



## **REGULAMIN**

# **UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH**

**Obowiązuje od 01.09.2020 r.**

## REGULAMIN

# UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Celem niniejszego Regulaminu jest ustalenie zasad dla zapewnienia: porządku, czystości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i na terenach osiedli spółdzielczych, stworzenie podstaw dla zgodnego współżycia społecznego mieszkańców, a także dla ochrony mienia Spółdzielni, jej członków i wspólnego mienia innych użytkowników lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych – znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach, poprzez określenie podstawowych obowiązków Spółdzielni oraz członków i innych użytkowników lokali.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

#### § 2

1. Dla realizacji celów opisanych w § 1 ustala się w niniejszym Regulaminie zasady porządku domowego, obowiązujące w SM „ODRA” w Policach oraz zasady użytkowania lokali i korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury oraz innych urządzeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie użytkujące lokal oraz osoby wynajmujące lokal od członka.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązujące członków Spółdzielni, stosuje się również do osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali w budynkach wielomieszkaniowych niebędących członkami Spółdzielni.
4. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do segmentu jednorodzinnego, zarówno będące jak i nie będące członkami Spółdzielni, nie ponoszą opłat na fundusz remontowy.

W związku z tym nie dotyczą ich postanowienia zawarte w par.6 niniejszego Regulaminu oraz te regulacje, które ze swej istoty dotyczą tylko budynków wielolokalowych.

## **II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW.**

### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 3**

1. Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom, mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymaganiom technicznym – określonym przepisami techniczno-budowlanymi.
2. Administracja Spółdzielni ma obowiązek współpracować z Radami Osiedlowymi w zakresie zachowania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu oraz utrzymania budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

#### **§ 4**

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o dobry stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwale wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, windy, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, place zabaw oraz porządek i czystość w otoczeniu budynku. Remonty i konserwacje wykonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych.

#### **§ 5**

1. Administracja obowiązana jest w szczególności do:
  - a) wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnienie czystości w miejscu ich ustawienia z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
  - b) oznakowania budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych, tablic z nazwą ulicy na jakiej się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
  - c) umieszczenia w budynku w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablic informacyjnych. Na tablicach tych powinny być umieszczone następujące dane:
    - skład Rady Nadzorczej i Zarządu,
    - adres i godziny przyjęć Administracji, terminy i godziny przyjęć Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,

- informacje o adresach i telefonach Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Pogotowia Lokatorskiego i Pogotowia Dźwigowego,
  - informacje bieżące.
- d) zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
  - e) zabezpieczenia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, numerów porządkowych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz dojść do budynków,
  - f) przeprowadzenia deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach,
  - g) wyznaczenia na terenach nieruchomości w oparciu o obowiązujące przepisy miejsca na parkowanie samochodów i motocykli,
  - h) utrzymania terenów nieruchomości w estetyce i należyтым porządku.

## § 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa instalacji elektrycznej od układu pomiarowego dla danego lokalu do tablicy bezpiecznikowej znajdującej się w lokalu (również na odcinkach poza lokalem) z wyłączeniem tej tablicy,
  - b) naprawa kompletnej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem elementów tej instalacji (grzejniki, zawory, głowice termostatyczne, odcinki rur, itp.) wymienionych, przerobionych lub uszkodzonych przez użytkownika lokalu,
  - c) naprawa instalacji:
    - ciepłej i zimnej wody w pionach i na odcinkach poziomych do pierwszego zaworu odcinającego z wyłączeniem tego zaworu,
    - gazowej na odcinku do licznika gazowego łącznie z zaworem przed tym licznikiem,
    - pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikiem,
  - d) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania przez Spółdzielnię napraw należących zgodnie z regulaminem do jej obowiązków,
  - e) przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego zgodnie z wyposażeniem standardowym po wykonaniu napraw poawaryjnych w instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o., c.w.u. oraz w wyniku prac murarsko-tynkarskich,
  - f) wymiana drewnianej stolarki otworowej (okna i drzwi balkonowe) oraz drzwi wejściowych do lokali przy udziale finansowym Spółdzielni następuje tylko jeden raz, według zasad określonych w Regulaminie funduszu remontowego.
2. Stolarka okienna i drzwiowa może być wymieniana w każdym czasie przez członka Spółdzielni na jego koszt i ryzyko, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest bieżąca kontrola i interwencja w przypadku braku wody zimnej i ciepłej oraz energii cieplnej dla c.o. o odpowiednich parametrach, a także zapewnienie stałego funkcjonowania dźwigów osobowych.

4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
5. W przypadku gdy wykonywane będą remonty kapitalne balkonów obejmujące elementy ich konstrukcji, Spółdzielnia dokona również naprawy uszkodzonych płyt osłonowych tych balkonów (z tworzyw, szkła itp.).
6. Naprawy zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.
7. W przypadku awarii obciążających Spółdzielnię, których skutkiem jest zniszczenie lub uszkodzenie wyposażenia lokalu, Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych.
8. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni w zakresie obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są z funduszu remontowego.

## § 7

1. Upoważnieni pracownicy Spółdzielni mają obowiązek kontrolować stan urządzeń technicznych oraz stan ogólny mieszkań na podstawie zgłoszenia oraz w każdym momencie w sytuacji wystąpienia zagrożenia lub awarii.
2. O dacie kontroli użytkownicy mieszkań winni być poinformowani ustnie lub pisemnie, jeżeli to możliwe co najmniej 3 dni przed kontrolą.
3. Wyniki kontroli winny być opisane w odpowiednich protokołach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Zarząd Spółdzielni, a jeden członek.
4. Protokół z kontroli powinien być podpisany przez osoby kontrolujące oraz jednego z pełnoletnich użytkowników mieszkania.
5. Jeżeli w wyniku przeglądu lub kontroli ujawnione zostały nieprawidłowości, których usunięcie należy do obowiązków użytkownika lokalu, a użytkownik ich nie usunął, ponosi on całkowitą odpowiedzialność za szkody z tego wynikłe.

## B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

### § 8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.
2. Wszelkie urządzenia pomiarowe winny spełniać określone szczególnymi przepisami normy oraz posiadać aktualne świadectwa legalizacyjne. Na użytkowniku lokalu ciąży obowiązek legalizacji wodomierzy.
3. Członek Spółdzielni nie może odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w nim sieci c.o. i zastosować innego rodzaju ogrzewania. Nie może również dokonywać zmian w instalacji c.o. wewnątrz lokalu bez zgody Spółdzielni.

## § 9

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.
2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy w szczególności:
  - a) odnawianie lokalu polegające na:
    - malowaniu sufitów i ścian lub ich tapetowaniu, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
    - konserwacji stolarki okiennie-drzwiowej, w szczególności: dwustronne malowanie okien drewnianych, naprawa, wymiana lub uzupełnianie okuć, prowadnic, klamek, uszczelnień szyb, skrzydeł i parapetów, itp.,
    - naprawie i uzupełnianiu tynków wewnętrznych, również na sufitach, a także ich wymiana.
  - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń.

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
  - piec kuchenny z wyposażeniem,
  - kocioł gazowy jedno lub wielofunkcyjny,
  - zlewozmywak z syfonem i baterią,
  - krany czerpalne,
  - miskę ustępową i spłuczkę,
  - umywalkę z syfonem i baterią
  - instalację poziomą zimnej i ciepłej wody od zaworów odcinających, łącznie z tymi zaworami,
  - wodomierze zimnej i ciepłej wody,
  - instalację kanalizacyjną poziomą, od trójnika na pionie,
- c) naprawa i wymiana podłóg,
  - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
  - e) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem oraz utrzymanie wymaganego stanu bezpieczeństwa urządzeń elektrycznych w lokalu, zapewnienie właściwego stanu technicznego w zakresie łączników instalacyjnych gniazd wtyczkowych, bezpieczników topikowych lub wyłączników nadmiarowych instalacyjnych, wyłączników przeciwporażeniowych różnicowoprądowych oraz odbiorników energii elektrycznej stanowiących wyposażenie lokalu, udostępnienie lokalu w celu wykonania obowiązków obciążających zarządcę budynku (pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej), terminowa realizacja zaleceń, określonych podczas kontroli stanu technicznego w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,

- f) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelki w bateriach, zaworach czerpalnych, spłuczkach ustępowych i syfonach,
- g) usuwanie zatorów przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych w lokalach,
- h) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien wraz z okitowaniem i oblistwowaniem,
- i) konserwacja podłóg i płyt balkonowych w szczególności: wymiana pękniętych płytek, uzupełnienie fug, uszczelnianie połączeń podłogi ze ścianą, uzupełnianie ubytków płyt osłonowych od wewnątrz oraz malowanie balustrad, wnęk i płyt osłonowych, wymiana uszkodzonych płyt z tworzywa, szkła, itp., z zastrzeżeniem postanowienia zawartego w § 6 ust. 5,
- j) konserwacja i naprawa instalacji gazowej na odcinku od gazomierza, z wyłączeniem gazomierza do odbiorników gazu łącznie z tymi odbiornikami w szczególności:
- udostępnienie lokalu zarządcy budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków,
  - przestrzeganie zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłoczne informowanie zarządcy o stwierdzonych nieprawidłowościach,
  - zapewnienie pełnej sprawności technicznej i użytkowej urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
  - w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestanie użytkowania instalacji gazowej, podjęcie właściwych działań zaradczych i niezwłoczne poinformowanie właściwych służb oraz zarządcę o wystąpieniu zagrożenia,
  - zapewnienie ochrony instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - utrzymanie znajdujących się w lokalu elementów instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzeń gazowych w należytym stanie technicznym i użytkowym,
  - zapewnienie wykonania niezbędnych czynności konserwacyjnych,
  - informowanie zarządcy budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej,
  - ściśle wykonywanie zaleceń pokontrolnych,
  - powierzanie napraw i konserwacji urządzeń gazowych wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne,
  - po każdorazowej naprawie, przeróbce lub wymianie instalacji lub urządzeń gazowych poddawanie ich próbie szczelności, dokonywanej przez osoby posiadające wymagane w tym zakresie uprawnienia,
- k) niezwłoczne powiadamianie zarządcy budynku o przypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu wszelkich instalacji, w które wyposażone jest mieszkanie także przewodów spalinowych i kanałów wentylacyjnych,
- l) terminowe wykonywanie zaleceń pokontrolnych wydanych w wyniku przeglądów instalacji gazowej i elektrycznej; w przypadku zalecenia usunięcia usterek osoba uprawniona wyznacza termin przeglądu kontrolnego z zaznaczeniem, że w razie stwierdzenia, iż usterki nie zostały usunięte, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami kontrolnych przeglądów, zaś w przypadku ustalenia, że nie usunięcie usterek może zakłócić funkcjonowanie instalacji lub spowodować zagrożenie bezpieczeństwa,

zarządca - Spółdzielnia - wstrzyma ich eksploatację na koszt użytkownika, a nadto Spółdzielnia uprawniona jest do wniesienia pozwu z żądaniem, aby właściwy sąd nakazał użytkownikowi lokalu wykonanie obciążającej go naprawy,

m) naprawa i konserwacja żaluzji okiennych i balkonowych.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, na podstawie wyceny, poza opłatami eksploatacyjnymi wnoszonymi za użytkowanie lokalu.

## § 10

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu wszelkiej działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

## § 11

1. Obowiązkiem każdego członka jest natychmiastowe zgłoszenie administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu, budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatopy rur, zacieki sufitów, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Jeżeli awaria nastąpi wewnątrz lokalu brak niezwłocznego zgłoszenia spowoduje poniesienie przez członka odpowiedzialności za szkody i straty będące następstwem tej awarii.

## § 12

1. Wszelkie roboty w lokalach wykonywane przez jego użytkownika naruszające istniejący stan wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku prowadzenia robót wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, zgodnie z prawem budowlanym, zgoda Spółdzielni uwarunkowana jest uprzednim dostarczeniem wymaganych dokumentów.
2. Prace związane z przebudową lub modernizacją instalacji centralnego ogrzewania mogą być prowadzone wyłącznie poza sezonem grzewczym, a dodatkowe koszty z tym związane (np. uzupełnienie wody w instalacji) obciążają użytkownika tego lokalu.

## § 13

1. Zabrania się naprawiać we własnym zakresie bezpieczników przed licznikowych instalacji elektrycznych ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.



## § 14

1. Wchodzenie na dach budynków bez zgody administracji Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych, jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.
3. W piwnicach ze względu na możliwość zalania, nie należy przechowywać przedmiotów wartościowych. Sposób przechowywania przedmiotów: mebli itp. winien umożliwić szybki i swobodny dostęp do zaworów instalacyjnych.

## § 15

Wszyscy mieszkańcy zasobów Spółdzielni zobowiązani są do szczególnej dbałości o stan instalacji gazowej i niezwłocznego zgłaszania wszelkich nieprawidłowości.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w mieszkaniu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie lokatorskie lub pogotowie gazowe.

## § 16

1. Dbając o obniżenie kosztów, celem zapobieżenia marnotrawstwu, nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem, itp. co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

## § 17

1. Dźwigi osobowe – windy powinny być użytkowane zgodnie z instrukcją obsługi umieszczoną w kabinie.

W szczególności zabrania się:

- a) przewożenia mebli i innych przedmiotów powodujących przekroczenie dopuszczalnego obciążenia lub powodujących uszkodzenia kabiny i jej wyposażenia,
  - b) blokowania drzwi kabinowych, szybowych oraz przycisków w kasetach,
  - c) ręcznego lub przy pomocy innych narzędzi siłowego otwierania drzwi szybowych i drzwi kabiny niezależnie od jej położenia,
  - d) zanieczyszczania kabiny, szczególnie przez psy lub inne zwierzęta,
  - e) dokonywania samodzielnych napraw lub ingerencji w mechanizmy dźwigów.
2. Uwalniania osób z zablokowanej kabiny dokonywać może wyłącznie uprawniony konserwator.
  3. Wszelkie awarie i nieprawidłowości w działaniu dźwigów należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego lub pogotowia lokatorskiego.
  4. Za szkody wynikłe z użytkowania dźwigu niezgodne z w/w zasadami, odpowiedzialność ponosi użytkownik nie stosujący się do wskazanych w niniejszym regulaminie zasad.

## § 18

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do lokali w celu:
  - a) dokonywania okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów stanu technicznego urządzeń i instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych, garażach lub w innych pomieszczeniach oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jeśli obciążają one Spółdzielnię,
  - b) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła jak również dokonywania ich odczytów,
  - c) naprawy lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
  - d) kontroli stanu zagrożenia p-poż. w pomieszczeniach piwnicznych i innych (np. przynależnych, gospodarczych),
  - e) wyposażenia budynku lub lokali w dodatkowe instalacje,
  - f) sprawdzania stanu bezpieczeństwa pożarowego.

Członek, użytkownik ma obowiązek zapewnić swobodny dostęp do wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, a w przypadku ich zabudowania trwałą zabudową, rozebrać ją na własny koszt. Dokonanie trwałej zabudowy urządzeń przez użytkowników lokali odbywa się na ich koszt i ryzyka. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów związanych z rozebraniem i ewentualną ponowną zabudową urządzeń, chyba że zabudowa wykonana została w sposób umożliwiający jej zdemontowanie, a uszkodzenie nastąpiło z winy osób dokonujących na zlecenie Spółdzielni przeglądu lub naprawy.

## § 18<sup>1</sup>

1. Montaż urządzeń klimatyzacyjnych na balkonach lub tarasach przynależnych do lokali mieszkalnych i użytkowych, a w przypadku lokali pozbawionych balkonów na elewacji budynku lub na gruncie należącym do nieruchomości, stanowiących część wspólną tej nieruchomości wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej po spełnieniu wskazanych poniżej warunków.
2. Wniosek o wyrażenie zgody może złożyć osoba posiadająca prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, położonego w danej nieruchomości.  
Do wniosku winna być załączona dokumentacja projektowa obejmująca dane dotyczące urządzenia tj. wygląd, wielkość, ciężar, sposób montażu konstrukcji do budynku lub posadowienia na gruncie, źródło i sposób zasilania w energię elektryczną, sposób odprowadzania skroplin, poziom emisji hałasu, ewentualnie promieniowania elektromagnetycznego lub wydzielania substancji chemicznych oraz częstotliwość i sposób prowadzenia konserwacji, a także obowiązkowych, okresowych przeglądów przez uprawnionego serwisanta tych urządzeń - na koszt i ryzyko inwestora..
3. Do wniosku należy dołączyć pisemną zgodę na zamontowanie wskazanych urządzeń na częściach wspólnych nieruchomości, wyrażoną przez większość osób posiadających prawa do



lokali w tej nieruchomości. Jeżeli nieruchomość obejmuje kilka budynków wymagana jest pisemna zgoda większości osób posiadających prawa do lokali wyłącznie w tym budynku, na którym ma nastąpić montaż urządzeń klimatyzacyjnych.

4. Zarząd Spółdzielni wyda pozytywną decyzję na montaż w/w urządzeń po dokonaniu analizy uwarunkowań technicznych oraz wyrażeniu zgody przez większość mieszkańców nieruchomości (ewentualnie budynku), przyjmując zasadę jedno mieszkanie = jeden głos.
5. Montażu urządzeń klimatyzacyjnych może dokonać osoba posiadająca stosowne kwalifikacje i uprawnienia, która prawidłowość montażu urządzenia potwierdzi odpowiednim protokołem. Wnioskodawca dostarczy odpis protokołu z montażu służbom technicznym Spółdzielni.
6. Właściciel/użytkownik w/w urządzeń jest zobowiązany dbać o należyty stan techniczny, dokonywać konserwacji i obowiązkowych, okresowych przeglądów zgodnie z zaleceniami producenta.  
W przypadku spowodowania uszkodzeń lub zabrudzeń części wspólnych nieruchomości przy montażu lub konserwacji przedmiotowych urządzeń obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego obciąża wnioskodawcę.
7. Urządzenia klimatyzacyjne zainstalowane na balkonach, tarasach, elewacji lub gruncie stanowią dodatkowe urządzenia techniczne nieruchomości i tym samym podlegają okresowym obowiązkowym przeglądom, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.

Wnioskodawca zobowiązany jest do dostarczania każdorazowo służbom technicznym Spółdzielni protokołów z okresowych przeglądów. W przypadku niedostarczenia do Spółdzielni protokołów z okresowych przeglądów wnioskodawca będzie zobowiązany do dokonania demontażu tych urządzeń w terminie określonym przez Spółdzielnię.

### **III. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI MIESZKANIA**

#### **§ 19**

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat za użytkowanie lokali i innych należności dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

#### **§ 20**

1. Wartość lokalu zwalnianego przez członka ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Koszty wyceny obciążają członka.
2. Nie dokonuje się odrębnego rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu. Wartość tego wyposażenia jest uwzględniona w operacie szacunkowym.

#### **IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU**

##### **§ 21**

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów lub odpowiednie firmy sprzątające na podstawie umów cywilno-prawnych.

Do obowiązków gospodarzy domów i firm utrzymujących czystość należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku, np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkowni itp.,
- mycie klatek schodowych – 1 raz na dwa tygodnie, okien na klatkach – 1 raz w miesiącu, okien w pomieszczeniach ogólnego użytku w zależności od potrzeb,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych budynku oraz zawiadamianie administracji Spółdzielni o zauważonych wadach i awariach.

##### **§ 22**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie mieszkań oraz pomieszczeń piwnicznych (piwnic) w należytym stanie czystości i higieny. W przypadku stwierdzenia w lokalach mieszkalnych bądź w pomieszczeniach piwnicznych insektów lub gryzoni, użytkownik lokalu, pomieszczenia piwnicznego (piwnicy) na własny koszt przeprowadzi dezynfekcję, dezynsekcję lub deratyzację.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, garażach oraz na zewnątrz budynku. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych mebli oraz innych przedmiotów bez uzgodnienia z administracją Spółdzielni.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, itp.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek, itp.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów usytuowanych na terenie nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, osoba ta zobowiązana jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Zabrania się wyrzucania do pojemników na śmieci i składowania w pomieszczeniach śmietnikowych niżej wymienionych odpadów:
  - przeterminowanych leków i chemikaliów (farb, rozpuszczalników, olejów odpadowych, itp.),
  - zużytych baterii i akumulatorów,
  - zużytych świetlówek i żarówek,
  - zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,

- mebli i innych odpadów wielkogabarytowych,
- odpadów budowlano-remontowych i rozbiórkowych,
- zużytych opon.

Wymienione odpady należy przekazywać indywidualnie do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych wyznaczonego przez gminę.

Odpady budowlano-remontowe i rozbiórkowe muszą zostać załadowane do odpowiedniego pojemnika przeznaczonego na tego typu odpady i zostać dostarczone do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

### § 23

1. Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 20.00.  
Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli, ścierek, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
2. Prace remontowe i inne przeprowadzane w lokalach, powodujące hałas mogą być wykonywane wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00. O zamiarze przystąpienia do tego typu prac należy uprzedzić sąsiadów. Jeżeli prowadzone prace spowodują zanieczyszczenie części wspólnych budynku (korytarze, klatki schodowe, chodniki przed budynkami, itp.) należy je posprzątać każdego dnia, po zakończeniu prac.
3. Zabrania się dokarmiania zwierząt poza miejscami do tego wyznaczonymi. Szczególnie dotyczy to dokarmiania ptaków poprzez wykładanie karmy na parapetach okien, balkonach i dachach boksów wejściowych do budynku.

### § 24

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, ani nie zanieczyszczała położonych niżej okien i balkonów.
3. Zabrania się hodowania kwiatów i innych roślin na zewnętrznych parapetach okiennych. Nie dotyczy okien balkonowych.
4. Skrzynie na kwiaty umieszczone na zewnątrz płyt balkonowych oraz ich mocowania winny pozostawać w stanie technicznym dobrym nie zagrażającym bezpieczeństwu.

## **V. POMIESZCZENIA PIWNICZNE, PRALNIE, SUSZARNIE, WÓZKOWNIE.**

### § 25

1. Budynki wielorodzinne w zasobach Spółdzielni są wyposażone w pomieszczenia piwniczne (piwnice), zlokalizowane w najniższej kondygnacji poszczególnych budynków.
2. W budynkach zlokalizowanych przy:

- ul. Sikorskiego 13-15
- ul. Piaskowej 3a-3e,
- ul. Piaskowej 9a-9d

pomieszczenia piwniczne (piwnice) stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

3. W pozostałych budynkach wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni pomieszczenia piwniczne (piwnice) stanowią części wspólne nieruchomości. Dla każdego lokalu mieszkalnego przewidziane jest jedno pomieszczenie piwniczne (piwnica) do indywidualnego korzystania.
4. Ewidencję pomieszczeń piwnicznych (piwnic), przewidzianych dla poszczególnych lokali mieszkalnych prowadzi administracja Spółdzielni.  
W przypadku zmiany osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, na zbywcy i nabywcy ciąży solidarnie obowiązek poinformowania Spółdzielni o zmianie osoby korzystającej z pomieszczenia piwnicznego (piwnicy).
5. Pomieszczenia piwniczne (piwnice) mogą służyć wyłącznie użytkownikom mieszkań, do celów nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.  
Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty przechowywane w pomieszczeniach piwnicznych (piwnicach).
6. Zabrania się ingerowania w instalacje przebiegające przez pomieszczenia piwniczne (piwnice), w szczególności manipulowania zaworami.  
W przypadku konieczności dokonania inspekcji lub usunięcia awarii użytkownik pomieszczenia piwnicznego (piwnicy) ma obowiązek udostępnić to pomieszczenie pracownikom Spółdzielni.
7. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik lokalu mieszkalnego.  
Termin korzystania z pralni należy uzgodnić z gospodarzem budynku.
8. Pranie należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach.

W pomieszczeniach tych nie wolno przechowywać innych przedmiotów np. pralek, lodówek, mebli, itp.. Dopuszcza się suszenie na balkonach pod warunkiem przestrzegania zasady, aby wiszące rzeczy nie wystawały powyżej górnej krawędzi balustrady lub płyty osłonowej.

9. Pomieszczenie wózkowni służy wyłącznie do przechowywania wózków i sprzętu rehabilitacyjnego. Jeżeli na te cele nie jest wykorzystana cała powierzchnia można przechowywać tam również rowery i sanki.
10. W budynkach, w których nie ma pomieszczeń wózkowni, do przechowywania wózków przeznaczone są specjalne boksy. Prawo do dysponowania nimi przysługuje w pierwszej kolejności mieszkańcom, którzy posiadają dzieci w wieku wymagającym używania wózka lub występuje konieczność używania sprzętu rehabilitacyjnego. Boksy nie zajęte na powyższe cele mogą być wykorzystywane na inne cele przez pozostałych mieszkańców. Wszelkie spory zaistniałe na tym tle rozstrzyga administracja Spółdzielni.”

## **VI. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO ORAZ ZDROWIA I ŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 26**

1. Użytkownicy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, a w szczególności do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzewczymi mogącymi spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.
2. Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, pomieszczeń z wodomierzami oraz wychodzenia na dachy, jak również samowolnych napraw skrzynek elektrycznych lub innych instalacji.
3. W suszarniach, wózkowniach, korytarzach, piwnicach, komórkach, itp. nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących.
4. Nie wolno zastawiać klatek schodowych, przejść i korytarzy: meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców - niezbędne w przypadku zaistnienia zagrożenia pożarowego.
5. W piwnicach, korytarzach i komórkach nie wolno przechowywać motocykli i motorowerów.
6. Zabronione jest palenie tytoniu oraz używanie otwartego ognia (świec, lamp naftowych, pochodni) na korytarzach, klatkach schodowych w windach i piwnicach.
7. Wszelkie instalacje elektryczne winny być utrzymane w dobrym stanie izolacyjności w celu zapobieżenia zwarciom.
8. Parkowanie samochodów przed budynkiem dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.

## **VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW**

### **§ 27**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla i budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni, odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Na terenie osiedla i w budynkach w godzinach od 22.00. do 6.00 obowiązuje cisza.

## § 28

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. Osoby posiadające psy są zobowiązane do zarejestrowania ich w administracji Spółdzielni.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwietnikach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
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 usuwania spowodowanych przez nie zanieczyszczeń na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na terenie osiedla, w szczególności na ciągach pieszych.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację Spółdzielni.
7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur, itp.).

## § 29

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych przez administrację Spółdzielni. Jeżeli takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 22.00 do 6.00 jest zabronione.
2. Zabrania się mycia samochodów i innych pojazdów z silnikami spalinowymi na terenach administrowanych przez SM „ODRA”.  
Dotyczy to również terenów, na których zlokalizowane są zasoby garaży wolnostojących.
3. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych.
4. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia motocyklami, motorowerami, rowerami itp. po chodnikach i ciągach dla pieszych.



## VIII. POSTANOWIENIA KONCOWE

### § 30

1. Tablice reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia od administracji Spółdzielni.
2. Zabrania się naklejania ogłoszeń, plakatów, reklam itp. na obiektach będących własnością Spółdzielni bez zgody administracji Spółdzielni.

### § 31

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy o ewidencji ludności.

### § 32

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących prac poszczególnych służb Spółdzielni i firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu.

### § 33

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o istotnych dla członków Spółdzielni wydarzeniach, np. daty usunięcia awarii, przeglądów budynków, itp. poprzez umieszczenie stosownych ogłoszeń lub wysłanie zawiadomień indywidualnych.

### § 34

Wobec użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować pouczenia. W razie uporczywego i złośliwego naruszania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie składał wnioski o ukaranie do właściwych organów i instytucji lub będzie składał wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### § 35

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.1996 r. z późniejszymi zmianami z dnia 22.09.1997 r., 03.02.1998 r., 30.06.1998 r., 26.01.1999 r., 18.04.2000 r., 28.11.2000 r., 26.06.2001 r., 31.05.2004 r., 25.10.2005 r., 29.11.2005 r., 28.02.2006 r., 29.08.2006 r., 17.10.2006 r., 04.09.2007 r., 03.12.2007 r., 07.07.2008 r., 17.03.2009 r., 28.04.2009 r., 28.05.2009 r., 29.06.2009 r., 27.09.2011 r., 25.03.2013 r., 24.11.2014 r., 23.02.2015 r., 29.02.2016 r., 29.08.2016 r., 30.09.2019 r., 31.08.2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

