

**REGULAMIN**  
**PORZĄDKU DOMOWEGO I OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**  
**ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NALEŻYTEGO**  
**UTRZYMANIA LOKALI, POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU, BUDYNKÓW**  
**I ICH OTOCZENIA ORAZ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

---

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Podstawa prawna: Statut Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia ogólne:

1. Niniejszy Regulamin określa zasady użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zielone Wzgórze” w Murowanej Goślinie.
2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających.
3. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny na zasadach ogólnych, w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości.
4. Osoby zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości.
5. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich rodzice lub opiekunowie.
6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
8. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lub właścicielem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, komórki w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariuszy policji, a w razie potrzeby także Straży pożarnej. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.
9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórkę wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.
10. Mieszkańcy powinni aktywnie współpracować z Spółdzielnią w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny całego osiedla i poszczególnych nieruchomości.

Użyte w regulaminie określenia i skróty:

1. **Lokal** – lokal mieszkalny lub niemieszkalny w tym lokal usługowy, a także lokal o innym przeznaczeniu, w tym pomieszczenie gospodarcze oddane do indywidualnego użytkownika.
2. **Użytkownik to:**
  - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
  - osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
  - członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
  - najemca lokalu,
  - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
  - każda osoba zamieszkująca w lokalu wspólnie z wyżej wymienionymi osobami, posiadającymi jakikolwiek tytuł prawny do lokalu lub nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu.
3. **Budynek** – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych posiadający fundamenty i dach.
4. **Naprawy** – roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wyposażenia lokalu i budynku.
5. **C.W.** – ciepła woda
6. **Z.W.** – zimna woda
7. **C.O.** – centralne ogrzewanie
8. **Mała architektura** – zespół niewielkich obiektów budowlanych wznoszonych w ramach zagospodarowania terenu.

### **UTRZYMANIE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM LOKALI, POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU, BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA ORAZ INSTALACJI I WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO**

#### § 4

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym lokali, pomieszczeń ogólnego użytku, budynków i ich otoczenia oraz instalacji i zamontowanego wyposażenia technicznego należy w szczególności:

1. Przeprowadzanie przeglądów okresowych zasobów spółdzielczych oraz dokonywanie ich remontów.
2. Utrzymanie w należytych stanie technicznym budynków i ich wyposażenia.
3. Utrzymanie w należytych stanie technicznym osiedlowych ulic (stanowiących własność Spółdzielni), chodników, terenów zielonych, placów zabaw itp.
4. Utrzymanie czystości, odśnieżanie (usuwanie oblodzenia) osiedlowych ulic (stanowiących własność Spółdzielni), chodników, terenów zielonych, placów zabaw itp.
5. Dbanie o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku oraz ich otoczenia.
6. Utrzymanie czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku poprzez mycie okien na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych, drzwi wejściowych do budynków oraz sprzątanie korytarzy piwnicznych.
7. Oświetlenie budynków, korytarzy piwnicznych, klatek schodowych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
8. Zapewnienie użytkownikom należytego dojścia do budynków i lokali.
9. Zapewnienie dostawy mediów do lokali oraz interweniowanie u dostawców w przypadku występowania zakłóceń w ich dostawie.

10. Zapewnienie sprawnego działania domofonów należących do Spółdzielni.
11. Podanie na tablicach ogłoszeń telefonów alarmowych oraz telefonów do służb technicznych Spółdzielni.
12. Nadzorowanie i kontrolowanie firm świadczących usługi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i jego urządzeń.
13. Przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz wokół budynków.
14. Protokółarne przekazywanie lokalu użytkownikowi w stanie zgodnym z obowiązującymi normami i wymogami techniczno – użytkowymi.
15. Protokółarny odbiór lokalu w przypadku jego zwolnienia przez użytkownika i dokonanie rozliczeń zgodnie z obowiązującym Statutem i regulaminami.
16. Pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (ławki, place zabaw).
17. Przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z obowiązującego Statutu i regulaminów.
18. Reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń odpowiednim służbom oraz podejmowanie działań do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowanie szkód.
19. Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych.

**UTRZYMANIE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM  
LOKALI, POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU, BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA  
ORAZ INSTALACJI I WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO**

§ 5

Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

1. Utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym w szczególności poprzez odnowienie lokalu i wykonywanie napraw urządzeń lub uszkodzonych elementów wyposażenia oraz dokonywanie wymiany urządzeń.
2. Korzystanie z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie).
3. Naprawy wszystkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy użytkownika lub jego domowników, podnajemców, gości, osób lub firm wykonujących zlecone przez użytkownika remonty, usługi itp.
4. W przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności użytkownik powinien poinformować sąsiadów i/lub administrację osiedla o możliwości kontaktu z osobą, która umożliwi dostęp do lokalu w przypadku wystąpienia awarii.
5. Umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarię, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu lub wymiany urządzeń pomiarowych.
6. Zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz wystrzeganie się wpuszczania nieznanych osób, aby zachować odpowiednie warunki bezpieczeństwa mieszkańców.
7. Natychmiastowe zgłoszenie w administracji osiedla 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.
8. Wyłączanie światła w pomieszczeniach ogólnego użytku po ich opuszczeniu.
9. Zabezpieczenia na okres zimy zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego i użytkowego przed nadmierną utratą ciepła poprzez odpowiednie uszczelnienie okien i drzwi oraz zamykanie okien w piwnicach.

10. Zapewnienie należytej wilgotności mieszkań. W przypadku złego użytkownika lokalu, użytkownik odpowiedzialny jest za skutki powstania niekorzystnych zjawisk mykologicznych.

## § 6

Pralnie, suszarnie i wózkarnie.

1. Użytkownicy nieruchomości mają prawo do korzystania z istniejących pomieszczeń wspólnych jak suszarnie, pralnie, wózkarnie.
2. Pomieszczenia wspólne należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik zobowiązany jest do pozostawienia ich w czystości i porządku.
4. Za korzystanie w pralni z wody i energii elektrycznej użytkownicy wnoszą opłatę ryczałtową lub w przypadku opomiarowania mediów opłatę wg wskazań urządzeń pomiarowych.
5. Za zgodą Administracji Osiedla pralnie, suszarnie i wózkarnie mogą być czasowo wykorzystywane do innych celów.

## § 7

Ogródki przydomowe:

1. Teren ogródków przydomowych stanowi własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Użytkownik ogródka przydomowego odpowiedzialny jest za jakościowo dobre jego zagospodarowanie wzbogacające estetykę i upiększające osiedle.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu należącym do użytkownika ogródka i znajdującym się na jego terenie, a także w nasadzeniach wykonanych przez użytkownika ogródka, powstałe na skutek kradzieży, wandalizmu oraz zdarzeń losowych.
4. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić teren ogródka pracownikom służb technicznych dla dokonania przeglądu, naprawy i remontu elementów budynku oraz małej architektury, a także przebiegających tam sieci i urządzeń technicznych.

## UTRZYMANIE PORZĄDKU I ESTETYKI OSIEDLA

### § 8

1. Wszyscy użytkownicy lokali w budynkach wielorodzinnych zobowiązani są do utrzymania stałej czystości na klatkach schodowych, poprzez co najmniej cotygodniowe zamiatanie i zmywanie schodów i podestów tej kondygnacji, na której użytkowane jest mieszkanie. W przypadku użytkowników uparcie uchylających się od obowiązku sprzątnięcia, Spółdzielnia będzie utrzymywała czystość we własnym zakresie, a kosztami sprzątnięcia obciążeni będą użytkownicy.
2. Zabrania się sprzedaży i podawania oraz spożywania napojów alkoholowych na wszystkich terenach ogólnodostępnych należących do Spółdzielni.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, klatkach schodowych oraz piwnicach. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynku i na trawnikach. Za skutki niewłaściwego zachowania dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
4. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, ustawiania i wieszania szafek na elewacji budynku, oraz wywieszanie bielizny powyżej balustrady.
5. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, odpadów, itp. lub wylewania płynów.
6. Gruz, okna i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

7. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup> oprócz świąt i niedziel. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
8. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynków, wszyscy ich mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach i piwnicach lokatorskich na koszt własny w sposób i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
9. Na klatkach schodowych, w ciągach piwnicznych i w pomieszczeniach ogólnego użytku dezynfekcję przeprowadza Spółdzielnia. W razie przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwo obowiązują zarządzenia wydane przez to przedsiębiorstwo.
10. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
11. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych poniżej okien i balkonów. Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach i loggiach muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
12. Dosadzanie drzew i krzewów na terenie całego Osiedla wymaga uzgodnienia z administracją Spółdzielni (dotyczy lokalizacji i gatunku).
13. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy. Psy agresywne i niebezpieczne powinny być wyprowadzane poza obręb lokalu i budynku w kagańcu i na smyczy.
14. Osoba wyprowadzająca psa zobowiązana jest usuwać odchody pozostawione przez psa w budynku, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.
15. Osoba posiadająca zwierzęta zobowiązana jest do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane zwierzęta zarówno na terenie nieruchomości jak i na terenie osiedla.
16. Nie wolno dopuszczać do przebywania zwierząt bez opieki właściciela poza obrębem budynku. Właściciele zwierząt są zobowiązani dopilnować, by nie zakłócały spokoju.
17. Trzymanie w mieszkaniach zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz nie zakłócania przez te zwierzęta spokoju innym mieszkańcom.
18. Śmieci należy segregować i wrzucać do pojemników znajdujących się na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, należy uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

## **ZAKAZY OBOWIĄZUJĄCE UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH**

### § 9

Kategorycznie zabrania się:

1. Wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.). W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. Instalowania oświetlenia i podłączania urządzeń elektrycznych w piwnicach i na klatkach schodowych.
3. Używania w piwnicach i na klatkach schodowych energii elektrycznej na inne cele niż oświetleniowe.
4. Samowolnego wchodzenia na dach budynku.
5. Użytkownikom ogródków przydomowych dokonywania przeróbek istniejących elementów małej architektury.
6. Montażu do zbiorczego kanału wentylacyjnego mechanicznych urządzeń wentylacyjnych oraz podłączenia okapów kuchennych.
7. Zasłaniania kratki wentylacyjnych.
8. Zasłaniania urządzeń nawiewnych (kratki, nawietrzaków okiennych).

9. Demontażu i montażu grzejników CO oraz ich elementów.
10. Zabudowy szachtów uniemożliwiającej dostęp do znajdujących się w nich urządzeń (zawory, liczniki).
11. Zabudowy wanień, umywalek, kabin prysznicowych, kuchenek gazowych uniemożliwiającej sprawdzenie podłączeń urządzeń, ich szczelności oraz szczelności zaworów odcinających.
12. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych przedmiotów mogących spowodować ich niedrożność. W przypadku zapchania instalacji kanalizacyjnej i udowodnienia winy, sprawca poniesie koszty jej udrożnienia.
13. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami, olejami chodników, parkingów i dróg dojazdowych oraz mycia pojazdów na terenie Osiedla.
14. Zabrania się używania grilla na balkonach, loggiach i tarasach oraz ogródkach przy domach wielorodzinnych.

## **ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE**

### **§ 10**

1. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych żadnymi przedmiotami.
2. Kategorycznie zabrania się palenia papierosów i używanie ognia na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, w piwnicach lokatorskich oraz na balkonach. Zabrania się wyrzucania niedopałków z okien i balkonów.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyna, farby, rozpuszczalniki itp.), wybuchowych, makulatury oraz pojazdów i urządzeń z silnikami spalinowymi, a także przedmiotów cuchnących.
4. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym. Izolacja przewodów powinna być nie uszkodzona, w celu zapobieżenia przed zwarcieniem i wywołaniem pożaru.
5. Zabrania się parkowania samochodów na tzw. kopertach przeciwpożarowych przy budynkach.
6. W razie wybuchu pożaru, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i mieszkańców zagrożonych lokali.

## **PRZEPISY DOTYCZĄCE ZASAD WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO**

### **§ 11**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (nieruchomości, domu) jest poszanowanie spokoju. Zabrania się zachowania hałaśliwego, niemoralnego, używania słów powszechnie uznanych za wulgarne.
2. Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>, jednakże korzystanie z odbiorników TV, radiowych, instrumentów muzycznych itp. w pozostałym czasie, również nie powinno zakłócać spokoju współmieszkańców. Zachowanie ciszy nocnej obowiązuje osoby przebywające na terenie całego osiedla.
3. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót.
4. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorów jak remonty, wiercenia otworów itp. winno odbywać się w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>, za wyjątkiem niedziel i dni świątecznych, w których jest to zabronione.
5. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzanym remontem.
6. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo – rekreacyjnego (bieżnia, hantle,

- skakanka itp.) nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
7. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, suszarni, wózkarni i innych do celów produkcyjnych, hałaśliwego majsterkowania, sportowo – rekreacyjnych bez uzyskania zgody Spółdzielni, na podstawie opinii mieszkańców danej nieruchomości.
  8. Pomieszczenie wózkarni służy wyłącznie do przechowywania sprawnych i używanych wózków i rowerów. W przypadku stwierdzenia zmagazynowanych w wózkarni innych przedmiotów zostaną one usunięte z pomieszczenia za wcześniejszym uprzedzeniem.
  9. W piwnicach lokatorskich nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników piwnic w wyniku włamania i kradzieży.
  10. Użytkownikom lokali nie wolno przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku stwierdzenia zalegania przedmiotów w w/w miejscach Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt użytkownika.
  11. Użytkownik zobowiązany jest do zamykania na klucz wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnicznych.
  12. Zabrania się naklejania, wywieszania lub rozplakatowywania ogłoszeń, reklam, ulotek szyldów itp. na tablicach umiejscowionych na klatkach schodowych, na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych budynków, na filarach, na szybach wiatrołapów i witryn, na elementach małej architektury. Umieszczenie ogłoszeń możliwe jest wyłącznie za zgodą i w miejscach wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię.
  13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zgłaszania ilości osób zamieszkujących w lokalu, przy każdej zmianie ilości osób zamieszkujących dany lokal. Obowiązek ten ciąży na użytkowniku niezależnie od tego, czy osoby mieszkające w lokalu są w tym lokalu zameldowane czy też mieszkają tam bez zameldowania.
  14. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej (usługowej, handlowej, rzemieślniczej itp.) oraz wykonywanie prac nakładczych. Wykonywanie ww. działalności nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku, ani naruszać zasad bezpieczeństwa i higieny otoczenia.

## **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### § 12

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, do zabezpieczenia znajdującego się wewnątrz lokalu i naprawa instalacji domofonowej do unifonu w mieszkaniu.
2. Naprawa lub wymiana instalacji i uszkodzonych zaworów na dopływie wody wraz z licznikami C.W. i Z.W. w lokalu (liczniki C.W. i Z.W. w mieszkaniu są granicą odpowiedzialności Spółdzielni) przy czym:
  - a) koszty naprawy instalacji wodnej wewnątrz lokalu poza granicą odpowiedzialności należą do użytkownika (w tym koszty wymiany i/lub legalizacji liczników C.W. i Z.W.),
  - b) urządzenia pomiarowe (liczniki C.W. i Z.W.) oraz plomby na licznikach i śrubunkach przyłączeniowych tych urządzeń podlegają szczególnej ochronie,
  - c) nie wolno ich naruszać, niszczyć, manipulować i samowolnie demontować i montować,
  - d) Spółdzielnia odpowiada za przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy w mieszkaniach oraz ich naprawę i wymianę, z wyjątkiem wodomierzy, których właścicielem jest dostawca wody.
3. Naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oprócz grzejników wymienionych przez użytkownika lokalu:
  - a) na wymianę grzejnika użytkownik musi uzyskać zgodę Spółdzielni, w której zostaną określone wszystkie parametry techniczne (w tym jego moc), a także sposób zabezpieczenia, przełożenia i zaplombowania podzielnika C.O. na nowym grzejniku (zgodnie z

- Regulaminem rozliczenia gospodarki ciepłej),
- b) użytkownik musi po wymianie grzejnika zgłosić instalację do odbioru przez Spółdzielnię; przy odbiorze zostaną sprawdzone parametry grzejnika, prawidłowość montażu podzielnika C.O. itd.
  4. Naprawa instalacji gazowej wraz z kurkiem odcinającym w szachcie lub przy gazomierzu.
  5. Naprawa instalacji kanalizacyjnej (granicą odpowiedzialności Spółdzielni są kształtki instalacji na zbiorczych pionach kanalizacyjnych łączących instalację budynku z lokalem. W/w kształtki znajdują się w szachcie.
  6. Koszty naprawy i udrażniania instalacji kanalizacyjnej wewnątrz lokalu należą do użytkownika).  
Naprawy nie dotyczą użytkowników mających odrębną umowę z dostawcą wody oraz domów jednorodzinnych wyodrębnionych.
  7. Naprawa i remont balkonów, loggii i tarasów.
  8. Przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy, liczników i podzielników C.O. oraz ich naprawa i wymiana.

### **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

#### § 13

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Utrzymanie lokalu w należyтым stanie technicznym w szczególności poprzez odnawianie i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany elementów wyposażenia lokalu:
  - a) naprawa lub wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych itp.,
  - b) naprawa lub wymiana kuchni gazowych i elektrycznych, wanienn, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
  - c) naprawa lub wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniami znajdującymi się w lokalu,
  - d) naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych przy grzejnikach lokalu, uszkodzonych z winy użytkownika,
  - e) naprawa lub wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do kształtki na zbiorczym pionie kanalizacyjnym . Do obowiązków użytkownika należy także niezwłoczne usuwanie niedrożności urządzeń sanitarnych,
  - f) malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - g) naprawa i malowanie drzwi i okien, w tym drzwi wejściowych do lokalu,
  - h) naprawa instalacji wodociągowej (Z.W. i C.W.) wewnątrz lokalu (do punktów odpowiedzialności Spółdzielni).
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia osobom upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale, jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy i spisać odpowiedni protokół z przeprowadzonych czynności.



## POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE ZMIAN W LOKALACH I BUDYNKACH

### § 14

Przeróbki w mieszkaniach wymagające zgody Spółdzielni, zgodnie z obowiązującą procedurą dotyczącą wniosków użytkowników o wprowadzenie zmian w strukturze lokalu:

1. Zmiany konstrukcyjne ścian.
2. Przebudowa lub dobudowa balkonów, loggi i tarasów.
3. Montaż zadaszeń balkonów, loggii i tarasów.
4. Montaż dodatkowych okien w połaci dachowej lub w ścianie szczytowej.

### § 15

Przeróbki w mieszkaniach wymagające wyłącznie zgody Spółdzielni:

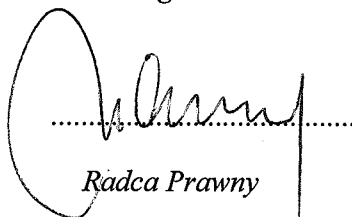
1. Wymiana okien (przy wymianie należy zachować zgodny z dokumentacją układ wymiar oraz kolorystykę istniejącej stolarki).
2. Stawianie lub rozbieranie ścianek działowych.
3. Zakładanie krat w oknach, zewnętrznych żaluzji antywłamaniowych i rolet zewnętrznych.
4. Instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników C.O.
5. Montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
6. Montaż wszelkiego rodzaju instalacji oraz zewnętrznych anten radiowych i telewizyjnych.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 16

1. Użytkownik lokalu i wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego Regulaminu i przestrzegać jego postanowień.
2. Skargi dotyczące nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali lub osoby, za które użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność, rozpatrują organa Spółdzielni, w trybie przewidzianym w Statucie i regulaminach Spółdzielni, a także w trybie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Użytkownik lokalu powodujący szkodę lub zniszczenie urządzeń ogólnodostępnych ponosi odpowiedzialność materialną i prawną.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
5. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 14/2015 w dniu 08.04.2015 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Stwierdzam zgodność ze Statutem

  
.....  
Radca Prawny

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

.....  
Anna Tył-Walczyk

Sekretarz RN

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

.....  
Wiesław Kaniński

Przewodniczący RN

Murowana Goślina, dnia 08 kwietnia 2015 roku