

**R E G U L A M I N
UŻYWANIA LOKALI
I PORZĄDKU DOMOWEGO**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GŁOGÓWKU**

obowiązuje z dniem 23.05.2007 roku

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin określa :

- 1) szczegółowe zasady użytkowania lokali w zasobach mieszkaniowych,
- 2) zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale
- 3) fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów

§ 2.

Ileć w regulaminie jest mowa o :

1. budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć – budynek mieszkalny wielorodzinny,
2. lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiające stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego,
3. lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym,
4. pomieszczeniu mieszkalnym - należy przez to rozumieć pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego,
5. antresoli – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującego się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, nie zamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona,
6. pomieszczeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowania posiłków, z wyjątkiem kuchni, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności,
7. pomieszczeniu technicznym - należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku,
8. pomieszczeniu gospodarczym - należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych,
9. piwnicy- należy przez to rozumieć kondygnację podziemną lub najniższą nadziemną bądź ich część, w którym poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu,
10. właścicieli budynku, współwłaścicieli budynku - należy przez to rozumieć Spółdzielnię, a po ustanowieniu odrębnej własności lokali osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności,

11. członek Spółdzielni – członek oraz inna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

§ 3.

1. W regulaminie przez użytkownika lokalu należy rozumieć – osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące lokale, zgodnie z posiadanymi do nich prawami :
 - 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - 3) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - 4) najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych, w tym garaży ,
 - 5) osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
2. W regulaminie przez lokal należy rozumieć – wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, wraz z innymi pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lub też budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny, jeżeli taki dom lub lokal posiada odrębne wejście z zewnątrz budynku lub klatki schodowej.

§ 4.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokalowe położone w wydzielonych nieruchomościach.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w nieruchomościach spółdzielczych są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winne być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką administracji, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§ 5.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki osiedla oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców nieruchomości.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby stale lub czasowo wspólnie z nim zamieszkujące, a nawet chwilowo w nim przebywające .

DODATKOWE POMIESZCZENIA GOSPODARCZE I ZABUDOWA POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU.

§ 6.

1. Regulamin określa tryb i zasady postępowania przy :
 - a) włączeniu do powierzchni mieszkań części powierzchni ogólnego użytku (np. zabudowa części korytarzy na klatkach schodowych),

- b) adaptacja pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów, części korytarza piwnicznego, wnęki pod schodami),
 - c) zakładaniu krat na zewnątrz okien, zadaszenia lub zabudowy balkonów.
2. Prace określone w ust. 1 mogą być wykonane po uprzednim uzyskaniu przez osobę zainteresowaną zgody Zarządu Spółdzielni.
 3. Zgoda na wykonanie prac określonych w ust. 1 może być wydana tylko wtedy, gdy :
 - nie naruszają one przepisów Prawa budowlanego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - nie pogorszą estetyki budynku,
 - nie naruszają interesów mieszkańców danego budynku.
 4. Osoba zainteresowana wykonaniem prac określonych w ust.1, składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący :
 - charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
 - ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego (nie dotyczy ust. 1 litery c),
 - wskazanie wykonawcy robót, terminu ich rozpoczęcia i zakończenia,
 - przewidziany koszt i sposób ich finansowania,
 - pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczenia ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy (nie dotyczy ust. 1 litery c).
 5. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowanie dokumentacji technicznej, ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez zainteresowanego dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami.
 6. Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni określa :
 - dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,
 - termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
 - warunki finansowych rozliczeń między Spółdzielnią a członkiem.
 7. Członek jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie była zgoda. Spółdzielnia jest obowiązana ocenić w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydanym pozwoleniem. Ocena ta stanowi podstawę do :
 - określenia ostatecznej wysokości rozliczenia finansowego między Spółdzielnią a zainteresowanym,
 - skorygowania powierzchni mieszkania w dokumencie ustanawiającym tytuł prawny do lokalu,
 - skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali.
 8. Prace wymienione w ust. 1 mogą być wykonywane wyłącznie na koszt osób wnioskujących ich wykonanie. W przypadkach określonych w ust. 1 litera a i b niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni środki finansowe stanowiące równowartość powierzchni przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku. Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia, przyjmując jako podstawę zaktualizowaną, przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w danym budynku z

- uwzględnieniem zużycia oraz innych czynników zmniejszających tę wartość (np. brak podłogi, brak instalacji itp.).
9. Przez dodatkowe pomieszczenie gospodarcze rozumie się pomieszczenie zlokalizowane w obrębie danej klatki schodowej lub budynku, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych (piwnica lokatorska).
 10. Przekazanie do użytku dodatkowych pomieszczeń gospodarczych następuje na poniższych zasadach :
 - członek Spółdzielni składa pisemny wniosek o przekazanie do użytku pomieszczenia gospodarczego określając we wniosku, o które pomieszczenie się ubiega.,
 - do wniosku członek Spółdzielni jest zobowiązany dołączyć pisemną zgodę wszystkich mieszkańców klatki schodowej, w której pomieszczenie jest zlokalizowane, bądź wszystkich mieszkańców tych klatek, dla których pomieszczenie było przeznaczone.
- Wypowiedzenie użytkowania dodatkowego pomieszczenia następuje za 14 dniowym okresem.
11. Członek Spółdzielni, który we własnym zakresie i na swój koszt, za zgodą Spółdzielni wydzielił dodatkowe pomieszczenie gospodarcze (np. w części korytarza piwnicznego, we wnęcie pod schodami, na klatce schodowej itp.) otrzymuje do użytkowania tak utworzone pomieszczenie gospodarcze bez przedłożenia zgody, o której mowa w ust. 3.
 12. Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na odpłatne użytkowanie pomieszczenia, określając warunki użytkowania.
 13. Wypowiedzenie użytkowania przez Spółdzielnię jest możliwe tylko z uzasadnionych przyczyn z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia.
 14. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć użytkowanie utworzonego pomieszczenia za 14 dniowym okresem wypowiedzenia po zlikwidowaniu zabudowy i przywróceniu do stanu pierwotnego zajmowanej części korytarza piwnicznego, klatki schodowej, wnęki pod schodami itp.

DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

§ 7.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członka z własnych środków finansowych na wyposażenie mieszkania, mające charakter trwały i podnoszącego jego wartość użytkową, w stosunku do wartości użytkowej rozliczonej w kosztach budowy mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie mieszkań wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności finansowej za szkody wynikłe podczas usuwania awarii lub wymiany instalacji przebiegających przez lokal (np. pionów wodno-kanalizacyjnych, gazowych itp.) a zabudowanych przez użytkownika lokalu dodatkowym wyposażeniem.
4. Jeżeli instalowanie urządzeń elektrycznych w mieszkaniu wymaga dostosowania do tego instalacji elektrycznej, całość kosztów związanych z przebudową instalacji elektrycznej, obciąża użytkownika lokalu.
5. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań nie zalicza się na wkłady mieszkaniowe ani budowlane.

6. W przypadku zdania lokalu w związku z rezygnacji z członkostwa lub ustaniu członkostwa, Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu kosztów z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkania.

WARUNKI UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW I LOKALI

WARUNKI UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW

§ 8.

Sposób użytkowania budynków mieszkalnych, powinien zapewnić:

1. utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
3. utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
4. zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych, zbiorczych anten telewizyjno-radiowych,
5. możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymogami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesu osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń,
6. ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 9.

Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy zobowiązana jest do zapewnienia :

1. utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
2. sprawnego funkcjonowania wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
3. sprawnego funkcjonowania urządzeń budowlanych związanych z budynkami oraz ich otoczeniu,
4. dostarczeniu energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń w ilości zapewniającej prawidłową temperaturę wewnątrz lokalu w sezonie grzewczym,

§ 10.

Spółdzielni obowiązana jest również :

1. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich numerów lub tabliczek informacyjnych określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane;
2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych;
3. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów poszczególnych nieruchomości.
4. Wyposażyć domy w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno -porządkowych.
5. Niezwłocznie likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, wodnych, c.o. itd.

WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI, PRZEZNACZENIE LOKALI.

§ 11

1. Lokale mieszkalne i użytkowe lub pomieszczenia budynku winne być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem na jakie były wybudowane.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody właściciela budynku.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub pomieszczeń budynku, które uprzednio miały inne przeznaczenie lub były budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne, po uzyskaniu zgody Spółdzielni wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Zgłoszenia należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego.
4. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany, za uprzednią zgodą Zarządu Spółdzielni, taki zawód lub prowadzona działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców. Jeżeli wykonywanie wolnego zawodu lub prowadzenie działalności gospodarczej powoduje przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne lub przeróbkę pomieszczenia, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zgłoszenia planowanych prac właściwemu organowi.
5. Wykorzystanie jednego z pomieszczeń w lokalu mieszkalnym do wykonywania takiego zawodu lub prowadzenia działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców, nie wymaga zmiany sposobu użytkowania lokalu.

UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 12.

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający :

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
2. utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
3. utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego i p.poż. określonego odrębnymi przepisami,
4. prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

§ 13.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

1. utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza, również pod wycieraczką,
2. utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
3. zgłaszania Spółdzielni awarii i przecieków w instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
4. natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu,
5. natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do pogotowia energetycznego lub administracji,
6. zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych na okres zimowy.

UDOSTĘPNIANIE LOKALI

§ 14.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu :
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli urządzeń pomiarowych w tym urządzeń wskaźnikowych.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób

korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

6. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.
7. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 15.

1. Użytkownik lokalu objęty indywidualnym rozliczaniem kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów wodomierzy w ogłoszonych terminach.
2. Użytkownik lokalu objęty indywidualnym rozliczaniem kosztów zużycia ciepła zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów urządzeń wskaźnikowych (podzielników) w ogłoszonych terminach.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń pomiarowych oraz wskaźnikowych (podzielników) przed ich zniszczeniem. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on niezwłocznie zgłosić powyższe fakty Spółdzielni.

WARUNKI TECHNICZNE UŻYWANIA BUDYNKÓW

§ 16.

Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, zwanymi dalej budynkami wynikają z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).

WARUNKI UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH, TECHNICZNYCH I PRZYNALEŻNYCH (PIWNICE)

§ 17.

1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymane w stanie technicznym, higieniczno - sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.
2. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.
3. Pomieszczenia techniczne w budynku, piwnice, strychy oraz inne pomieszczenia, nieprzewidziane do użytkowania przez osoby trzecie, powinny być zabezpieczone przed dostępem tych osób.

4. Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.
5. Budynki powinny być użytkowane przy zapewnieniu bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.
6. Pomieszczenia przynależne (piwnice) powinny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem, wyposażone w jeden punkt świetlny, bez gniazd wtykowych, oraz montażu podliczników i włączania zamrażarek, lodówek i innego sprzętu elektrycznego.
7. Zabrania się składowania różnych przedmiotów na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych, oraz w pomieszczeniach do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie).
8. W przypadku stwierdzenia składowania różnych przedmiotów dotyczących pomieszczeń jak w ust. 7, są wywieszane ogłoszenia na tablicach informacyjnych danej klatki, której to dotyczy z podaniem terminu na ich usunięcie. Nie usunięcie składowanych przedmiotów w wyznaczonym terminie spowoduje wówczas, że Spółdzielnia dokona wywozu składowanych przedmiotów, a kosztami wywozu obciążą lokatorów tej klatki schodowej.

WARUNKI TECHNICZNE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 18.

1. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien :
 - 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - 2) zapewnić ochronę elementów budynku i jego wyposażenia,
2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy :
 - 1) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
 - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - 5) poinformować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenia środowiska.
4. Wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody właściciela budynku.

UŻYTKOWANIA INSTALACJI I URZĄDZEŃ WENTYLACYJNYCH

§ 19.

1. Kanały wentylacyjne to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.
2. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewnić możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki.
3. Instalacje i urządzenia wentylacyjne w okresie ich użytkowania powinny być utrzymane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.
4. W okresie użytkowania instalacji należy zapewnić :
 - 1) pełną drożność kanałów i urządzeń,
 - 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych,
 - 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokali oraz zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały,
 - 4) kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.
5. Wprowadzanie jakiejkolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku, po uzyskaniu wstępnej opinii mistrza kominiarskiego obsługującego dany rejon.

UŻYTKOWNIK LOKALU WYPOSAŻONEGO W KANAŁY WENTYLACYJNE JEST OBOWIĄZANY

§ 20.

1. Zapewnić prawidłowe funkcjonowanie układu wentylacji mieszkania poprzez :
 - 1) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym,
 - 2) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, ubikacji lub innego pomieszczenia bez okna (składzik, garderoba).
2. Zapewnić dopływ strumienia powietrza wentylacyjnego zewnętrznego dla mieszkania, który powinien wynikać z wielkości strumienia powietrza wywiewanego i powinien wynosić, co najmniej :

1)	dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię gazową	70 m ³ /h
2)	dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię elektryczną w mieszkaniu dla 3 osób	30 m ³ /h
3)	dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię elektryczną w mieszkaniu dla więcej niż 3 osób	50 m ³ /h
4)	dla kuchni bez okna zewnętrznego lub dla wnęki kuchennej, wyposażonej w kuchnię elektryczną	50 m ³ /h
5)	dla łazienki (z ubikacją lub bez)	50 m ³ /h
6)	dla oddzielnej ubikacji	30 m ³ /h
7)	dla pomocniczego pomieszczenia bez okna	15 m ³ /h
8)	kuchnie bez okna zewnętrznego, wyposażona w kuchnię gazową, powinny mieć mechaniczną wentylację wywiewną; o strumieniu powietrza usuwanego – lecz być nie mniejszy niż 20 m ³ /h na osobę przewidywaną na pobyt stały w lokalu	70 m ³ /h

3. Zapewnić dopływ strumienia powietrza wentylacyjnego zewnętrznego dla mieszkania w następujący sposób :
 - 1) w przypadku zastosowania okien charakteryzujących się współczynnikiem infiltracji powietrza mniejszym niż $0,3 \text{ m}^3/\text{h}$ przez nawiewniki powietrza o regulowanym stopniu otwarcia usytuowane :
 - a) w górnej części okna (w ościeżnicy, ramie skrzydła, między ramą skrzydła a górną krawędzią szyby zespolonej) lub
 - b) w otworze okiennym (między nadprożem a górną krawędzią ościeżnicy, w obudowie rolety zewnętrznej), lub w przegrodzie zewnętrznej pod oknem.
 - 2) Strumień objętości powietrza przepływającego przez całkowicie otwarty nawiewnik, przy różnicy ciśnienia po obu jego stronach 10 Pa , powinien mieścić się w granicach :
 - a) od 20 do $50 \text{ m}^3/\text{h}$, jeżeli zastosowana jest wentylacja grawitacyjna,
 - b) od 15 do $30 \text{ m}^3/\text{h}$, jeżeli zastosowana jest wentylacja mechaniczna wywiewna.
 - 3) strumień objętości powietrza przepływającego przez nawiewnik, którego element dławiący znajduje się w pozycji maksymalnego zamknięcia, powinien zawierać się w granicach od 20% do 30% strumienia przy jego całkowitym otwarciu.
4. Nie montować mechanicznej wentylacji wyciągowej zdecentralizowanej (wentylatory lub wyciągi z wentylatorem), działającej niezależnie w każdym mieszkaniu (lub jego poszczególnych pomieszczeniach) i uruchamianej okresowo przez użytkownika lokalu :
 - 1) w pomieszczeniu z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin od urządzenia przewodem do kanału spalinowego,
 - 2) w lokalach o zbiorczych kanałach wentylacji grawitacyjnej.
5. Zapewnić utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych.
6. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia.
7. Poinformować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń wentylacyjnych.
8. Zakaz wyrażony w ust. 4 nie dotyczy użytkownika, którego lokal wyposażony jest w indywidualne kanały wentylacyjne.

UŻYTKOWANIE KANAŁÓW I PRZEWODÓW SPALINOWYCH I DYMOWYCH

§ 21.

1. Przewody i kanały spalinowe oraz dymowe.
 - 1) przewody spalinowe to przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych,
 - 2) przewody dymowe to przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu z palenisk opalanych paliwem stałym do kanałów dymowych,

- 3) kanały spalinowe to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin pod dach,
- 4) kanały dymowe to kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania dymu ponad dach.
2. Kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewnić możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
3. Kanały i przewody dymowe w okresie ich użytkowania powinny zapewnić możliwość odprowadzania dymu powstałego w procesie spalania paliw stałych, zgodnie z założonymi warunkami.
4. W okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewnić :
 - 1) ich drożność oraz szczelność,
 - 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokali oraz zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają przewody i kanały,
 - 3) w razie uzasadnionej potrzeby kontrolę stanu technicznego.
5. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszej zgody właściciela budynku.
6. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe należy poddać kontroli.

§ 22.

Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody dymowe lub spalinowe jest obowiązany :

1. zapewnić ich sprawność techniczną i użytkową,
2. uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
3. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,
4. informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych i dymowych.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ

§ 23.

1. Instalacja wodociągowa to układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej.
2. Instalacja wodociągowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość dostarczania wody do wszystkich punktów czerpalnych w budynku, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie tej instalacji.
3. W przypadku braku wodomierza na instalacji wodociągowej w lokalu, użytkownik lokalu może zamontować wodomierz na własny koszt po otrzymaniu zgody

Spółdzielni na określonych warunkach :wodomierze można montować o przepływie od 1 – 1,5 m³ wody w pozycji poziomej jak i pionowej. Wodomierz musi być zainstalowany na prostym odcinku, którego minimalna długość wynosi 5 średnic przewodu przed wodomierzem i 3 średnice za nim. Miejsce wodomierza musi być łatwo dostępne, aby można było odczytać jego wskazania, a także go montować i demontować.

4. Szczegółowe warunki montażu wodomierzy określa Spółdzielnia w załączniku do udzielonej zgody określonej w ust. 3.
5. W okresie użytkowania instalacji wodociągowej należy zapewnić :
 - 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
 - 2) w razie uzasadnionej potrzeby kontrolę stanu technicznego tej instalacji,
 - 3) utrzymania wymaganego stanu technicznego wszelkich urządzeń (hydroforownia).
6. Wszelkie koszty związane z montażem , utrzymaniem i legalizacją wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach ponosi użytkownik lokalu.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI KANALIZACYJNEJ

§ 24.

1. Instalacja kanalizacyjna to układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku.
2. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
3. Jakość ścieków odprowadzanych instalacją kanalizacyjną powinna odpowiadać wymaganiom określonym przepisami szczegółowymi.
4. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewnić :
 - 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do instalacji,
 - 2) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność,
 - 3) kontrolę stanu technicznego.

§ 25.

Użytkownik lokalu korzystający z instalacji kanalizacyjnej jest zobowiązany :

1. uniemożliwić ograniczenie lub utratę drożności i szczelności kanalizacji poprzez systematyczne czyszczenie przyłączy od pionu do urządzenia oraz stosowanie właściwych środków chemicznych przeznaczonych do instalacji kanalizacyjnych,
2. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o utracie drożności lub szczelności, zaniechać użytkowania instalacji kanalizacyjnej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,

3. do usuwania przyczyn i skutków niedrożności przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu a ponadto czyszczenia pionów i poziomów kanalizacyjnych także poza lokalem, o ile użytkownik lokalu spowodował ich niedrożność,
4. informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu instalacji kanalizacyjnej,
5. nie wrzucać do instalacji kanalizacyjnej żadnych odpadów (szmaty, folie, warzywa, podpaski higieniczne itp.), nie zlewać zużytego oleju itp.

USUWANIE ODPADÓW STAŁYCH

§ 26.

Użytkownik lokalu powinien :

1. systematycznie usuwać z lokalu odpady i nieczystości stałe,
2. segregować odpady i nieczystości stałe oraz wrzucać do przygotowanych w tym celu pojemników,
3. zamykać pojemniki na odpady komunalne oraz utrzymywać w czystości miejsca ich ustawienia.
4. zabrania się :
 - 1) gromadzenia nieczystości stałych i odpadków na balkonach, tarasach, klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych itp.,
 - 2) gromadzenia odpadów obok ustawionych pojemników na odpady komunalne,
 - 3) wyrzucania zużytego sprzętu gospodarczego, mebli i innych przedmiotów nie zaliczanych do odpadów komunalnych powstałych w gospodarstwie domowym,
 - 4) wrzucania do ustawionych pojemników, odpadów powstałych w trakcie remontu lokalu (gruz, części wyposażenia łazienek , itp.). Użytkownik lokalu przystępujący do remontu lokalu, winien zawrzeć ze stosownymi służbami komunalnymi umowę na dostawę i wywóz kontenera, przeznaczonego na odpady powstające w trakcie remontu lokalu, na koszt własny.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 27.

1. Instalacja centralnego ogrzewania to układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego, a zakończenie na grzejnikach.
2. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich pomieszczeniach właściwe temperatury określone polską normą.
3. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania należy zapewnić :
 - 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,

- 2) utrzymanie wymaganego stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz właściwe warunki ich użytkowania,
- 3) w razie uzasadnionej potrzeby, kontrolę stanu technicznego.

§ 28.

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku :

1. demontaż elementów grzejnych w jednym z pomieszczeń jest możliwy tylko pod warunkiem przedłożenia dokumentacji, z której będzie wynikał bilans mocy cieplnej w lokalu,
2. zgoda na wymianę grzejników na własny koszt i we własnym zakresie, pod nadzorem Spółdzielni, może być udzielona pod warunkiem :
 - dobrania takich grzejników, aby można było zamontować urządzenia wskaźnikowe (podzielniki),
 - dobrania grzejnika dla instalacji sieci wewnętrznej 90/70⁰ C i o mocy wynikającej z projektu (należy dostarczyć dokumentację techniczną grzejnika),
 - zastosowania technologii nie wymagającej spuszczenia czynnika grzejnego z pionów grzewczych (zamrożenie),
 - zakaz usuwania kryz dławiących zainstalowanych na pionach grzewczych lub przy grzejnikach,
 - prace będą wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe.
3. zgłoszenia w Spółdzielni rozpoczęcia i zakończenia prac związanych z montażem grzejnika, w celu dokonania komisyjnego odbioru zamontowanych grzejników i zgłoszenia firmie rozliczającej koszty ciepła, która dokona odpłatnie zinwentaryzowania zamontowanych grzejników i przełożenia urządzeń wskaźnikowych (podzielników), oraz wprowadzenia zmian do systemu rozliczeń.

§ 29.

1. Użytkownik lokalu korzystający z instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania jest obowiązany :
 - 1) informować właściciela budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania,
 - 2) w przypadku gdy instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w urządzenia służące do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalach, użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania warunków technicznych użytkowania urządzeń.
2. Warunki techniczne użytkowania urządzeń wskaźnikowych :
 - 1) nie wymagają żadnej obsługi ze strony użytkownika lokalu , standardowa kontrola urządzenia wykonywana jest w trakcie corocznego odczytu jego wskazań,
 - 2) wszystkie inne czynności związane z działaniem, kontrolą i serwisowaniem urządzeń wskaźnikowych wykonywać mogą pracownicy firmy rozliczeniowej,
 - 3) wszelkie manipulowanie przy urządzeniach jest niedopuszczalne i może prowadzić w skrajnych przypadkach do jego uszkodzenia.

3. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania należy niezwłocznie poinformować o takim fakcie serwis techniczny firmy rozliczającej lub Spółdzielnię. Wymiana uszkodzonego urządzenia z winy użytkownika lokalu lub zaworu termostatycznego, będzie wykonywana na jego koszt.
4. Okres eksploatacji urządzeń wskaźnikowych wynosi 10 lat licząc od daty ich zamontowania.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do takiego korzystania z wentylacji i regulacji temperatury w mieszkaniu, aby nie doprowadzić do powstania zagrzybienia pomieszczeń. Koszt usunięcia powstałego zagrzybienia, z winy mieszkańców, obciąża użytkownika lokalu.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ GAZOWYCH

§ 30.

1. Instalacja gazowa to układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.
2. Instalacja gazowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych, zgodnie z warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

§ 31.

1. W przypadku :
 - 1) wykonania nowej instalacji gazowej,
 - 2) jej przebudowy lub remontu,
 - 3) wyłączenia jej z użytkowania na okres dłuższy niż 6 m-c
 - należy przed przekazaniem jej do użytkowania przeprowadzić główną próbę szczelności.
2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzem oraz odrębnej dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierza (zgodnie z obowiązującymi przepisami).
3. Z przeprowadzonej próby szczelności sporządza się protokół, który winien być podpisany przez właściciela budynku oraz wykonawcę instalacji gazowej.

§ 32.

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

1. Zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności,
2. Zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
3. W przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników – wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,

4. Występowania do dostawcy gazu w przypadku konieczności napełnienia instalacji gazem,
5. Zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
6. Zawiadomienie dostawcy gazu w każdym przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki, w której umieszczono kurek główny gazowy.

§ 33.

Użytkownik lokalu w czasie użytkowania instalacji gazowej powinien :

1. Eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
2. Zapewnić bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
3. Zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
4. Udostępnić lokal właściwemu budynku lub dostawcy gazu dla wykonania ich obowiązków,
5. Przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować właściciela budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu.
6. Zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu.
7. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia.
8. Zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem.
9. Utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyтым stanie technicznym i użytkowym.
10. Zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych, napraw i wymian urządzeń i przyborów gazowych, przy czym wykonanie tych czynności może być powierzone wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
11. Zapewnić wykonanie głównej próby szczelności, potwierdzonej protokołem, którego oryginał należy przedłożyć właścicielowi budynku :
 - 1) Po wykonaniu czynności konserwacyjnych, napraw lub wymiany urządzeń i przyborów gazowych oraz po naprawie, przeróbce lub wymianie instalacji gazowej,
 - 2) Po wyłączeniu instalacji gazowej z użytkowania dłuższego niż 6 m-c.
12. Informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych.
13. Udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń, oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH

§ 34.

1. Instalacja elektryczna 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, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtykowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną.
2. Instalacja powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników elektrycznych, zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji.

§ 35.

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

1. Dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznej w budynku.
2. Zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych.
3. Zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli.
4. Zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez uprawnione organy.
5. Odłączenie z użytkowania instalacji elektrycznej w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń, o których mowa w ust. 4.

§ 36.

1. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej użytkownik lokalu powinien :
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo jej użytkowania,
 - 2) zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich,
 - 3) udostępnić lokal dla wykonywania obowiązków obciążających właściciela budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
 - 4) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
 - 5) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców – niezwłocznie informować właściciela budynku,
 - 6) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
 - 7) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu, w przypadku wystąpienia objawów

świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej – zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela budynku o wystąpieniu zagrożenia,

8) zapewnić ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,

2. Zabrania się :

- używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych,
- instalowanie oświetlenia elektrycznego lub gniazdek elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych,
- montowanie dodatkowych urządzeń elektrycznych w lokalu (np. bojler elektryczny, przepływowe podgrzewacze wody, kuchenki elektryczne itp.), bez zgody właściciela budynku.

3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

UŻYTKOWANIE INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ

§ 37.

1. Instalacja piorunochronna to zespół elementów konstrukcji budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej.
2. Obowiązek zapewnienia właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej i ochrony wewnętrznej budynku obciąża właściciela budynku.

NAPRAWY WEWNĘTRZNE LOKALI MIESZKALNYCH PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 38.

1. Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia techniczno-sanitarnego lokalu spółdzielczego.
2. Do wnętrza lokalu zalicza się drzwi wejściowe i stolarkę okienną zarówno z zewnętrznej jak i wewnętrznej strony.

§ 39.

1. Podstawowy zakres robót wykonywany przez Spółdzielnię w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego, finansowany z funduszu remontowego nieruchomości obejmuje:

- a) Naprawę lub wymianę instalacji wewnętrznej przebiegającej przez lokal a użytkowanej wspólnie:
- Instalacji wodociągowej – piony zbiorcze do zaworu odcinającego do lokalu lub trójnika na pionie, jeżeli nie występuje zawór odcinający do lokalu,
 - Instalacji kanalizacyjnej – piony zbiorcze wraz z trójnikiem w pionie – bez podłączenia urządzeń (umywalka, wanna itp.),
 - Instalacji gazowej – do zaworów odcinających przed urządzeniami gazowymi,
 - Instalacji elektrycznej do zabezpieczenia mieszkaniowego włącznie – bez wymiany wkładek bezpiecznikowych,
 - Instalacji radiowo-telewizyjnej – bez gniazd i przewodów abonenckich,
 - Instalacji domofonowej – bez aparatu domofonowego (unifon)
 - Instalacja centralnego ogrzewania z elementami grzejnymi – jeżeli konieczność naprawy lub wymiany nie powstały z winy użytkownika – bez zaworów grzejnikowych (termostatycznych).
- b) Usunięcie uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek:
- nieszczelności dachu, rynien, rur spustowych,
 - awarii głównych pionów wody zimnej,
 - awarii głównych pionów kanalizacyjnych,
 - awarii instalacji centralnego ogrzewania,
 - prac remontowo – konserwacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię.
2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię konieczności wymiany stolarki okiennej, wymiana jest współfinansowana z funduszu remontowego nieruchomości, przy czym użytkownik lokalu dokonuje wymiany stolarki we własnym zakresie, a następnie otrzymuje dofinansowanie w wysokości do 30% kosztu wymiany i kosztu stolarki standardowej. Spółdzielnia podejmując decyzję w sprawie wymiany stolarki okiennej bierze pod uwagę rok budowy budynku mieszkalnego. Wpłata dofinansowania następuje w miarę posiadanych przez nieruchomość środków na funduszu remontowym nieruchomości.
- Warunkiem uzyskania współfinansowania jest :
- a) protokolarne stwierdzenie konieczności wymiany stolarki okiennej (na wniosek zainteresowanego lub na skutek kontroli przeprowadzonej przez Spółdzielnię).
 - b) zachowanie przy wymianie stolarki jej dotychczasowego wyglądu zewnętrznego odnośnie podziału i koloru,
 - c) należy zamontować w każdym oknie nawiewnik regulujący nawiew świeżego powietrza do mieszkania.
3. W przypadku zamiany mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w ramach tej samej nieruchomości lub w ramach innych nieruchomości dofinansowanie przysługuje członkowi, który dokonał wymiany stolarki okiennej. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 40.

Użytkownik lokalu jest obowiązany:

- dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń,
- konserwować je oraz dokonywać napraw i wymian,
- niezwłocznie powiadomić właściciela budynku o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać z tego powodu w jego lokalu lub w lokalu sąsiednim,
- z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować właściciela budynku o kontakcie telefonicznym lub osobistym z tymczasowym opiekunem mieszkania.
- przestrzegać przepisów p.poż.

§ 41.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do :

1. Odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń oraz stałego utrzymania w należytym stanie technicznym poprzez :
 - 1) malowanie sufitów, malowanie - tapetowanie ścian wraz z naprawą tynków,
 - 2) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, przeznaczonych do tego urządzeń kuchennych i sanitarnych, mebli wbudowanych, grzejników, rur instalacji wodnej, kanalizacyjnej i gazu w celu zabezpieczenia przed korozją,
2. Konserwacji, naprawy lub wymiany :
 - 1) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - 2) uszkodzonych elementów stolarki okiennej i drzwiowej, uszczelnienie stolarki w tym styków między ościeżnicą a węgarciem w otworze okiennym,
 - 3) stolarki drzwiowej wewnętrznej,
 - 4) drzwi wejściowych do lokalu.
3. Naprawy lub wymiany instalacji wewnętrznej w lokalu :
 - 1) instalacji wodociągowej – wraz z zaworem odcinającym do przyborów w lokalu lub trójnika na pionie, jeżeli nie występuje zawór odcinający do lokalu,
 - 2) instalacji kanalizacyjnej – od trójnika w pionie do przyborów w lokalu,
 - 3) instalacji gazowej – wraz z zaworem odcinającym do urządzeń gazowych,
 - 4) instalacji elektrycznej – za tablicą mieszkaniową wraz z wymianą bezpieczników mieszkaniowych, osprzętu i punktów świetlnych,
 - 5) instalacji radiowo-telewizyjnej – gniazd i przewodów abonenckich bez prawa montażu indywidualnych anten satelitarnych i telewizyjno-radiowych na dachu budynku, gzymsach i kominach. W wyjątkowych sytuacjach montaż indywidualnych anten satelitarnych jest możliwy wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni. Wszelkie naprawy instalacji może dokonywać wyłącznie osoba wskazana przez Spółdzielnię.

- 6) Instalacji domofonowej – aparatu domofonowego (unifon). Wszelkie naprawy instalacji może dokonywać wyłącznie osoba wskazana przez Spółdzielnię.
4. Konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń technicznych w lokalu :
 - 1) kuchenki gazowej lub elektrycznej,
 - 2) piekarnika gazowego lub elektrycznego,
 - 3) gazowego lub elektrycznego grzejnika wody przepływowej,
 - 4) miski klozetowej, sedesów, spłuczek z osprzętem,
 - 5) umywalek, zlewów, zlewozmywaków, wanien, brodzików,
 - 6) baterii sanitarnych wszystkich typów, zaworów czerpalnych,
 - 7) wężyków łączących zbiornik płuczący oraz pod baterie,
 - 8) syfonów sanitarnych, uszczelek, wężyków giętkich,
 - 9) innych urządzeń sanitarnych,
 - 10) systematycznej wymiany uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacji lub wymiany pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych.
5. Systematyczne usuwanie przyczyn i skutków niedrożności przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu,
6. Użytkownik lokalu wyżej wymienione odnawianie, konserwację, naprawy i wymiany wykonuje własnym staraniem i na własny koszt. Roboty specjalistyczne jak np. remont urządzeń gazowych, elektrycznych, może wykonywać wyłącznie osoba posiadająca stosowne uprawnienia.
7. Przed przystąpieniem do prac remontowo – budowlanych użytkownik lokalu powinien zawrzeć umowę na gromadzenie i wywóz odpadów (np. gruzu) powstałych w wyniku remontu lub realizacji inwestycji z podmiotem do tego uprawnionym. Odpady powstałe w wyniku remontu lub realizacji inwestycji należy gromadzić w specjalnie do tego przystosowanych pojemnikach i niezwłocznie je usuwać. Obowiązuje zakaz gromadzenia odpadów oraz wykonywania prac związanych z remontem mieszkania na klatkach schodowych, piwnicach itp.
8. Prace remontowe można prowadzić w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§ 42.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału zgodnie z umową .
2. Zabronione jest bez zgody Zarządu Spółdzielni, prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych bądź jakiegokolwiek innej działalności gospodarczej.
3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe jedynie pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 43.

1. W celu zapobieżenia marnotrawstwa nie należy pozostawiać w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach) zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych (zapałkami, patykami, drutem itp.) ; takie zachowanie przyczynia się do strat energii elektrycznej oraz powoduje uszkodzania się czasowych wyłączników światła (automatów schodowych).

§ 44.

1. Na okres zimowy użytkownicy lokali zobowiązani są do zabezpieczenia zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. W przypadku występowania niskich temperatur, nie należy zamykać zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych w innych pomieszczeniach wspólnego użytku, ponieważ może to spowodować awarię instalacji c.o. w budynku.

ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA

§ 45.

Rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału wkładu i opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie.

§ 46.

1. Jednostkami rozliczeniowymi służącymi do przeliczenia obciążeń poszczególnych lokali są :
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 1m³,
 - 1 osoba zamieszkała (lub przebywająca w lokalu),
 - wskazania urządzeń pomiarowych,
 - podzielnik,
 - ryczałt,
 - lokal,
 - garaż,
 - boks garażowy,
 - punkt świetlny,
 - udział w nieruchomości wspólnej.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 1,40 m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 1,40 – 2,20 m, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 2,20 m zalicza się w 100%.

4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom np. wspólny korytarz, wspólne sanitarium należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokali użytkowych zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokali.
5. Powierzchnię użytkową lokali użytkowych i mieszkań do celów rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się na podstawie dokumentacji budowlanej.
6. Powierzchnia ogrzewana lokalu równa się powierzchni użytkowej. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej : balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni itp.
7. Przez dodatkowe pomieszczenie gospodarcze rozumie się pomieszczenie zlokalizowane w obrębie danej klatki schodowej lub budynku, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych (piwnica lokatorska).

§ 47.

Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni posiadającego odrębną własność lokalu oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości. Tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów.

§ 48.

1. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:
 - a) przekazać lokal Administracji Spółdzielni w stanie nie pogorszonym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię;
 - b) pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych;
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu;
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg,
 - e) pokryć koszty odnowienia przynależnych balkonów.
2. Członek zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu odpowiednio do stopnia ich zużycia - wg cen detalicznych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu, powiększone o koszty robocizny związane z wymianą lub montażem urządzeń wraz z materiałami dodatkowymi.
3. Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych ustala komisja z udziałem zainteresowanego członka w trakcie sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania.
4. Normatywne okresy użytkowania poszczególnych urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych wynoszą w latach :

Lp	Wyszczególnienie	Okres użytkowania w latach
1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	8
2	Bateria wannowa z korpusem porcelanowym	8
3	Bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10
4	Bateria zmywakowa z korpusem porcelanowym	8
5	Bojler z węzownicą o osprzętem o pojemności 150 l kpl	10
6	Umywalka fajansowa	10
7	Umywalka z porsanitu	10
8	Miska ustępowa fajansowa	6
9	Miska ustępowa z porsanitu	15
10	Spluczka żeliwna	10
11	Spluczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cicho płuczące, zawory ciśnieniowe	8
12	Wanna kąpielowa żeliwna kompletna	15
13	Wanna kąpielowa z blachy stalowej emaliowanej komp	10
14	Piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny	8
15	Terma gazowa zlewozmywakowa kompl.	8
16	Terma elektryczna	8
17	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem, trzypalnikowa i czteropalnikowa kompl.	10
18	Zlewozmywak żeliwny	10
19	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
20	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
21	Zawór grzejnikowy termostatyczny	10
22	Domofon - unifon	8
23	Wyłączniki elektryczne i gniazdka	8

5. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych stosować zasady analogiczne jak urządzeń techniczno-sanitarnych.
6. Normatywne okresy użytkowania materiałów podłogowych w lokalach mieszkalnych wynoszą w latach :

Lp	Wyszczególnienie	Okres użytkowania w latach
1	Deszczułki dębowe	50
2	Deszczułki bukowe	50
3	Parkiet mozaikowy	25
4	Wykładziny podłogowe PCW	10
5	Wykładziny dywanowe	8
6	Panele podłogowe	10

7. Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych stawia się do dyspozycji członka obejmującego lokal w użytkowanie w momencie, gdy zachodzi konieczność wymiany urządzeń i podłóg.
8. Dopuszczalne jest wypłacenie członkowi obejmującemu lokal z równoczesnym złożeniem przez członka pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

§ 49.

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:
 - 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego;
 - 2) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafy, pawlacze, szafki podokienne itp.),
 - 3) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
 - 4) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych, pionów wodno-kanalizacyjnych, wanien itp.),
 - 5) wykonanie wykładziny z terrakoty zamiast lastriko w łazience i w-c,
 - 6) wymianę okien, drzwi.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań winno być wykonane zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną oraz wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Wartość nakładów poniesionych przez członka na dodatkowe wyposażenie mieszkania nie jest zaliczone na poczet wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowane w księgach Spółdzielni.
4. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu kosztów.
5. Zwolnione mieszkania, w których wykonano wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczone do zakresu podstawowego, powinny być w miarę możliwości przydzielone członkom, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po uprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
6. W przypadku gdy niemożliwy jest przydział lokalu, przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 5, gdyż członek nowo obejmujący lokal nie wyraża zgody na przejęcie wyposażenia ponadnormatywnego, członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie usunąć przywracając lokal do stanu pierwotnego.
7. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu nie obejmuje ekwiwalentu za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.
8. W razie uszkodzenia ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania spowodowanego awarią instalacji, urządzeń oraz akcie okresowych przeglądów lub naprawą wykonywaną przez Spółdzielnię, Spółdzielnia nie zwraca kosztów naprawy ponadnormatywnego wyposażenia lub wykończenia mieszkania.

UTRZYMANIE CZYSTOŚCI , PORZĄDKU , HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 50.

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku wykonują sprzątaczkі zatrudnione w Spółdzielni. Do obowiązków sprzątarek należy w szczególności :

- sprząkanie pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkowni itp. oraz chodników, terenu przylegającego do budynków zgodnie ze stanowiskowym zakresem obowiązków;
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 51.

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie technicznym i sanitarnym , stosując podstawowe zasady czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków ; w przypadku wykonywania jakichkolwiek remontów w mieszkaniu – na najemcy / właścicielu mieszkania ciąży obowiązek utrzymania czystości i porządku na klatce schodowej i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
3. Zabrania się wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp. W razie wykonywania takich robót jak wymiana okien, remont balkonów lub innych prac remontowych – należy zachować czystość i porządek na zewnątrz budynku .
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie wystąpienia zatoru kanalizacji ściekowej, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem niedrożności rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
5. Śmieci i odpady należy wynosić - zgodnie z ich przeznaczeniem - do pojemników na odpady komunalne lub odpady segregowane , które usytuowane są na terenie nieruchomości.
6. Zabrania się umieszczania w pojemnikach na odpady komunalne lub segregowane gruzu budowlanego i wielkogabarytowych mebli lub ich fragmentów stolarki budowlanej itp. oraz szkodliwych dla środowiska , wyeksploatowanych opon samochodowych , odbiorników TV , akumulatorów itp. zawierające materiały szkodliwe bądź niebezpieczne dla zdrowia ludzi i zwierząt (np. rtęć itd.). Usuwanie takich odpadów należy indywidualnie - na koszt własny – zlecać firmie zajmującej się tego typu działalnością .
7. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkaniiec obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.

§ 52.

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić

dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 53.

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu lub zbyt ciężkich.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli itp.

PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 54.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów zabrania się używania pralek w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Należy suszyć bieliznę w mieszkaniach lub w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
3. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, mebli).
4. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 55.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem. Zakazuje się przerabiania lub naprawiania instalacji elektrycznej osobom niepowołanym.

PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 56.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku i nieruchomości jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinni bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych . Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, trawnikach i klombach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiadają rodzice.
3. Na terenie budynku - nieruchomości w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

§ 57.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoba posiadająca zwierzę domowe obowiązana jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na placach zabaw i piaskownicach.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy lub koty obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
6. Na terenie budynku - nieruchomości zabrania się trzymania wszelkich zwierząt hodowlanych (np. królików, kur, gołębi) itp.).
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie powiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

§ 58.

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni ; w przypadku braku wyznaczonych miejsc, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników oraz nie utrudnia komunikacji pieszej ; stosować tutaj należy zasady zgodne z Kodeksem Drogowym. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawy w godzinach rannych, wieczornych lub nocnych jest zabronione.
2. Motocykli i skuterów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie nieruchomości jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych - motocyklami, motorowerami, rowerami, samochodami itp.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 59.

Szafki reklamowe, tablice i szyldy na terenie budynku lub nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim zezwoleniu Zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia może pobierać z tego tytułu opłaty, wg stawek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 60.

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 61.

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. wywieszając w tym celu stosowne ogłoszenia.

§ 62.

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować kary upomnienia lub nagany, których treść może być wywieszana na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych.
2. W razie uporczywego i złośliwego łamania postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni obowiązany jest kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie ze Spółdzielni.

§ 63.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

Mieszkaniowej w Głogówku w **dniu 23 maja 2007 roku Uchwała Nr 14/2007**

§ 64.

Niniejszy regulamin obowiązuje z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.