

REGULAMIN

porządku domowego i używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na osiedlach Spółdzielni w interesie wszystkich użytkowników lokali, winny być utrzymane w należyтым stanie i otoczone należytą dbałością danej Administracji osiedla oraz wszystkich użytkowników.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 2.1. Użytkownikach lokali – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają.
 - 2.2. Lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali (w tym piwnice, balkony, loggie i tarasy).
 - 2.3. Budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny a także inny budynek, w którym użytkownicy wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu na którym jest on położony.
 - 2.4. Osiedlu – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni położony w Gliwicach – Łabędach, Pyskowicach lub w Toszku.
 - 2.5. Remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych polegających głównie na przywróceniu pierwotnej wartości użytkowej nieruchomości, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
 - 2.6. Czynnościach konserwacyjnych – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie w sprawności oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym elementów budynków, lokali i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2.7. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu zasobów i ochronę mienia Spółdzielni oraz czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, a także za osoby chwilowo w nim przebywające.
3. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali nie jest uzależniony od rodzaju lokalu zajmowanego przez użytkownika, ani posiadanego przez niego tytułu prawnego do tego lokalu.
4. Remonty należące do obowiązków Spółdzielni, wykonywane są głównie w oparciu o obowiązującą strategię remontową opracowaną na podstawie „Regulaminu ustalania i wykonania strategii remontowej” i finansowane są ze środków funduszu remontowego.

5. Spółdzielnia nie uczestniczy w finansowaniu remontów należących do obowiązków użytkowników lokali, z zastrzeżeniem ust.6.
6. Spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu remontów, o których mowa w ust.5 w oparciu o odrębne umowy lub zlecenia, przewidujące jednorazowy lub ratalny zwrot środków wydatkowanych z funduszu Spółdzielni.

II. Obowiązki Spółdzielni.

§3

Spółdzielnia zobowiązana jest:

1. Przekazywać użytkownikowi lokal w stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo i nie zagrażającym zdrowiu osób, które będą tam przebywać.
2. Oznaczyć budynki, pomieszczenia przynależne do lokali, pomieszczenia wspólnego użytkowania i pomieszczenia techniczne.
3. Do zabezpieczenia właściwego stanu budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynkach urządzeń technicznych, umożliwiających użytkownikom lokali należyte korzystanie z lokalu.
4. Do wykonania w budynku następujących robót:
 - 4.1. Remont fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujący:
 - a) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - b) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe i ciepłne,
 - c) osuszanie fundamentów.
 - 4.2. Remont elementów konstrukcyjnych budynku, dotyczący:
 - a) konstrukcji stropów,
 - b) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - c) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - d) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - e) pozostałych np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów wraz z wykonaniem posadzki z płytek.
 - 4.3. Remont elewacji budynku, obejmujący:
 - a) tynki i okładziny zewnętrzne (za wyjątkiem loggii i ścian wewnętrznych balkonów),
 - b) malowanie elewacji,
 - c) ocieplenie ścian budynku,
 - d) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku.
 - 4.4. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w pomieszczeniach wspólnego użytku, drzwi w tych pomieszczeniach oraz drzwi zewnętrznych.
 - 4.5. Remont lub wymiana instalacji w budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku instalacji oraz trwale umiejscowionych: wyposażenia, armatury i innych urządzeń, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej budynku, takich jak:
 - a) Instalacji sanitarnych – od pierwszej studzienki rewizyjnej do podłączenia lokali w tym piony wraz z trójnikami, kratką ściekową zasyfonowaną stropową, lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom, do których są podłączone wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle ustępowe.
 - b) Instalacji wodociągowych (zimnej wody) – od głównego zaworu (za wodomierzem głównym) odcinającego budynek, do pierwszego zaworu w lokalu (licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja do lokalu) wraz z tym zaworem.
 - c) Instalacji ciepłej wody użytkowej – zasilanie i powrót na odcinku od pierwszego zaworu odcinającego dostawę ciepła do pierwszego zaworu w lokalu (licząc od trójnika od którego odchodzi instalacja do lokalu) wraz z tym zaworem.
 - d) Instalacji centralnego ogrzewania – zasilanie i powrót na odcinku od pierwszego zaworu odcinającego dostawę ciepła, aż do końcowych odbiorników – grzejników, włącznie z zaworami termostatycznymi, z zastrzeżeniem, że kosztami wymiany **głowic** zaworów

termostatycznych obciąża się użytkownika lokalu oraz, że w przypadku, gdy użytkownik lokalu we własnym zakresie dokonał wymiany grzejników na inne niż żeliwne – odpowiada za ich utrzymanie (w tym remont i wymianę).

e) Instalacji elektrycznych – od zacisków prądowych na wyjściu przewodów od zabezpieczeń w złączu do indywidualnego gniazda bezpiecznikowego znajdującego się w lokalu (bez tego gniazda), a także cała instalacja i urządzenia oświetleniowe umieszczone w częściach nieruchomości wspólnej (np. korytarzach, klatkach schodowych, suszarniach, pralniach).

f) Instalacji odgromowych i uziemienia.

g) Instalacji wentylacyjnych.

h) Przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

i) Dopuszcza się wyrażenie zgody na częściowy demontaż żeber w grzejniku radiatorowym, jeżeli po demontażu, jego moc jest zgodna z aktualną dokumentacją techniczną nieruchomości budynkowej. Całkowity koszt wykonania tych prac ponosi lokator.

j) W przypadku wystąpienia awarii (uszkodzenia grzejnika), koszty związane z jego wymianą będą obciążały zarówno Spółdzielnię, jak i użytkownika lokalu w częściach określonych niżej:

- Spółdzielnia poniesie koszty montażu nowego grzejnika wraz z użytymi materiałami pomocniczymi. Ponadto, wydatki związane z przełożeniem podzielnika kosztów zamontowanego na grzejniku również obciążą Spółdzielnię.

- Użytkownik lokalu poniesie koszty związane z zakupem nowego grzejnika, przy czym, jego parametry określi Spółdzielnia w wydanych na piśmie warunkach technicznych.

4.6. Remont lub wymiana instalacji gazowej w budynku i w lokalach z wyłączeniem urządzeń odbiorczych w lokalach oraz podłączeń do tych urządzeń (chodzi o fragment instalacji za zaworem odcinającym przy urządzeniu odbiorczym do urządzenia odbiorczego).

4.7. Remont przyłączy lub wykonanie nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych.

4.8. Remont instalacji domofonowej wykonanej przez Spółdzielnię i sfinansowanej z funduszu remontowego nieruchomości oraz urządzeń i elementów zagospodarowania terenu wchodzącego w skład nieruchomości.

4.9. Remont innych elementów nieruchomości wspólnej w tym: ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy, magazynów, pralni, suszarni, pomieszczeń gospodarczych itp.).

5. Do wykonania czynności konserwacyjnych w zakresie wymienionym w ust. 4, z wyłączeniem zabezpieczenia przed korozją wszelkich instalacji w lokalu (w przypadku instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami).

6. Do przeprowadzenia okresowych przeglądów i badań technicznych (w tym badania szczelności instalacji gazowych łącznie z urządzeniami odbiorczymi), wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych powszechnie obowiązujących.

7. Do wykonania wszelkich prac, które zostały uchwalone na zebraniu w sprawie ustalania strategii remontowych dla nieruchomości, które są finansowane z funduszu remontowego nieruchomości.

III. Obowiązki użytkownika lokalu.

§4

Użytkownik lokalu jest obowiązany:

1. Utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać porządku domowego oraz wykonywać niezbędne konserwacje i remonty w zakresie opisanym w niniejszym rozdziale.

2. Oznaczyć swój lokal poprzez zamieszczenie na drzwiach wejściowych (od strony zewnętrznej) informacji o numerze lokalu.

3. Do wykonywania następujących robót:

3.1. Remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach w zakresie:

- a) ścian, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych (wykonanych np. z płytek ceramicznych, PCV),
 - b) podłóg i posadzek (wykonanych np. z płytek ceramicznych, PCV, paneli, deski parkietowej),
 - c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich szkleniem (Spółdzielnia może współfinansować koszt wymiany okien na zasadach określonych w „Regulaminie zasad rozliczeń Spółdzielni z lokatorem, z tytułu wymiany stolarki okiennej w jego lokalu mieszkalnym”),
 - d) powłok malarskich i tapet,
 - e) malowanie ścian i sufitów wewnętrznych balkonów w kolorze białym (dotyczy budynków po przeprowadzonej termomodernizacji),
 - f) elementów ślusarskich (np. naprawy zamków i klamek w drzwiach),
 - g) izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych (np. w łazienkach, kuchniach) oraz dźwiękochłonnych i ciepłych,
 - h) pozostałego wyposażenia, np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych.
- 3.2. Remont lub wymiana instalacji w lokalu, obejmujące rozproszanie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia, armatury i urządzeń w zakresie:
- a) Instalacji wodociągowych i instalacji kanalizacji sanitarnej od pierwszego zaworu w lokalu (w tym: wanien, brodzików, muszli ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony), w tym usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych (wraz z kratkami odpływowymi pod wannami i brodzikami) oraz udrożnienia tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu.
 - b) Instalacji elektrycznych i urządzeń elektrycznych od indywidualnego gniazda bezpiecznikowego znajdującego się w lokalu (w tym gniazda wtyczkowe, przełączniki).
 - c) Instalacji wentylacyjnych (w tym wymiana zużytych, uszkodzonych krutek wentylacyjnych).
 - d) Instalacji i urządzeń grzewczych (w tym gazowych i elektrycznych grzejników wody przepływowej), za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami wykonanych zgodnie z projektem technicznym budynku z zastrzeżeniem, że kosztami wymiany **głowic** zaworów termostatycznych obciąża się użytkownika lokalu oraz, że w przypadku gdy użytkownik lokalu we własnym zakresie dokonał wymiany grzejników na inne niż żeliwne – odpowiada za ich utrzymanie (w tym remont i wymianę).
 - e) Przewodów wentylacyjnych i spalinowych służących wyłącznie danemu lokalowi (w tym rury odprowadzającej spaliny z gazowego grzejnika wody przepływowej).
 - f) Urządzeń eksplozymetrycznych (tzw. wykrywacze obecności gazu i par cieczy palnych).
 - g) Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni dopuszcza się częściowy demontaż żeber w grzejniku radiatorowym, jeżeli po demontażu jego moc jest zgodna z dokumentacją techniczną nieruchomości budynkowej. Całkowity koszt wykonania w/w prac ponosi lokator.
 - h) W przypadku wystąpienia awarii (uszkodzenia grzejnika), koszty związane z jego wymianą będą obciążały zarówno Spółdzielnię jak i użytkownika lokalu w częściach określonych niżej:
 - Spółdzielnia poniesie koszty montażu nowego grzejnika wraz z użytymi materiałami pomocniczymi. Ponadto wydatki związane z przełożeniem podzielnika kosztów zamontowanego na grzejniku również obciążą Spółdzielnię.
 - Użytkownik lokalu poniesie koszty związane z zakupem nowego grzejnika, przy czym jego parametry określi Spółdzielnia w wydanych na piśmie warunkach technicznych.
- 3.3. Remont lub wymiana instalacji gazowej w lokalu na odcinku: za zaworem odcinającym urządzenie odbiorcze do urządzenia odbiorczego wraz z tym urządzeniem. Instalacja gazowa, która została samowolnie wykonana przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni oraz bez zachowania przepisów Prawa Budowlanego, będzie podlegała demontażowi na koszt użytkownika lokalu. Urządzenia gazowe, które są w złym stanie

technicznym (nie nadają się do dalszej eksploatacji), co zostało stwierdzone podczas przeglądu, będą trwale odcięte od instalacji gazowej.

Zaleca się dokonywanie przez użytkownika lokalu na własny koszt przeglądów oraz konserwacji urządzeń gazowych w tym: gazowego grzejnika wody przepływowej oraz kuchenki gazowej.

- 3.4. Przybory gazowe, które podczas przeglądu zostały zakwalifikowane jako nieszczelne w części gazowej lub niesprawne technicznie i nie nadają się do dalszej eksploatacji, muszą być przez użytkownika lokalu mieszkalnego w terminie **do 14 dni poddane przeglądowi technicznemu przez uprawniony serwis techniczny**, który potwierdzi wyeliminowanie wszystkich usterek i poświadczy, że dane urządzenie gazowe (przybór gazowy) jest sprawne technicznie i nadaje się do dalszej eksploatacji. W przypadku nie usunięcia usterki przez użytkownika lokalu mieszkalnego do 14 dni, urządzenie gazowe zostanie trwale odcięte od instalacji gazowej przez konserwatorów Spółdzielni.
4. Do wykonywania czynności konserwacyjnych w zakresie rzeczowym, o którym mowa w ust. 3 oraz zabezpieczenia antykorozyjnego instalacji i innych elementów w lokalu, np. balustrady balkonowej, z zachowaniem obowiązującej kolorystyki.
5. Do doprowadzenia powietrza do lokalu (rozszerzenie lokalu) poprzez m.in. stosowanie tzw. mikrouchyłków w stolarce okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych, zgodnie z zaleceniami w protokołach kominiarskich. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych podgrzewaczy wody – również umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej ilości powietrza poprzez m.in. zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni nieosłoniętego przekroju min. 220 cm². Za skutki niewywiązania się z w/w tzn. za powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia, odpowiada użytkownik lokalu. Podczas korzystania z gazowych kuchenek i tzw. „junkersów”, należy bezwzględnie doprowadzić powietrze do lokalu, poprzez otwarcie okna lub zastosowanie mikrouchyłku.

§5

Wykonywanie przez służby Spółdzielni zakresu remontów i robót konserwacyjnych, należących do obowiązków użytkowników lokali, zgodnie z ustaleniami §4 ust. 3 może nastąpić wyłącznie odpłatnie na podstawie odrębnej umowy lub zlecenia, o której mowa w §2 ust. 6.

§6

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. na cele określone w decyzji przydziału lub umowie.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zarówno zgody Spółdzielni, jak i organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - 3.1. o fakcie nabycia lub sprzedaży lokalu (lub jego części) - nie później, niż w terminie 7 dni od daty dokonania transakcji oraz okazać umowę kupna-sprzedaży i protokół zdawczo-odbiorczy;
 - 3.2. o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, ze wskazaniem osoby najemcy lub dzierżawcy – do 7 dni od zaistnienia zdarzenia;
 - 3.3. o nastąpieniu zmiany liczby osób zamieszkujących lokal – w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany. W przypadku, gdy Spółdzielnia posiada informację o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu – ma prawo wezwać posiadacza tytułu prawnego do lokalu, w celu złożenia pisemnej deklaracji (na stosownym druku Spółdzielni) o aktualnej ilości zamieszkujących osób. Gdy posiadacz odmówi złożenia pisemnej deklaracji – Spółdzielnia nalicza opłaty za taką ilość osób, jaka według posiadanych przez nią informacji faktycznie zamieszkuje w lokalu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

§7

W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy zgłosić je natychmiast Spółdzielni (Tel.32 233-90-00; 696-010-611) lub firmie pełniącej dyżur poza godzinami pracy Spółdzielni (nr tel. podany na klatce schodowej i w biuletynie informacyjnym), a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak:

- telefon alarmowy (tel. 112),
- pogotowie ratunkowe (tel.: 999),
- straż pożarna (tel.: 998),
- policja (tel.: 997),
- pogotowie gazowe (tel.: 992)
- pogotowie wodne (tel.: 994)
- pogotowie energetyczne (tel.: 991) itp.

§8

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania (a w szczególności instalacji gazowej) i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów lub loggii, zmiana usytuowania kuchni, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.), mogą być dokonywane za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni (poprzedzoną wydaniem warunków technicznych) przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Zaleca się zgłosić do odbioru technicznego Spółdzielni wszystkie prace zanikowe, wykonywane na w/w instalacjach lub pozostałe roboty budowlane.
2. Uciążliwe dla współlokatorów prace remontowe powinny trwać jak najkrócej, jednakże nie dłużej niż 2 miesiące.
3. Prace uciążliwe typu kucie, wiercenie udarowe, tynkowanie maszynowe, szlifowanie itp. należy wykonywać wyłącznie w godz. 8⁰⁰ - 20⁰⁰ i poza dniami świątecznymi.
4. Podczas remontów należy szczególnie zabezpieczyć drzwi wejściowe do lokalu, by kurz/pył nie przedostawał się na klatkę schodową. W razie niedopełnienia w/w, użytkownik lokalu jest zobowiązany do posprzątania klatki schodowej (w tym: posadzki, lamperii, stolarki okiennej i drzwiowej) tak, aby przywrócić stan istniejący przed remontem.
5. Zabrania się wrzucania gruzu poremontowego do kontenerów na odpady komunalne.
6. Nie wolno wymieniać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach). Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
7. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
8. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych, bez pisemnej zgody Spółdzielni, jest zabronione.
9. Zabrania się manipulowania przy zaworach termostatycznych c.o. oraz przy podzielnikach kosztów c.o..
10. Użytkownicy nieruchomości wspólnej nie mogą, bez zgody Spółdzielni oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji.
11. Dodatkowo wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnych: gablot, tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę kolorystyki i „rysunku” elewacji (w tym stolarki okiennej).
12. Samowolne wychodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
13. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączenie się do instalacji anteny zbiorczej jest dozwolone tylko osobom do tego uprawnionym, za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, po złożeniu stosownego oświadczenia. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu.

14. Montaż klimatyzatorów jest dozwolony tylko osobom do tego uprawnionym, zgodnie z ustalonymi zasadami montażu, za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, po złożeniu stosownego oświadczenia. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 5 do niniejszego Regulaminu. Zasady montażu Klimatyzatorów indywidualnych przedstawiają się następująco:
- 14.1) Mieszkania posiadające balkon:
- a) Montaż jednostki zewnętrznej wraz z konstrukcją wsporczą – wyłącznie na ścianach wewnętrznych balkonów (zabrania się montażu jednostki zewnętrznej na balustradach balkonowych) lub na posadzce balkonowej (zabrania się wiercenia otworów w posadzce balkonowej).
 - b) Odprowadzenie skroplin – bezpośrednio do pojemnika usytuowanego pod jednostką zewnętrzną lub bezpośrednio do kanalizacji w mieszkaniu.
 - c) Zasilanie klimatyzatora może odbywać się jedynie z instalacji elektrycznej mieszkania.
- 14.2) Mieszkania nieposiadające balkonu:
- a) Montaż jednostki zewnętrznej wraz z konstrukcją wsporczą – w obrębie okna pomieszczenia, w którym zostanie zamontowana jednostka wewnętrzna,
 - b) Odprowadzenie skroplin – bezpośrednio do pojemnika w pomieszczeniu, w którym zostanie zamontowana jednostka wewnętrzna lub bezpośrednio do kanalizacji w mieszkaniu.
 - c) Zasilanie klimatyzatora może odbywać się jedynie z instalacji elektrycznej mieszkania.
15. Zabrania się palenia papierosów i spożywania napojów alkoholowych w częściach nieruchomości wspólnej, a w szczególności na klatkach schodowych, w wiatrołapach i w piwnicach.
16. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez użytkowników lokali na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych rowerów, motocykli, mebli, wózków dziecięcych i innych przedmiotów.
17. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach stanowiących nieruchomość wspólną.

§9

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub firmę pełniącą dyżur poza godzinami pracy Spółdzielni. W przeciwnym razie, użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub w lokalach u sąsiadów, wskutek uszkodzeń instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalach mieszkalnych w czasie nieobecności użytkowników i konieczności jej usunięcia – należy, w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności, poinformować Administrację osiedla na temat miejsca i osoby odpowiedzialnej za udostępnienie kluczy do lokalu.
3. W celu skontrolowania stanu technicznego urządzeń i instalacji technicznych i ogólnego stanu lokalu (naprawy lub usunięcia awarii), użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu przedstawicielom Spółdzielni.
4. Zaleca się nie zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej.
5. Ponadto w zakresie dokonywanych przeglądów instalacji gazowej oraz przeglądów kominiarskich użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu do przeglądu w I lub II-gim terminie, który jest rozliczony z funduszu eksploatacyjnego nieruchomości,
 - b) zastosowania się do zaleceń zawartych w protokole z przeglądu, którego kopię otrzymuje na miejscu, bez dodatkowego powiadomienia ze strony Spółdzielni,
 - c) pokrycia kosztów dodatkowego III-go przeglądu, którego termin ustala się w przypadku, gdy z winy użytkownika lokalu nie dokonano przeglądu w wyznaczonych wcześniej dwóch terminach,
 - d) pokrycia kosztów bezzasadnego wezwania kominiarza, za które uważa się wykonanie przeglądu, w wyniku którego kominiarz stwierdzi, że użytkownik nie wykonał zalecenia zawartego w przeglądzie rocznym.
6. W przypadkach koniecznych, użytkownik obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu przedstawicielom Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu lub usunięcia awarii.

7. Użytkownik lokalu, w którym wystąpiła awaria, dla usunięcia której niezbędny jest demontaż wyposażenia lub fragmentów okładzin ścian i sufitów, zobowiązany jest do:
- a) wykonania demontażu we własnym zakresie,
 - b) wyrażenia zgody na demontaż przez służby remontowe Spółdzielni lub upoważnioną przez Spółdzielnię firmę zewnętrzną, podpisując stosowne „Oświadczenie” o nie wnoszeniu roszczeń w przypadku ewentualnych uszkodzeń wyposażenia i fragmentów okładzin wymagających demontażu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- Z przebiegu każdej awarii, Spółdzielnia sporządza protokół, ujmujący między innymi wykaz niezbędnych prac oraz sposób pokrycia kosztów awarii.

§10

1. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni. Użytkownik lokalu, wnioskując do Spółdzielni o wyrażenie zgody informuje dokładnie, w których pomieszczeniach chce wymienić grzejniki c.o..
2. Rozpoczęcie wymiany grzejników c.o. może nastąpić tydzień po zakończeniu sezonu grzewczego, a jego zakończenie musi być wykonane do końca sierpnia tego samego roku kalendarzowego, z tym, że Zarząd ma prawo wyrazić zgodę na przedłużenie tego terminu do 15 września tego samego roku, pod warunkiem wystąpienia sprzyjających warunków atmosferycznych i technicznych.
3. Wymieniający grzejniki c.o. zobowiązany jest do:
 - 3.1. Powiadomienia Działu Technicznego o rozpoczęciu prac, w celu wysłania konserwatora do spuszczenia wody z instalacji c.o.
 - 3.2. Nadzoru nad osobą, która zajmuje się wymianą grzejników c.o., w celu sprawdzenia, czy posiada właściwe kwalifikacje zawodowe w zakresie prac przy instalacji c.o.
 - 3.3. Sprawdzenia, czy grzejnik c.o. posiada Deklarację Zgodności z normą PN-EN 442, znak CE, atest PZH.
 - 3.4. Zgłoszenia faktu zakończenia prac w Dziale Technicznym, w celu dokonania odbioru technicznego.
4. Użytkownik lokalu usytuowanego na IV piętrze, w którym zamontowane są zawory odpowietrzające, zobowiązany jest z chwilą rozpoczęcia sezonu grzewczego otworzyć zawór odpowietrzający (rączka zaworu powinna być ułożona wzdłuż rury instalacji c.o.), a po całkowitym zakończeniu sezonu grzewczego zamknąć zawór odpowietrzający (rączka zaworu powinna być ułożona prostopadle do rury instalacji c.o. – w poprzek).

IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§11

Rozliczeń Spółdzielni z mieszkańcami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu i opłat czynszowych, dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

§12

Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

1. Z chwilą zwalniania lokalu, przekazać go Spółdzielni w stanie wolnym od rzeczy i osób, które z tego lokalu korzystały lub w nim przebywały.
2. Pokryć koszty usuwania uszkodzeń w lokalu, które powstały z winy osób korzystających z lokalu lub przebywających w nim. Koszty te obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu. W przypadku braku takich osób, obowiązek ten spoczywa na innych osobach, które faktycznie władały tym lokalem.

3. W przypadku stwierdzenia potrzeby wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu – pokryć w pełni koszty tej wymiany.
4. Pokryć koszty ponadnormatywnego zużycia lokalu i jego wyposażenia.

§13

Sposób rozliczania się użytkownika lokalu z dodatkowego, ponadnormatywnego wyposażenia lokalu, które ma charakter trwały, podnosi wartość użytkową lokalu i wykonane zostały z jego własnych środków, jest następujący :

1. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu, wymaga uzgodnień z Zarządem Spółdzielni w zakresie zachowania wymogów określonych w Prawie Budowlanym i w przepisach wykonawczych.
2. Wartość nakładów poniesionych przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie lokalu, nie jest zaliczana na poczet wkładu i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
3. Zwolniony lokal, w którym wykonano wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczane do zakresu podstawowego, powinny być w miarę możliwości przekazane użytkownikowi, który wyrazi zgodę na ich przyjęcie.
4. W przypadku gdy niemożliwe jest przekazanie lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 3, to użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest zabrać wyposażenie ponadnormatywne, przywracając przy tym stan pierwotny lokalu.
5. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu, powinny odbywać się bez pośrednictwa Spółdzielni, tzn. zwalnający i obejmujący lokal dokonują bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.

V. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

§14

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, czystości i higieny oraz przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynków.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek rzeczy, a w szczególności odpadów komunalnych, odpadków, niedopałków, bądź wylewania wody i innych cieczy itp.
3. Do muszli ustępowej nie wolno wrzucać jakichkolwiek odpadów (w tym waty, kości, szmat, puszek itp.). W razie zawinionego zapchania instalacji kanalizacyjnej przez użytkownika lokalu, zostanie on obciążony kosztami udrażniania i czyszczenia.
4. Użytkownik lokalu, zobowiązany jest do utrzymania drożności kratki ściekowej w łazienkach.
5. Odpady komunalne i odpadki należy wnosić wyłącznie do przeznaczonych do tego celu pojemników i kontenerów usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik zobowiązany jest do uprzątnięcia zanieczyszczonego miejsca we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Niedozwolone jest wystawianie worków z odpadami na klatkach schodowych oraz balkonach, loggiach i tarasach.
7. Przedmioty o większych gabarytach (np. wersalki, meble itp.), należy **złożyć przy gnieździe śmietnikowym w dniu wywozu do godz. 6:00 lub w dniu poprzedzającym dzień wywozu (zgodnie z obowiązującym harmonogramem na poszczególnych osiedlach).**
8. Trzepanie dywanów, chodników itp. dokonywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ poza dniami świątecznymi.
9. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okno.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem i w taki sposób, aby woda nie ściekała po ścianie, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych poniżej okien i balkonów.
11. Nasadzenia krzewów i drzew wokół danej nieruchomości, muszą być konsultowane ze Spółdzielnią. **Samowolne nasadzenia będą usuwane na bieżąco.** Niedopuszczalne jest

przycinanie i okaleczanie drzew przez osoby postronne. Wszelkie przycinki, powinny być dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody.

12. Balkony należy utrzymywać w czystości. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów pod warunkiem, że instalowanie skrzynek na kwiaty odbywać się będzie od strony wewnętrznej balkonu. Jednocześnie dopuszcza się instalowanie skrzynek na kwiaty od strony zewnętrznej balkonu, pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia o przyjęciu pełnej odpowiedzialności cywilnej i majątkowej, związanej z zewnętrznym montażem. Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego „Regulaminu”.
13. Zaleca się suszenie bielizny w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach wspólnego użytku.
14. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana wykonywać samodzielnie lub zlecić firmie specjalistycznej. Zakres tych prac powinien być następujący:
 - a) zmiatanie klatek schodowych i wiatrołapów dwa razy w tygodniu,
 - b) mycie klatek schodowych:
 - w okresie od kwietnia do września raz w miesiącu,
 - w okresie od października do marca dwa razy w miesiącu,
 - c) zmiatanie korytarzy piwnicznych raz na kwartał,
 - d) mycie okien na klatkach schodowych dwa razy w roku,
 - e) mycie lamperii i balustrad dwa razy w roku,
 - f) utrzymanie porządku i czystości wokół nieruchomości w tym: odśnieżanie i posypywanie chodników piaskiem, zmiatanie chodników itp. na bieżąco wg potrzeb.
15. Użytkownik lokalu odpowiada za zanieczyszczenia spowodowane przez dzieci oraz psy, koty i inne zwierzęta przez niego posiadane.
16. Określa się sposób użytkowania pomieszczeń wspólnych:
 - a) W pomieszczeniach wspólnych (suszarnie, pralnie, wózkownie itp.) wolno przechowywać jedynie wózki, rowery i inny sprzęt sportowy o małych gabarytach. Wyjątek może stanowić sytuacja, w której mieszkańcy danej klatki, zwrócą się do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o przywrócenie przeznaczenia danego pomieszczenia np. na suszarnię.
 - b) Jednocześnie, zabrania się przechowywania w w/w pomieszczeniach:
 - motocykli, motorowerów,
 - materiałów niebezpiecznych: łatwopalnych, żrących i wybuchowych,
 - materiałów cuchnących,
 - przedmiotów wielkogabarytowych tj. mebli, sprzętu AGD i RTV,
 - oraz wszystkich innych, poza wymienionymi w ppkt. a).

VI. Bezpieczeństwo pożarowe.

§15

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów ogólnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i Administrację osiedla.
3. W piwnicach, korytarzach i na balkonach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i wybuchowych.
4. Używanie otwartego ognia (rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla) na klatkach schodowych, przedsionkach (wiatrołapach), pralniach, balkonach, suszarniach i piwnicach, jest zabronione.
5. Zabrania się prowadzenia samowolnych napraw urządzeń i instalacji elektrycznych, znajdujących się poza lokalem użytkownika.
6. Nie wolno zastawiać przejść i korytarzy meblami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne przemieszczanie się ciągami komunikacyjnymi.

VII. Podstawowe normy współżycia społecznego użytkowników lokali.

§16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie swoich uprawnień oraz nie zakłócania spokoju, nie tylko w porze nocnej, ale i w każdym czasie.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach, niszczenie zieleni oraz inne zniszczenia – odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.
3. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od **22⁰⁰ do 6⁰⁰** obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się w szczególności używania hałaśliwych urządzeń, mogących zakłócić sen mieszkańcom innych lokali oraz wykonywania prac lub czynności, powodujących hałas i zakłócających ciszę.

§17

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile nie zagrażają one zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy a psy zaliczane do tzw. ras niebezpiecznych, dodatkowo w kagańcach, poza obręb domu, ze względu na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, zabrania się spuszczenia psów ze smyczy na terenach osiedli.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta, obowiązane są do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń, spowodowanych przez zwierzęta na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na terenie osiedla. W przypadku nie usunięcia zanieczyszczeń i pozostawienie ich na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, kosztami sprzątnięcia obciążeni zostaną posiadacze tych zwierząt.
5. Posiadacze zwierząt są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
6. Na terenie budynku i osiedla, zabrania się hodowli wszelkich zwierząt.

VIII. Strefy zamieszkania i drogi osiedlowe.

§18

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych.
2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami, motorowerami itp.
3. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na placach lub miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych.
4. Parkowanie samochodu przed budynkiem, dozwolone jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Zaleca się ustawianie samochodów przodem w kierunku okien.

IX. Postanowienia końcowe.

§19

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników o bieżących wydarzeniach np. o terminie usunięcia awarii, przeglądzie budynków itp. W tym celu, na każdej klatce schodowej budynku są zawieszone tablice informacyjne.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń do ścian i drzwi wejściowych budynku oraz na tablicach informacyjnych bez zgody Spółdzielni.
3. Ze względu na bezpieczeństwo użytkowników lokali, nie powinno otwierać się drzwi do klatek schodowych, w których są domofony osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferujących przeróżne usługi.
4. Za wynikłe szkody i dewastacje mienia spółdzielczego, spowodowane przez użytkowników lokali, odpowiadają osoby, które te szkody wyrządziły a w przypadku nie wykrycia sprawcy, kosztami obciążany jest fundusz remontowy danej nieruchomości.

§20

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu – Zarząd Spółdzielni udziela pisemnego upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

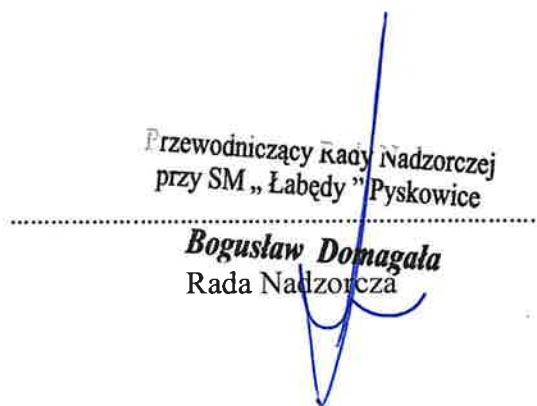
§ 21

Traci moc „Regulamin używania lokali i porządku domowego w SM „Łabędy” w Pyskowicach zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej dnia 27.05.2020 r.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.08.2024 r. – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 73/2024

Podpisy:


ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Łabędy”
W PYSKOWICACH
Zarząd


Przewodniczący Rady Nadzorczej
przy SM „Łabędy” Pyskowice
Bogusław Domagała
Rada Nadzorcza