

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ WZAJEMNYCH OBOWIĄZKÓW I ZASAD, ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI Z TYTUŁU NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych

I. Podstawy prawne

§ 1

Niniejszy **Regulamin** został opracowany w oparciu o następujące przepisy prawne:

1. Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz.U.2014.121 z 2014 r. ze zmianami)
2. Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U.2014.150 z 2014 r. ze zmianami),
3. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zmianami),
4. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami)
5. Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz.U.2013.1232 z 2013 r. ze zmianami)
6. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r. ze zmianami)
7. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
8. Ustawę z dnia 13 września 1996 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tj. Dz.U.2012.1356 z 2013 r. ze zmianami)
9. Ustawę z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz.U. z 2016.191 z 2016 r. ze zmianami)
10. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz. U. 1999.74.836 z 1999 r. ze zmianami)
11. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109 poz. 719)

12. Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015 r.

II. Definicje

§ 2

Ilekróć w Regulaminie wymienione są:

1. **Część wspólna** – to jest to grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku.
2. **Instalacja centralnego ogrzewania** – to jest to układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym te instalacje od węzła cieplnego lub przyłącza a zakończenie na grzejnikach;
3. **Instalacja piorunochronna** – to jest to zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, przystosowanych do ochrony odgromowej;
4. **Kanały wentylacyjne** – to są to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń;
5. **Lokal** – to jest to samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż lub stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym;
6. **Nieruchomość** – to jest to działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
7. **Naprawa** - to są to roboty konserwacyjno – remontowe (naprawy główne i bieżące) polegające na zapobieganiu skutkom zużycia elementów budynku i na utrzymaniu go we właściwym stanie technicznym oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków;
8. **Regulamin** – to jest to niniejszy regulamin;
9. **Remont** – to są to wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji;
10. **Spółdzielnia** – to jest to Środowiskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Niewidomych
11. **Statut** – to jest to Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015 r.;
12. **Ustawa Prawo Budowlane** – to jest to Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami);
13. **Umowa o Zarządzanie** – to jest to umowa zawarta między właścicielem budynku lub budynków a **Spółdzielnią**;
14. **Użytkownik lokalu** to jest to:
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

- 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
15. **Wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** – to jest to układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal a zakończenie w punktach czerpalnych ciepłej wody;
16. **Wewnętrzna instalacja elektryczna** – to jest to układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo – rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającymi początek na zaciskach przed licznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych i wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną;
17. **Wewnętrzna instalacja gazowa** – to jest to układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami;
18. **Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna** – to jest to układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu) a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami;
19. **Wewnętrzna instalacja wodociągowa** – to jest to układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającymi początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej;
20. **Zewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej** – to jest to układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającymi początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym te instalacje od węzła cieplnego lub przyłącza a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;
21. **Zewnętrzna instalacja elektryczna** – to jest to 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, mającymi początek na zaciskach prądowych na wyjściu złącza kablowego i koniec na zaciskach przed licznikowych zabezpieczenia lokalu;
22. **Zewnętrzna instalacja gazowa** – to jest to układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem głównym gazowym odcinającym te instalacje

od przyłącza a zakończenie na kurkach odcinających (pierwszych od strony pionu) lokale;

23. **Zewnętrzna instalacja kanalizacyjna** – to jest to układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia (wraz z trójnikiem) pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku;
24. **Zewnętrzna instalacja wodociągowa** – to jest to układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym te instalacje od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym a zakończenie zaworami odcinającymi dany lokal wraz z tymi zaworami;

III. Postanowienia ogólne

§ 3

1. Postanowienia **Regulaminu** mają na celu:
 - 1) ochronę mienia,
 - 2) utrzymanie bezpieczeństwa,
 - 3) utrzymanie higieny i estetyki budynków i ich otoczenia,
 - 4) zapewnienie godnego współżycia mieszkańców.
2. **Regulamin** obowiązuje wszystkich **użytkowników lokali** w budynkach będących w zarządzie **Spółdzielni**.
3. Przepisów **Regulaminu** w danej **nieruchomości** nie stosuje się, gdy **umowa o zarządzanie** stanowi inaczej.
4. Rady Mieszkańców i **użytkownicy lokali** powinni współdziałać ze **Spółdzielnią** (poprzez gospodarzy domów i administratorów) we wszystkich sprawach związanych z należyтым korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i przynależnych terenów.
5. Osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za czystość i porządek w częściach wspólnych budynku oraz na przynależnych terenach są: gospodarz domu (firma sprzątająca) i administrator.
6. Osoby, posiadające tytuł prawny do lokalu, odpowiedzialne są za przestrzeganie postanowień niniejszego **Regulaminu** przez:
 - 1) osoby wspólnie z nimi zamieszkujące,
 - 2) najemców,
 - 3) osoby którym właściciel użyczył lokalu,
 - 4) a także gości,
 - 5) interesantów, itp.

7. Każdy **użytkownik lokalu** mieszkalnego ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania (m.in. wózkowni, itp.) znajdujących się w danym budynku.
8. **Regulamin** określa wzajemne obowiązki **Spółdzielni** i **użytkowników lokali**.

IV. Obowiązki i uprawnienia Spółdzielni

§ 4

Do obowiązków **Spółdzielni** należy:

1. Prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów:
 - 1) W zakresie instalacji elektrycznych:
 - a) naprawa zewnętrznej instalacji elektrycznej;
 - b) naprawa instalacji piorunochronnej;
 - c) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - d) naprawa instalacji sygnalizacyjnej bez dzwonek, gongów i innych sygnalizatorów oraz przycisków dzwonekowych;
 - e) naprawa instalacji domofonowych z wyjątkiem mieszkaniowych aparatów przywoławczych;
 - f) umożliwienie Członkom odbioru programów telewizyjnych i radiowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi **Spółdzielnia** zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia;
 - g) umożliwienie Członkom zakładania instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi **Spółdzielnia** zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia.
 - 2) W zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej:
 - a) naprawa zewnętrznej instalacji wodociągowej;
 - b) naprawa zewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - c) naprawa zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
 - d) przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich naprawa i wymiana;
 - e) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym suchych pionów przeciwpożarowych w budynkach wysokich, wraz z uzbrojeniem.
 - 3) W zakresie instalacji gazowej:
 - a) naprawa zewnętrznej instalacji gazowej;

- b) nadzór nad poprawnością wykonania, w trakcie przeglądu okresowego, próby szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych, od głównego zaworu odcinającego dany lokal.
 - 4) W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
 - a) naprawa instalacji centralnego ogrzewania;
 - b) naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych, ustawienie nastawy oraz naprawa lub wymiana uszkodzonych grzejników;
 - c) montaż i plombowanie podzielników kosztów;
 - d) w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan: zaworu, głowicy i podzielnika.
 - 5) W zakresie robót ogólnobudowlanych:
 - a) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
 - b) malowanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku;
 - c) malowanie ścian budynku, balustrad loggii oraz balustrad balkonów jednorazowo przy wykonywaniu ocieplenia lub malowaniu elewacji danego budynku a w przypadku trwałego zniszczenia konstrukcji i osłon balkonowych ich wymiana;
 - d) wymiana uszkodzonych zamków i wkładek patentowych w drzwiach wejściowych do budynku i do piwnic;
 - e) utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych oraz wykonywanie okresowych przeglądów kominiarskich wynikających z prawa budowlanego.
 - 6) Zapewnienie należytego funkcjonowania dźwigów osobowych.
 - 7) Przeprowadzenia remontów zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
 - 8) Dokonanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym **użytkownika lokalu**.
2. W zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- 1) Zapewnienie wyposażenia budynków:
 - a) w sprzęt przeciwpożarowy,
 - b) instalację przeciwpożarową,
 - c) wykaz telefonów.
 - 2) Przewidziane prawem przeglądy sprzętu i instalacji.
3. W zakresie higieny i estetyki domu i otoczenia:
- 1) Zamiatanie korytarzy piwnicznych, klatek schodowych i strychów,

- 2) W okresie zimy systematyczne usuwanie śniegu z chodników przybłokowych i posypywanie ich piaskiem na wypadek gołoledzi,
 - 3) Sprzątanie i właściwe utrzymanie terenów zielonych wokół budynków,
 - 4) Wyposażenie **nieruchomości** w pojemniki do składowania odpadów,
 - 5) Usuwanie nieczystości z powierzchni **nieruchomości** (podwórzy, przejść, bram i trawników),
 - 6) Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniom znajdujących się na terenie **nieruchomości** pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz czuwanie nad przestrzeganiem niniejszego **Regulaminu**.
4. Dokonywanie określonych przeglądów budynków i ich elementów oraz kontroli ich stanu technicznego stosownie do wymogów **Ustawy Prawo Budowlane**.
 5. Usuwanie zgłoszonych awarii i usterek.

§ 5

1. Pracownicy **Spółdzielni** są upoważnieni do kontrolowania stanu technicznego instalacji oraz stanu zagrożenia ppoż. w:
 - 1) mieszkaniach,
 - 2) lokalach użytkowych,
 - 3) garażach,
 - 4) pomieszczeniach piwnicznych.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli **użytkownik lokalu** jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, służby **Spółdzielni** mają prawo wejść do lokalu w obecności:
 - 1) funkcjonariusza Policji,
 - 2) Straży Miejskiej,
 - 3) a gdy sytuacja tego wymaga, także przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej.
3. Jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność:
 - 1) **Użytkownika Lokalu**,
 - 2) pełnoletniego domownika,
 - 3) osoby opiekującej się mieszkaniem,
4. **Spółdzielnia** jest zobowiązana:
 - 1) zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy,
 - 2) zabezpieczyć wejście po przez założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych,
 - 3) oplombować i opieczętować drzwi,
 - 4) zdeponować klucze w Administracji **Spółdzielni**,
 - 5) wywiesić informację na drzwiach do mieszkania.

V. Obowiązki Użytkowników Lokali

§ 6

Do obowiązków **Użytkowników Lokali** należy:

1. W zakresie napraw i remontów:
 - 1) remontowanie lokalu oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego;
 - 2) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej przynależnej do lokalu;
 - 3) naprawa izolacji balkonów i loggii wraz ze szlichtami betonowymi, obróbkami i okładzinami a także usuwanie przecieków wody do lokali z balkonów i loggii;
 - 4) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej;
 - 5) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń gazowych przez osoby uprawnione do wykonywania tego typu prac;
 - 6) naprawa krtek wentylacyjnych oraz zapewnienie wentylacji grawitacyjnej;
 - 7) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi;
 - 8) naprawa podłóg wraz z podłożem oraz tynków ścian i sufitów;
 - 9) naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki. W przypadku wymiany stolarki okiennej Członek ma obowiązek zachować istniejące podziały okien i istniejącą kolorystykę;
 - 10) naprawa i usuwanie zatorów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej;
 - 11) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali i budynku powstałych z winy **użytkowników lokalu** oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców;
 - 12) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac modernizacyjnych oraz czynności wymienionych w § 4;
 - 13) zgłoszenia do **Spółdzielni** wszelkich prac związanych z wyglądem elewacji, w tym malowanie balkonów i loggii, planowanych przez **użytkownika lokalu**, prace te mogą być wykonane po uzyskaniu od **Spółdzielni** zgody co do doboru materiałów i kolorystyki zgodnych z jednolitym wyglądem ustalonym dla poszczególnych budynków;
 - 14) w razie nie dokonania napraw należących do zakresu obowiązków **użytkownika lokalu**, **Spółdzielnia** ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić te naprawy na jego koszt;

- 15) Wszelkie przeróbki, wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian oraz instalacji w mieszkaniu wymagają uzgodnienia ze **Spółdzielnią**;
 - 16) W przypadku dokonania przeróbek bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się **użytkownika lokalu**;
 - 17) Prace uciążliwe dla sąsiadów winny być w miarę możliwości wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ – 20⁰⁰.
2. W razie awarii wywołującej szkodę, lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody:
- 1) **Użytkownicy lokali** zobowiązani są udostępnić służbom **Spółdzielni** wejście do pomieszczeń w celu dokonania naprawy oraz usunięcia awarii, jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła.
 - 2) Zgłaszać do administracji **Spółdzielni** wszystkie zauważone usterki i awarie.
 - 3) **użytkownik lokalu** jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
3. W zakresie bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej:
- 1) W razie pożaru należy natychmiast powiadomić telefonicznie Straż Pożarną i najbliższy Komisariat Policji;
 - 2) Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia;
 - 3) Zabrania się przechowywania na strychach, w piwnicach:
 - materiałów niebezpiecznych pożarowo,
 - łatwopalnych,
 - żrących,
 - cuchnących,
 - materiałów wybuchowych,
 - gazu w butlach,
 - innych przedmiotów stanowiących zagrożenie.
 - 4) Utrzymywać w należytym stanie technicznym zajmowany lokal (w tym między innymi stanowiska postojowe, piwnice, komórki itp.) wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku, a w szczególności zapobiegać:
 - Niszczeniu
 - Zalaniu
 - Zanieczyszczeniu
 - Zawilgoceniu
 - Zagrzybieniu

- 5) Zabrania się pozostawiania jakichkolwiek przedmiotów na klatkach schodowych, korytarzach, podwórzu lub na innej części **nieruchomości** wspólnej.
- 6) Zabrania się palenia tytoniu lub innych używek oraz spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym szczególnie na klatkach schodowych, w korytarzach, kabinach wind i w piwnicach.
- 7) **Użytkownicy lokali** zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, a w szczególności do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi mogącymi spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.
- 8) W pomieszczeniach wspólnego użytku tj. wózkowniach, korytarzach, komórkach, itp. nie wolno przechowywać materiałów cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych; to samo dotyczy lokali, balkonów, loggii, piwnic i garaży.
- 9) Zabrania się wjazdu samochodów zasilanych gazem płynnym propan-butan, do garaży zamkniętych, z podłogą znajdującą się poniżej poziomu gruntu, jeżeli garaże te nie są przystosowane do parkowania samochodów zasilanych gazem płynnym propan-butan.
- 10) Nie wolno zastawiać przejść, korytarzy i klatek schodowych meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców.
- 11) W piwnicach, korytarzach, komórkach nie wolno przechowywać motocykli i motorowerów.
- 12) Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z garaży, drogi do altan śmietnikowych.
- 13) Zabrania się otwartego ognia na terenie **nieruchomości** (palenie ognisk, grilla itp.)
- 14) Prowadzenie prac pożarowo niebezpiecznych (spawania, cięcia, lutowania z użyciem palników gazowych lub acetylenowo tlenowych, spawarek elektrycznych, urządzeń tnących wytwarzających snopy iskier) jest dozwolone wyłącznie za zgodą **Spółdzielni**.
- 15) **Użytkownicy lokali** (w tym stanowisk postojowych) są zobowiązani wykorzystywać lokale i stanowiska postojowe zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 16) Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, pomieszczeń wodomierzy oraz wychodzenia na dachy,
- 17) Zakazuje się samowolnych napraw instalacji w skrzynkach elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

- 18) Zabrania się napraw we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania, oraz manipulowania przy instalacji elektrycznej.
 - 19) Nie wolno przechowywać jakichkolwiek przedmiotów w szafkach liczników elektrycznych i gazowych.
 - 20) Zabrania się przechowywać wszelkich przedmiotów na strychach, klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych.
 - 21) Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny.
 - 22) Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
 - 23) W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania do nich okapów kuchennych bez zapewnienia wentylacji grawitacyjnej (powinna być zamontowana kratka wentylacyjna w wyjściu na okap).
 - 24) Zabrania się przechowywać w mieszkaniach lub innych pomieszczeniach i powierzchniach wspólnych materiałów i urządzeń zagrażających bezpieczeństwu bądź uciążliwych dla mieszkańców.
4. W zakresie higieny, estetyki domu i otoczenia:
- 1) Oszczędne gospodarowanie energią elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - 2) Montaż na ścianach, balkonach i dachach anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń jest dozwolony tylko za zgodą **Spółdzielni**.
 - 3) Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą **Spółdzielni**.
 - 4) **Użytkownikom lokali** nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) wewnętrznych instalacji: gazowej, elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy, podzielników ciepła, ciepłomierzy, liczników energii elektrycznej, jak również dokonywać zmian i przeróbek tych instalacji w lokalu bez zgody **Spółdzielni**.
 - 5) Śmieci i odpadki należy wrzucać do pomieszczeń i urządzeń do tego przeznaczonych.
 - 6) Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest segregowanie śmieci i odpadków.
 - 7) Zabrania się wyrzucania przez okna, balkony i loggie śmieci, żywności, niedopałków papierosów, itp.
 - 8) Przedmioty, o gabarytach przewyższających wymiary pojemników na śmieci, służących do wywozu nieczystości z budynku, będą usuwane na koszt ich właściciela.

- 9) Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ — 20⁰⁰ (z wyjątkiem dni świątecznych).
 - 10) Zabrania się trzepania rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
 - 11) Kwiaty w oknach, na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem; podlewanie kwiatów i mycie posadzek balkonów i loggii winno odbywać się tak, aby woda nie spływała na niższe piętra budynku oraz ulicę,
 - 12) Zabrania się dokonywania jakichkolwiek nasadzeń zieleni, wygrodzeń, na terenie posesji bez pisemnej zgody **Spółdzielni**,
 - 13) Ustawianie lub demontaż ławek na terenach zarządzanych przez **Spółdzielnię** dopuszczalne jest jedynie za zgodą **Spółdzielni**.
 - 14) Do urządzeń kanalizacyjnych nie wolno wrzucać rzeczy, które mogą spowodować jej zatkanie.
 - 15) Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest przestrzeganie porządku i czystości w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach i piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
 - 16) Balkony i loggie należy utrzymywać w czystości i zapewnić ich estetyczny wygląd.
 - 17) Wywiezienie gruzu i innych materiałów po remoncie lokalu, jak również posprzątanie korytarzy, klatek schodowych, wind zanieczyszczonych w czasie remontu należy do obowiązków właściciela (użytkownika) lokalu.
 - 18) Zabrania się dokarmiania ptaków w oknach, na balkonach i loggiach.
 - 19) **Użytkownik lokalu** w przypadku zabrudzenia pomieszczenia wspólnego ma obowiązek posprzątać go we własnym zakresie.
 - 20) Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie garaży, na placach lub miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych.
 - 21) Zabrania się wystawiania przed drzwi lokalu i na klatki schodowe worków ze śmieciami.
5. W zakresie współżycia społecznego i wzajemnych rozliczeń finansowych:
- 1) **Spółdzielnia** nie zwraca kosztów uszkodzenia lub koniecznego usunięcia glazury ściennej oraz terakoty ułożonej w mieszkaniach, uszkodzonej podczas prowadzenia robót naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających, wymiany wodomierzy i ciepłomierzy, usuwania awarii, itp.
 - 2) **Użytkownik lokalu** ma obowiązek zgłoszenia **Spółdzielni** na piśmie w ciągu 7 dni każdą zmianę ilości osób zamieszkałych, o ile taka zmiana trwa dłużej niż 1 miesiąc.
 - 3) Zabrania się zakładania bez zgody **Spółdzielni** punktów świetlnych w piwnicach.

- 4) W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż 1 miesiąc, osoba posiadająca prawo do lokalu obowiązana jest przed opuszczeniem lokalu powiadomić **Spółdzielnię**, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres do prowadzenia korespondencji i telefon kontaktowy.
- 5) Warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest wzajemne poszanowanie uprawnień oraz niezakłócanie spokoju.
- 6) W godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się w szczególności wykonywania prac zakłócających ciszę, głośnego nastawiania sprzętu RTV, jak również hałaśliwego zachowywania się.
- 7) Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych.
- 8) Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się w śmietnikach, na klatkach schodowych lub w korytarzach i w piwnicach.
- 9) Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
- 10) Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać aby dzieci stosowały się do niniejszego **Regulaminu**.
- 11) Za szkody wyrządzone na terenie **nieruchomości** przez dzieci odpowiadają stosownie do odrębnych przepisów prawa ich rodzice lub opiekunowie,
- 12) Właściciele zwierząt domowych winni zagwarantować mieszkańcom niezakłócony ich zachowaniem spokój.
- 13) Właściciele psów mają obowiązek wyprowadzania zwierząt w taki sposób, aby nie zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców.
- 14) W przypadku zanieczyszczania przez zwierzęta otoczenia budynku, trawników, klatki schodowej, korytarzy lub kabiny windy na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek niezwłocznego usunięcia odchodów i usunięcia po nich wszelkich śladów.
- 15) Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
- 16) Parkowanie samochodów dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych, rurą wydechową skierowaną od budynku.
- 17) Zabrania się parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów oraz samochodów dostawczych i ciężarowych na terenie miejsc postojowych.
- 18) Uprawnieni do korzystania z miejsc parkingowych wyznaczonych przez **Spółdzielnię** są wyłącznie członkowie Spółdzielni, właściciele i najemcy lokali zamieszkali w danym budynku.

- 19) Zabrania się bez zgody **Spółdzielni** zajmowania pomieszczeń wspólnego użytku oraz składowania w nich rzeczy.
- 20) Mieszkańcy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów (np.: woda, energia elektryczna zużywana do oświetlenia: klatek schodowych, piwnic, garaży podziemnych i strychów).
- 21) Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o posesję zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.

VI. Pozostałe przepisy porządkowe

§ 7

1. Zabrania się:
 - 1) Prowadzenia, uciążliwej dla mieszkańców, działalności gospodarczej w mieszkaniu i pomieszczeniach przynależnych.
 - 2) Wykonywania jakichkolwiek robót na terenie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - 3) Wyprowadzania psów na teren **Nieruchomości**, a przejście przez ten teren powinno być na smyczy i w kagańcu,
 - 4) W szczególności wypuszczanie zwierząt z mieszkań bez obecności właściciela,
 - 5) Suszenia bielizny w częściach wspólnych budynku chyba że pomieszczenie stanowi suszarnię,

VII. Postanowienia Dyscyplinujące Użytkowników Lokali

§ 8

Za nieprzestrzeganie niniejszego **Regulaminu**:

- 1) **Użytkownik lokalu** znajdującego się w budynku, będącym w zarządzie **Spółdzielni** może zostać upomniany na piśmie, wzywającym do zaprzestania naruszania zapisów zawartych w niniejszym **Regulaminie** (kopia tego pisma pozostaje w aktach przez okres 10 lat).
- 2) **Spółdzielnia** może kierować wnioski do właściwych organów porządkowych (Policja, Straż Miejska, Sanepid i inne).
- 3) **Zarząd Spółdzielni** może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka z rejestru członków **Spółdzielni** ŚSMN.
- 4) **Zarząd Spółdzielni** może, bez wcześniejszego powiadomienia, usuwać na koszt lokatora przedmioty zagrażające bezpieczeństwu wystawione

przez niego na klatki schodowe, korytarze, podwórze lub inną część **nieruchomości** wspólnej.

- 5) Inne przedmioty, wystawione przez lokatora na klatki schodowe, korytarze, podwórze lub inną część **nieruchomości** wspólnej, mogą być usuwane na jego koszt, po upływie wyznaczonego mu terminu na ich usunięcie lub w razie niemożności powiadomienia.

VIII. Postanowienia Końcowe

§ 9

Wszelkie zmiany Regulaminu, muszą być dokonywane uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 10

Niniejszy regulamin przyjęty na podstawie **§ 15 pkt.13, § 48 ust. 4, § 49 ust. 6, § 50, § 96 ust. 1 puk. 15 i 24 Statutu** uchwałą Rady Nadzorczej z nr. ../.../2016 z dnia ... maja 2016 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Jadwiga Czerwińska

.....
Józef Mendruń