali o przewidywanych utrudnieniach w ich eksploatacji, w tym przerwach w dostawach medi ów poprzez wywieszenie informacji na tablicach og łosze ˙n w budynkach, a tak ˙ze w innych do tego przeznaczonych miejscach.

### § 23

W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia po uprzednim upomnieniu wzywa zobowiązanego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać to we własnym zakresie, a kosztami wykonania obciążyć zobowiązanego, dotyczy to również utrzymywania czystości na klatkach schodowych.

### § 24

W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez użytkowników lokali zasad niniejszego Regulaminu, Zarząd może skierować wnioski o ukaranie do właściwych organów a w stosunku do członków składać wnioski do Rady Nadzorczej o wszczęcie postępowania wewnątrzspółdzielczego aż do wykluczenia z członkostwa włącznie.

## **B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### § 25

Użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:

- a) zachowania ciszy nocnej w budynkach i nieruchomościach w godz. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. prac remontowych, użycia elektronarzędzi w godz. od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> rano - z całkowitym zakazem obejmującym niedziele i święta,
- b) poinformowania użytkowników sąsiednich lokali o terminach rozpoczęcia i zakończenia planowanych robót remontowych powodujących zakłócenia spokoju,
- c) przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości, w szczególności na klatkach schodowych, w korytarzach i dźwigach, na terenie zieleńców, placów zabaw dla dzieci, itp.,
- d) organizowania zabaw dzieci tylko w miejscach do tego przeznaczonych, w szczególności nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, strychach czy w pobliżu śmietnika, za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni,
- e) korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku np. pralni, suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze na zasadach ustalonych z innymi użytkownikami lokali, (nie dotyczy tworzenia klubów, siłowni itp. bez zgody Zarządu SM),
- f) ochrony przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem urządzeń technicznych w tym urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych znajdujących się w lokalach lub innych pomieszczeniach, z których użytkownicy lokali korzystają,
- g) przestrzegania przepisów meldunkowych, a w przypadku wynajmowania lokali lub garaży – przepisów podatkowych,
- h) bieżącej aktualizacji ilości osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu, w szczególności zgłaszania zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny – zmiany te uwzględniane są przy obliczaniu opłat w miesiącu kalendarzowym następującym po zgłoszeniu i udokumentowaniu zaistniałej zmiany,

i) przestrzegania zasad ruchu drogowego na wewnętrznych drogach osiedlowych, parkowanie samochodów, motocykli jest dopuszczalne tylko w miejscach dozwolonych o ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno w taki sposób by nie utrudniały przejazdu służbom ratowniczym, tj. straży pożarnej, pogotowiu ratunkowemu, policji itp. i nie powodować zniszczeń zieleni i chodników.

Na miejscu parkingowym przeznaczonym dla osób niepełnosprawnych mogą zatrzymywać się samochody osób niepełnosprawnych o obniżonej sprawności ruchowej, posiadających kartę parkingową, na czas potrzebny do załatwienia niezbędnych czynności związanych z miejscem zamieszkania. Miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych nie przysługuje indywidualnie określonej osobie, lecz przeznaczone jest do użytku wszystkich osób niepełnosprawnych o obniżonej sprawności ruchowej posiadających kartę parkingową,

j) przestrzegania zakazu uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych ,wieczornych i w nocy, parkowanie pojazdów rurą wydechową w kierunku okien jest niedopuszczalne,

k) mycia pojazdów samochodowych w miejscach do tego przeznaczonych i przestrzegania zakazu wykonywania tych czynności na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni,

l) przestrzegania zakazu jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami motorowerami itp.,

ł) przestrzegania zakazu montażu w ogródkach przydomowych bez zgody Spółdzielni jakichkolwiek wiat, pergoli itp.,

m) przypadki naruszenia zasad niniejszego regulaminu użytkownicy lokali winni zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

## **C. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

### **§ 26**

1. Rozliczenie z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych odbywa się w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni.

2. Przekazanie Spółdzielni lokalu następuje w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez komisję powołaną przez Spółdzielnię w obecności osoby zdającej lokal.

3. Protokół zawiera w szczególności dane dotyczące oględzin lokalu i jego przeglądu technicznego, jak również dane z odczytów liczników energii elektrycznej, gazu i wody.

4. Protokół nie zawiera wyceny kosztów zużycia lokalu i jego elementów wykończeniowych jak również nie wyszczególnia ewentualnych nakładów poczynionych przez użytkownika lokalu.

Powyższe okoliczności uwzględniane są w operacie szacunkowym lokalu sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Postanowienia ust. 4 nie dotyczą najemców lokali, którzy w przypadku zakończenia najmu lokalu obowiązani są odnowić lokal i dokonać w nim obciążających ich napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy, zgodnie z zapisami umowy najmu.

## **D. ZASADY WYMIANY DREWNIANEJ STOLARKI OKIENNEJ W LOKALCH MIESZKALNYCH**

### **§ 27**

1. Wymiana drewnianej stolarki okiennej na okna PCV z funduszu remontowego może być przeprowadzona tylko raz dla danego lokalu mieszkalnego, niezależnie od tego komu przysługiwał lub przysługuje tytuł prawny z zachowaniem:

- a) dziesięcioletniego okresu gwarancji producenta,
- b) czteroletniego okresu gwarancji na montaż.

2. Wnioski członków o wymianę okien i drzwi balkonowych ujmowane są w rejestrze zgłoszeń, realizacja ich następuje zgodnie z kolejnością zapisów.

3. W przypadku jeżeli członek Sp-ni posiadający Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonał wymiany stolarki z drewnianej na PCV bez kwalifikacji komisji ustalającej kolejność wymiany, może on być dopisany do kolejki i otrzymać refundację za wymianę wg obowiązujących zasad pod warunkiem że:

- zachowany zostanie podział kwater i kolorystyka stolarki okiennej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- posiada dokumenty potwierdzające zakup,
- nastąpi komisyjne potwierdzenie wymiany.

4. Wymiana okien przez Spółdzielnie może być przeprowadzona pod warunkiem, gdy w ostatnich trzech miesiącach przed ich wymiana użytkownik mieszkania nie miał zaległości czynszowych powyżej jednego miesiąca.

5. Następną wymianą okien PCV może być przeprowadzona wyłącznie na koszt użytkownika lokalu z zachowaniem podziału kwater i kolorystyki stolarki okiennej z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bez partycypacji Spółdzielni w kosztach.

6. Naprawa stolarki okiennej i drzwiowej z PCV oraz drzwi wejściowych do mieszkania należy do członka, właściciela, najemcy.

## **E. ZASADY INSTALOWANIA DODATKOWYCH URZĄDZEŃ (monitoring, domofon, alarm, itp.) W BUDUNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ**

### **§ 28**

1. Zarząd na wniosek użytkowników lokali inicjuje przedsięwzięcia i wspiera inicjatywy zmierzające do zabezpieczenia lokali przed kradzieżami poprzez instalowanie różnego rodzaju urządzeń i systemów takich jak: domofony, alarmy, monitoring, dodatkowe oświetlenie części wspólnej, itp. oraz ochrony obiektów osiedlowych i bezpieczeństwa mieszkańców.

2. Montaż monitoringu części wspólnej odbywa się na wniosek większości użytkowników lokali danej nieruchomości, budynku, klatki schodowej, jeżeli zgodę na montaż i konserwację wyrazi co najmniej 50 % + 1 użytkowników.

Pozostali użytkownicy lokali mają obowiązek uczestniczyć w kosztach montażu i utrzymania tego przedsięwzięcia.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 29

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji ADM osiedla. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy ADM osiedla należy do kompetencji Zarządu.

Niniejszy regulamin uchwalono Uchwałą RNS nr 78 / 2011 z dnia 09.06.2011 r.

Zmiany:           Uchwała RNS nr 150/2011   z dnia 24.11.2011 r.  
                  Uchwała RNS nr 65/2012   z dnia 27.09.2012 r.  
                  Uchwała RNS nr 109/2013   z dnia 28.11.2013 r.  
                  Uchwała RNS nr 128/2013   z dnia 12.12.2013 r.  
                  Uchwała RNS nr 129/2013   z dnia 12.12.2013 r.  
                  Uchwała RNS nr 101/2014   z dnia 20.11.2014 r.  
                  Uchwała RNS nr 29/2016   z dnia 13.04.2016 r.  
                  Uchwała RNS nr 5/2017    z dnia 26.01.2017 r.  
                  Uchwała RNS nr 65/2017   z dnia 26.10.2017 r.  
                  Uchwała RNS nr 20/2019   z dnia 25.04.2019 r.

Załączniki :

1. Protokół zdawczo-odbiorczy (wzór).
2. Struktura rodzajowa nieruchomości wspólnej z dnia 25.02.2010 r.
3. Zasady określające zakres działania służby dyspozytorskiej Spółdzielni i pogotowia technicznego z dnia 10.06.2010 r.
4. Regulamin porządkowy os. mieszkaniowego „Na Lipce” z 18.02.2010 r.

Traci moc :

1. Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców z dnia 18.05.2005 r.
2. Regulamin w sprawie praw oraz obowiązków Spółdzielni i członków (najemców) dotyczących technicznego utrzymania lokali i budynków wraz z zał. 1 Instrukcja w sprawie przejmowania i przekazywania lokali oraz ustalanie stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych z dnia 18.05.2005 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Jarosław Obrębski

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Klaudia Kleszniew

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Piekarach Śląskich  
ul. Leśna 22  
41-940 Piekary Śląskie

### Protokół zdawczo - odbiorczy

sporządzony w dniu : \_\_\_\_\_ w Piekarach Śląskich

lokalu mieszkalnego o numerze identyfikacyjnym : \_\_\_\_\_

położonego przy ulicy \_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

1. \_\_\_\_\_ **strona zdająca**  
imię i nazwisko nr telefonu lub adres

2. \_\_\_\_\_ **strona przejmująca**  
imię i nazwisko nr telefonu lub adres

Podstawa przekazania: akt notarialny z dnia \_\_\_\_\_ nr Rep. A \_\_\_\_\_

lub inny dokument: \_\_\_\_\_

Niniejszym **strona zdająca** przekazuje **stronie przejmującej** w posiadanie wskazany powyżej lokal mieszkalny.

Lokal zostaje przekazany w stanie technicznym oraz z wyposażeniem uzgodnionym przez obie strony i **przejmujący** nie będzie wnosił roszczeń wobec Spółdzielni z tego tytułu.

Brakujące elementy obciążają finansowo **przejmującego** (np. grzejniki CO).

**Zdający i przejmujący** w uzgodnieniu podają stan liczników :

Opis szczegółowy	Nr Licznika		Stan w dniu przekazania lokalu	
Stan licznika prądu				
Stan licznika gazu				
Stan licznika wody ciepłej	1.	2.	1.	2.
Stan licznika wody zimnej	1.	2.	1.	2.

**Strona przejmująca** deklaruje przyjęcie zaliczkowe ilości dla \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>/miesiąc

**Strona przejmująca** została poinformowana, że nieruchomością zarządza Spółdzielnia na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w zakresie obowiązków użytkowników lokali, obowiązują przepisy regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni. ( dostępne na stronie internetowej [www.smpiekary.pl](http://www.smpiekary.pl) )

**Strona przejmująca** oświadcza, że w mieszkaniu będzie/będą \_\_\_\_\_ osoba/y/ ( nie mniej niż jedna osoba ).

Mieszkanie bierze udział w rozliczeniu kosztów ogrzewania wg podzielników ( tak / nie ) \_\_\_\_\_

Strona przejmująca odebrała: komórkę piwniczną, komplet kluczy do lokalu i skrzynki pocztowej.

Inne uzgodnienia stron protokołu: \_\_\_\_\_

Protokół został sporządzony w 3 egzemplarzach dla zdającego, przejmującego i Spółdzielni.

Podpisy stron protokołu :

**Strona zdająca:**

**Strona przejmująca:**

pieczęć i podpis administracji

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Andrzej Gumułka

Rudolf Szernich



do Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników dotyczących technicznego utrzymania lokali i budynków.

## **STRUKTURA RODZAJOWA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**

W szczególności poza gruntem do nieruchomości między innymi zaliczamy:

1. Klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne rozwiązania służące do komunikacji wewnętrznej lub w granicach nieruchomości budynkowej.
2. Piwnice, strychy, schowki, wózkownie.
3. Pralnie i suszarnie, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektro-energetycznych, wodomierzy itp.
4. Odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w pkt 1 – 3.
5. Pomieszczenia zsypów, komórki na narzędzia, składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
6. Dźwigi oraz szyby i maszynownie.
7. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
8. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
9. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali.
10. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie itp.
11. Balkony, logie, tarasy i balustrady.<sup>1)</sup>
12. Stropy między poszczególnymi kondygnacjami.
13. Przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych.
14. Instalacje centralnego ogrzewania (z wyjątkiem instalacji etażowych) wraz z grzejnikami.<sup>2)</sup>
15. Węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
16. Instalacje gazowe od głównego zaworu do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, a w przypadku jego braku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu, a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych np. pralni.
17. Instalacja elektryczna od złącza do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych (zob. pkt 1 – 6 oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku.

18. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnego wodomierza<sup>3)</sup> służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu – przy braku wodomierza do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem).
19. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu – przy braku wodomierza do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem).<sup>4)</sup>
20. Instalacja kanalizacyjna do pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami oraz syfony stropowe<sup>5)</sup> lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ewentualnie wewnętrzne rury spustowe.
21. Inne instalacje finansowane ze wspólnych środków Spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa.
22. Obiekty małej architektury.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich

- 
- 1) 2002.10.03 wyrok SN III RN 153/01 OSNP 2003/18/423 - Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu.
  - 2) Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami mimo ich umieszczenia w poszczególnych lokalach winna być traktowana jako nieruchomość wspólna. Takie stanowisko wynika z rozwiązań technicznych, bowiem zarówno grzejniki jak i kryzy w grzejniku determinują bilans cieplny w całej instalacji.
  - 3) Wodomierze, które były sfinansowane ze środków wspólnych należą do części wspólnej.
  - 4) Jak wyżej.
  - 5) Do nieruchomości wspólnej winny być także zaliczone odcinki odpływów kanalizacyjnych znajdujących się poza „obsługiwany” lokalem, tj. w lokalu na niższej kondygnacji, podobnie jak i syfony stropowe. Elementy te nie mogą być bowiem wymieniane przez tego właściciela, który z nich korzysta bez konieczności uzgadniania z użytkownikiem mieszkania na niższej kondygnacji.

### **Załącznik nr 3**

do Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników dotyczących technicznego utrzymania lokali i budynków.

## **Zasady określające zakres działania służby Dyspozytorskiej Spółdzielni i Pogotowia Technicznego**

1. W sytuacjach nagłych po godzinach funkcjonowania Administracji Osiedla oraz w dni wolne od pracy wszelkie uszkodzenia urządzeń, instalacji wewnętrznych budynku, samej jego konstrukcji i elewacji a także zdarzenia mogące stanowić zagrożenia dla życia bądź mienia mieszkańców lub osób postronnych należy zgłaszać Dyspozytorowi Spółdzielni.
2. W czasie działania Dyspozytor Spółdzielni kieruje bezpośrednio Zakładem Ciepłowniczym oraz Pogotowiem Technicznym Spółdzielni i decyduje o sposobie zabezpieczenia, kolejności usunięcia uszkodzenia oraz rozliczenia finansowego wykonanych prac.
- 3.1. Działalność Pogotowia skierowana jest na zabezpieczeniu przed skutkami awarii tj. nagłych i nieprzewidywalnych zdarzeń oraz uszkodzeń powodujących niesprawność i normalne funkcjonowanie instalacji bądź obiektu.
- 3.2. Usuwanie usterek wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych poza granicą kompetencji służb technicznych Spółdzielni (np. pęknięty wężyk, nieszczelna bateria, brak światła w mieszkaniu spowodowane przepaleniem bezpiecznika, niedrożny odpływ z muszli, umywalk itp.) nie należy do obowiązków Pogotowia Technicznego.
- 4.1. W celu zminimalizowania zagrożeń bądź szkód w mieniu Pogotowie Techniczne zabezpiecza występujące uszkodzenie lub zdarzenie pod względem technicznym i organizacyjnym.
- 4.2. Uczestnicy zdarzenia zobowiązani są do przestrzegania poleceń służby technicznej Spółdzielni.
- 4.3. W przypadku powstania poważnych zagrożeń zdrowia, życia lub mienia, Dyspozytor na bieżąco przekaze taką informację Kierownikowi właściwej Administracji.
5. Pogotowie Spółdzielni, w miarę możliwości, może usuwać uszkodzenie bądź przyczyny awarii. Decyzję dotyczącą kolejności i sposobie wykonania prac podejmuje każdorazowo Dyspozytor Spółdzielni mając na uwadze ogólną sytuację na zasobach oraz możliwości Pogotowia.
6. Pogotowie Techniczne może interweniować w sytuacjach cytowanych w pkt. 3.2. lub też w innych uszkodzeniach urządzeń i instalacji spowodowanych przez samych użytkowników lokali. W tym przypadku kosztem interwencji oraz samej usługi zostanie obciążony sprawca uszkodzenia.

7. Złe funkcjonowanie urządzenia bądź instalacji wymagające ciągłej obsługi np. zapowietrzanie instalacji CO, drobne przecieki na instalacjach wodnych, głośna praca samych instalacji itp. nie wchodzi w zakres obowiązków Pogotowia Technicznego. Pogotowie w miarę możliwości może wykonywać odpłatnie czynności związane z bieżącą obsługą instalacji.  
Indywidualne decyzje w tym względzie podejmuje każdorazowo Dyspozytor, kosztami usługi obciążając konkretny ADM lub użytkownika lokalu.
8. Dyspozytor w najbliższy dzień roboczy powiadomi odpowiednią Administrację o przyjętych interwencjach i poczynionych działaniach Pogotowia Technicznego. Kierownik ADM-u podejmie decyzję co do dalszych czynności naprawczo – remontowych w ramach działania Administracji.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich

**Załącznik nr 4**

do Regulaminu porządku domowego i zasad  
współżycia mieszkańców oraz obowiązków  
Spółdzielni i użytkowników dotyczących  
technicznego utrzymania lokali i budynków.

# **REGULAMIN PORZĄDKOWY**

**Osiedla mieszkaniowego**

**„NA LIPCE”**

## § 1

### **Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy Regulamin jest zbiorem przepisów mających na celu ochronę praw każdego mieszkańca do prywatności i bezpieczeństwa oraz życia w spokoju, porządku i czystości.
2. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu zobowiązani są właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy podnajemcy lub użytkownicy lokali oraz wszelkie osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.

## § 2

### **Zachowanie porządku, ciszy i dbanie o estetykę domu i osiedla**

1. Właściciele zobowiązani są dbać o czystość i estetyczny wygląd swych lokali ze strony zewnętrznej elewacji budynków, w której zamieszkują, dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałasu mogącego ten sen zakłócić.
3. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju innych mieszkańców budynku.
4. Poza obręb mieszkania psy należy wyprowadzać na smyczy. Właściciele psów winni dbać o to, aby w czasie spaceru nie niszczyły one trawników i klombów, oraz nie załatwiały swoich potrzeb fizjologicznych na chodnikach, placach zabaw lub piaskownicach, trawnikach i klombach. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy lub koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właściciela tych zwierząt (Uchwała Rady Miasta nr L2/802/98 z dnia 25 czerwca 1998 r.).
5. Właściciel zwierząt domowych ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody i zanieczyszczenia.
6. Skrzynki na kwiaty oraz doniczki umieszczone na balkonach i parapetach okiennych powinny być umocowane w sposób wykluczający ich urwanie lub wypadnięcie. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody nie ściekały po murze niszcząc elewację lub brudząc okna i balkony na niższych kondygnacjach.
7. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach i na balkonach nie należy przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

8. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach i na klatkach schodowych.
9. Wszelkie śmieci i odpadki należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych znajdujących się na zewnątrz budynku.
10. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych odpadów mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych takich jak: pozostałości po farbach, klejach itp.
11. Bez zezwolenia Spółdzielni-Zarządcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych lokali, np. burzenia, przestawiania lub przebijania ścian, zabudowy balkonów i loggii, montowania krat i żaluzji zewnętrznych w oknach i balkonach. Nie wolno również dokonywać przeróbek istniejących w tych lokalach instalacji wewnętrznych i klimatyzatorów.
12. Zabrania się montażu na elewacji zewnętrznej budynku wszelkich urządzeń takich jak np.: skrzynek sygnalizatorów dźwiękowo-akustycznych, kamer, oświetlenia itp.
13. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac w obrębie liczników CO, CW, wodnych, otworów nawiewnych itp.
14. Instalację grzewczą i piec gazowy należy eksploatować zgodnie z instrukcją jej obsługi oraz zgodnie z uwagami użytkowymi serwisanta pieca gazowego.
15. Właściciele zobowiązani są zapewnić właściwy obieg powietrza w zajmowanym lokalu.
16. Właściciele lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych.
17. Obowiązkiem właścicieli jest natychmiastowe zgłaszanie Spółdzielni-Zarządcy zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.

### § 3

#### **Reklamy, szyldy, ogłoszenia i anteny satelitarne.**

1. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku oraz instalowania na dachach, balkonach i elewacjach budynków anten telewizyjnych i radiowych.
2. Wszelkie szyldy, reklamy i ogłoszenia mogą być umieszczane na Osiedlu w miejscach do tego celu wyznaczonych przez Spółdzielnię-Zarządcę.
3. W razie prowadzenia działalności gospodarczej, wymagane prawem oznaczenie takiej działalności (szyld firmowy) powinno odpowiadać co do formy, wymiarów i miejsca zainstalowania wytycznym określonym przez Spółdzielnię-Zarządcę.

## § 4

### **Ruch i parkowanie pojazdów mechanicznych**

1. Każdemu Właścicielowi przyporządkowane jest jedno miejsce postojowe do wyłącznego użytkowania.
2. Drogi wewnątrzsiedlowe oznakować znakiem D-40 Kodeksu Drogowego.
3. Parkowanie pojazdów na terenach wspólnych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Zabrania się ruchu pojazdów oraz parkowania pojazdów na terenach przeznaczonych do ruchu pieszych.
5. Mycie pojazdów mechanicznych na terenie Osiedla jest zabronione. Zabronione jest również wykonywanie napraw, które mogłyby uszkodzić lub plamić nawierzchnię, a także napraw zakłócających ciszę.

## § 5

### **Zasady korzystania z Ogródków**

1. Wszyscy Właściciele lokali zobowiązani są do respektowania prawa Właścicieli Lokali z Ogródkiem do wyłącznego korzystania przez nich z tego Ogródka.
2. Właścicielom, którym przysługuje Lokal wraz z Ogródkiem zakazuje się korzystania z Ogródka w sposób uniemożliwiający lub zakłócający korzystanie z lokali oraz dostępu do budynków i części wspólnych pozostałym Właścicielom lokali.
3. Właściciele Lokali z Ogródkiem uprawnieni są do posiadania w Ogródku trawy oraz niskopiennych krzewów i kwiatów ozdobnych. Właściciele Lokali z Ogródkiem obowiązani są regularnie podlewać, strzyc i nawozić trawę oraz inne rośliny w celu zachowania jego estetycznego wyglądu. Jeżeli Właściciel nie będzie dbał o Ogródek w należyty sposób, Spółdzielnia-Zarządca może wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika.
4. Właścicielom Lokali z Ogródkiem zakazuje się montażu w ogródku konstrukcji typu pergola lub innych konstrukcji zakłócających korzystanie z lokali na piętrze.
5. Ogródek wykonuje Właściciel zgodnie z przekazanym wzorem na swój koszt w uzgodnieniu ze Spółdzielnią. Zabrania się jakiegokolwiek hodowli zwierząt na terenie Ogródków.
6. Koszt utrzymania Ogródków obciąża jego Użytkowników w rozliczeniu czynszowym.



Zapoznałem/am się z treścią niniejszego Regulaminu i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

Podpis właściciela/li

Traci ważność regulamin porządkowy osiedla mieszkaniowego „Na Lipce” będący załącznikiem 1 do regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców zatwierdzony przez RNS w dniu 29.07.2004 r. Uchwała 29/04.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 18.02.2010 r., Prot. 4/10, Uchwała 20/10.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich