

REGULAMIN

użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej przy ul. Ogrody 31 w Skawinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Skawinie w celu:
 - 1) utrzymania właściwego stanu technicznego budynków na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania,
 - 2) zapewnienia odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
 - 3) ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami,
 - 4) nie dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów,
 - 5) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
 - 6) racjonalnego wykorzystania energii,
 - 7) zachowania wymaganego stanu estetycznego budynków,
 - 8) prawidłowego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów stałych,wprowadza postanowienia niniejszego Regulaminu, jako obowiązujące do stosowania dla użytkowników zasobów SMLW oraz jej służb administracyjnych.
2. Termin **użytkowanie** obejmuje eksploatację oraz utrzymanie stanu technicznego. Eksploatacja to bieżące korzystanie z lokalu i części wspólnych, a utrzymanie stanu technicznego to zespół czynności mających na celu zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i estetycznych charakteryzujących lokal lub budynek.

§ 2.

Postanowienia niniejszego regulaminu wynikają z następujących podstaw prawnych:

- 1) Ustawy o najmie lokali,
- 2) Ustawy prawo spółdzielcze,
- 3) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) Statutu Spółdzielni,
- 5) Ustawy prawo budowlane,
- 6) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 sierpnia 1999 r sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- 9) innych obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

§ 3.

1. Użytkownikami zobowiązanymi do przestrzegania postanowień regulaminu są:
 - 1) członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu.
 - 2) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Użytkownicy zobowiązani do przestrzegania postanowień regulaminu odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach spółdzielni (pozostali domownicy, goście, klienci, kontrahenci).

II. ZASADY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynku

§ 4.

Do obowiązków Spółdzielni, jako właściciela lub zarządcy obiektów należy:

- 1) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu dokumentacji użytkowania, a w szczególności:
 - dokumentacji odbioru budynku,
 - projektów budowlanych i powykonawczych przeprowadzonych robót budowlanych i remontowych wraz z protokołami odbioru tych robót,
 - inwentaryzacji,
 - książki obiektu,
 - protokołów okresowych kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych,
 - protokołów badań i sprawdzeń instalacji elektrycznej (wewnętrznej instalacji zasilającej), instalacji piorunochronnej itp.,
 - opinii i ekspertyz technicznych.
- 2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, poszczególnych ich lokali lub elementów w zależności od potrzeb oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 3) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych czynników dostarczanych przez instalacje techniczne do lokali i części wspólnych, które powinny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami w tym zakresie co dotyczy w szczególności zaopatrzenia w energię cieplną gwarantującą zapewnienie wymaganych temperatur wewnątrz lokali oraz zaopatrzenia w zimną wodę użytkową,
- 4) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,
- 5) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nie przewidzianych do ogólnego użytkowania.
- 6) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu zasobów wspólnych,
- 7) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie:
 - konserwacji i pielęgnacji zieleni,
 - utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji i napraw bieżących oraz utrzymanie zimowe chodników, dróg dojazdowych, terenów rekreacyjno sportowych, placów zabaw,
 - utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym boksów śmietnikowych w tym zapewnienie odpowiednich zbiorników do składowania odpadków oraz zapewnienie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Lokal mieszkalny to zespół pomieszczeń mieszkalnych (pokoje) i pomocniczych (kuchnia, łazienka, WC), mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, który spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
2. Zajmowany lokal mieszkalny może być eksploatowany wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w sposób zapewniający:
 - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu higieniczno-sanitarnego oraz technicznego lokalu,
 - 3) zachowanie warunków eksploatacji wynikających w dokumentacji technicznej budynku,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych dla całego budynku instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Eksploatacja lokalu lub jego części w inny sposób niż określony w pkt. 1 wymaga zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach decyzji administracyjnych.

4. W lokalu może być wykonywana tylko działalność nie stwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie wpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz nie stwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
5. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 6.

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających między innymi na:
 - 1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
 - 2) zabudowie i zmianie wystroju balkonów i loggi,
 - 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
 - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
 - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.,
 - 6) zabudowie instalacji wspólnych, przebiegających przez lokal, uniemożliwiającej w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięciu awarii (np. zabudowa pionów c.o., szachtów instalacyjnych itp.),
2. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządu po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.
3. W przypadku braku wymaganych w ust. 1 i 2 uzgodnień użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.

§ 7.

1. Sposób eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - 1) być zgodny z założeniami dokumentacji technicznej oraz z instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń,
 - 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń określonych w ust. 1 użytkownik powinien:
 - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika w zakresie obciążającym użytkownika
 - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
 - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
 - 5) informować administrację Spółdzielni lub pracownika dyżurnego o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów. Wyposażenie i wykończenie lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i sieci wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu awarii lub ich wymianie.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii instalacji w lokalu, użytkownik nie może domagać się od spółdzielni zwrotu kosztów odtworzenia wyposażenia, które nie spełniało wymogów określonych w § 6 ust. 1. pkt. 6.
4. 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, mienia lub skażenie środowiska.

§ 8.

W czasie eksploatacji instalacji wody użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić drożność instalacji i urządzeń oraz prawidłowość funkcjonowania opomiarowania, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji,
- 2) w celu zapobiegania awariom, okresowo poddawać kontroli połączenia instalacji, a w szczególności elastyczne przewody połączeniowe i w razie stwierdzenia ich zużycia dokonywać ich wymiany,

- 3) nie stosować baterii, nie odpowiadających obowiązującym normom lub nie posiadających świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- 4) w miarę możliwości stosować baterie zapewniające racjonalne wykorzystanie energii cieplnej (baterie termostatyczne),
- 5) zapewnić szczelność urządzeń odbiorczych (spłuczki, baterie) i nie dopuszczać do jakichkolwiek wycieków wody.

§ 9.

W czasie eksploatacji instalacji kanalizacyjnej użytkownik powinien zapewnić:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej bądź ograniczenie jej drożności lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji takich jak: tłuszcze, kwasy, zaprawy budowlane, itp.,
- 2) ochronę misek ustępowych przed wprowadzaniem nieczystości stałych, które mogą powodować jej zatkanie.

§ 10.

W czasie eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić prawidłowość funkcjonowania instalacji w tym opomiarowania ciepła, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji i instrukcji producenta,
- 2) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
- 3) stosować takie rozwiązania umeblowania i dekoracji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. (tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników, ciężkie zasłony i firany itp.),
- 4) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny,
- 5) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C.

§ 11.

Zasady dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określają odrębne regulaminy.

§ 12.

1. W czasie eksploatacji instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
 - 1) udostępniać lokal właścicielowi budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków polegających na przeprowadzaniu okresowych kontroli i konserwacji oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.,
 - 2) przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
 - 3) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze (zamknąć główny zawór odcinający dopływ gazu do lokalu) i niezwłocznie poinformować administrację Spółdzielni (pracownika dyżurnego) lub Pogotowie Gazownicze o wystąpieniu zagrożenia,
 - 5) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytych stanie technicznym i użytkowym,
 - 6) informować zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
 - 7) powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń i instalacji wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.
2. Zabrania się jakichkolwiek zmian i przeróbek polegających na ingerencji w instalację gazową oraz zabudowywania elementów instalacji.

§ 13.

W czasie eksploatacji instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
- 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować administrację Spółdzielni lub pracownika dyżurnego,
- 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
- 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu wynikającym z usterek instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować administrację Spółdzielni lub pracownika dyżurnego o wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 8) nie zwiększać mocy bezpieczników w tablicy bezpiecznikowej ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem oraz możliwość przeciążenia wewnętrznej instalacji zasilającej,
- 9) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji i urządzeń wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

§ 14.

1. Sposób użytkowania przewodów spalinowych lub wentylacyjnych powinien:
 - 1) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
 - 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe lub wentylacyjne jest obowiązany:
 - 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
 - 2) utrzymywać wymagany przekrój kratek wentylacyjnych oraz przeprowadzać ich okresowe oczyszczanie z kurzu i innych zanieczyszczeń,
 - 3) w przypadku zbiorczych kanałów wentylacyjnych do bezzwłódnego przestrzegania zakazu stosowania odprowadzeń z okapów nad trzonami kuchennymi oraz wspomaganie wentylacji mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi,
 - 4) 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 o wystąpieniu zagrożenia,
 - 5) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - 6) informować Administrację Spółdzielni lub pracownika dyżurnego o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych,
 - 7) po przeróbce lub wymianie przewodów spalinowych lub wentylacyjnych poddać je kontroli,
 - 8) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wyciągowej wentylacji grawitacyjnej należy umożliwić napływ świeżego powietrza do lokalu poprzez:
 - 1) prawidłowe użytkowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności stosowanie mikrowentylacji oraz nie ograniczanie przekrojów kratek wentylacyjnych w drzwiach wewnątrzlokalowych,
 - 2) prawidłowe użytkowanie kratek nawiewnych będących na wyposażeniu lokalu,
 - 3) okresowe przewietrzanie mieszkania.

Rozdział 3. Eksploatacja lokali użytkowych

§ 15.

Zasady eksploatacji lokali użytkowych wbudowanych podlegają postanowieniom niniejszego regulaminu oraz w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności postanowieniom zawartych w indywidualnych umowach, oraz przepisach szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział 4. Eksploatacja części wspólnych

§ 16.

1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców, zwane dalej częściami wspólnymi powinny być utrzymywane w stanie higienicznosanitarnymi oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
2. Do części wspólnych budynków Spółdzielni, z których mogą korzystać wszyscy użytkownicy zalicza się:
 - 1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: zespoły wejściowe, korytarze, galerie, klatki schodowe,
 - 2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, zabudowane wnęki, wózkownie,
 - 3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,
 - 4) pomieszczenia i urządzenia gospodarcze – w budynku lub poza budynkiem: np. służące do przechowywania odpadków stałych (śmiećniki), trzepaki itp.,
 - 5) pomieszczenia techniczne, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, itp.

§ 16¹.

Zabrania się palenia papierosów w wiatrołapach, korytarzach, piwnicach, klatkach schodowych.

§ 17.

1. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:
 - 1) przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej dla tego rodzaju pomieszczeń a w szczególności:
 - a) nie używać otwartego ognia oraz nie palić papierosów,
 - b) nie przechowywać paliw płynnych i gazowych oraz innych materiałów łatwopalnych,
 - c) nie powodować nadmiernego obciążenia ścianek działowych poprzez podwieszanie półek, wieszaków itp. wyposażenia oraz nie wolno opierać ciężkich przedmiotów o ścianki działowe.
 - 2) nie instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej (poza standardowym oświetleniem),
 - 3) dbać o porządek w piwnicach i doprowadzających do nich ciągach komunikacyjnych,
 - 4) umożliwić służbom spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni.
 - 5) w piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów i innych pojazdów silnikowych.
2. Zakazuje się korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji elektrycznej znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem.

§ 18.

1. Pralnie i suszarnie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec budynku na zasadach określonych indywidualnie w danym budynku.
3. Każdorazowo po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzając je do należytego stanu i przekazać dysponentowi pomieszczenia.
4. Spółdzielnia pobiera opłaty w formie ryczałtu za używanie wody, gazu i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni lub suszarni na warunkach określonych odrębnymi przepisami.

§ 19.

1. Zabrania się użytkownikom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
2. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten i instalacji na elewacji budynku.
3. Reklamy i szyldy na murach domu oraz na terenach osiedli mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Spółdzielni.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KULTURY UŻYTKOWANIA, ZACHOWANIA WARUNKÓW HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

§ 20.

1. W celu zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym oraz bezkonfliktowego współżycia mieszkańców:
 - 1) użytkownicy zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano.
 - 2) jakiegokolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie, itp.) powinno się wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godz. 8⁰⁰-18⁰⁰. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

§ 21.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dołożyć wszelkich starań w celu utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz terenie wokół budynku.
2. Zabrania się wyrzucać przez okna i balkony jakiegokolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
3. Niedopuszczalne jest czyszczenie obuwia, odzieży, obrusów, pościeli itp. na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach.
4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki na zewnątrz budynków) w dni powszednie oraz soboty w godzinach 8⁰⁰ – 19⁰⁰.
5. Odpadki stałe należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zbiorników lub śmietników.
6. W przypadku wyposażenia śmietnika w pojemniki przeznaczone do odpadów segregowanych zobowiązuje się użytkowników do korzystania z nich. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
7. Zabrania się składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych oraz w pobliżu altan śmietnikowych. W przypadku wykonywania remontów lub innych prac, w wyniku których powstają w/w odpady fakt ten należy zgłosić do Administracji Spółdzielni w celu uzgodnienia warunków składowania i wywiezienia tych odpadów.
8. Odpady wielkogabarytowe należy składować w pobliżu altan śmietnikowych zapewniając dojazd w celu ich wywozu oraz mając na względzie otaczającą zielen.

§ 22.

1. Przy podlewaniu kwiatów oraz suszeniu prania na balkonach i loggiach użytkownicy powinni zwrócić uwagę, by nie dochodziło do wycieku nadmiaru wody, która może powodować zalewanie niżej położonych balkonów oraz może powodować zacieki i zabrudzenia na elewacji.
2. Donice, skrzynki kwiatowe - w oknach i na balkonach (loggiach) oraz inne przedmioty czasowo tam pozostawione powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum a pozostawianie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych przykrych zapachach oraz materiałów łatwopalnych, które w przypadku nasłonecznienia stanowią mogą zagrożenie wybuchem jest całkowicie zabronione.

§ 23.

1. Użytkownik posiadający pojazd mechaniczny obowiązany jest na terenie osiedla do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasady ruchu drogowego oraz do podporządkowania się przepisom szczególnym, obowiązującym na danym osiedlu.
2. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów na terenach podległych administracji Spółdzielni. Zakaz naprawy nie dotyczy terenów garaży.
3. Nie wolno przechowywać na klatkach schodowych i korytarzach rowerów, mebli, skrzyń itp.
4. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów, chodników i dróg dojazdowych olejami, paliwami i innymi płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.

§ 24.

1. W lokalach mieszkalnych użytkownicy mogą trzymać zwierzęta pod warunkiem zapewnienia im odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych oraz zagwarantowania bezpieczeństwa zdrowia użytkowników lokalu i osób trzecich (sąsiadów).
2. Charakter posiadania zwierząt nie powinien nosić znamion hodowli, której wielkość i forma i intensywność świadczyłaby o zmianie sposobu użytkowania lokalu bądź stanowiłaby nadmierną uciążliwość dla osób trzecich.
3. Dodatkowym warunkiem jest zapewnienie przez posiadacza zwierzęcia nie zakłócania spokoju i nie zabrudzania zasobów do wspólnego korzystania, a w szczególności ciągów komunikacyjnych, trawników i terenów zabawowych. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta, Spółdzielnia po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
4. Mając na względzie zapewnienie warunków bezpieczeństwa innym użytkownikom nieruchomości oraz wymaganych warunków higieniczno-sanitarnych i porządkowych należy psy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
5. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi.
6. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach i loggiach hodowli i przetrzymywania wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.

IV. ZASADY UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni w utrzymaniu budynków i lokali

§ 25.

1. Do ogólnego zakresu obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów należy:
 - 1) ustalanie potrzeb remontowych, przeprowadzanie ich analiz oraz ustalanie pilności i kolejności ich realizacji,
 - 2) opracowywanie planów remontów, zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie, organizacja realizacji zaplanowanych remontów oraz nadzoru nad tymi robotami.
 - 3) usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń, w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, których realizacja nie ma charakteru robót zaplanowanych.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do całodobowego utrzymania dyżuru pogotowia awaryjnego, które powołane jest do niezwłocznego usuwania przyczyn i skutków awarii.

§ 26.

Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego niżej wymienionych elementów lokalu, budynku, i nieruchomości.

1. W zakresie terenów i pomieszczeń:
 - 1) strychy z zapewnieniem ich właściwej termoizolacyjności i warunków przewietrzania,
 - 2) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwit i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
 - 3) piwnice, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - 4) pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
 - 5) zespoły wejściowe, drogi, dojazdy, chodniki, schody, place postojowe znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
 - 6) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, boisk sportowych, ławki, trzepaki itp.,
 - 7) boksy i altany śmietnikowe wraz z zagospodarowaniem,
 - 8) instalacje i urządzenia oświetleniowe,
 - 9) inne urządzenia służące użytkowaniu terenu,
 - 10) drzewa, krzewy, trawniki i inne nasadzenia wieloletnie.
 - 11)

2. W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:
 - 1) instalacje centralnego ogrzewania, z wyłączeniem grzejników, głowic termostatycznych i urządzeń opomiarowania, oraz węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
 - 2) instalacje wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do złącza (śrubunku) za indywidualnymi wodomierzami służącymi do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,
 - 3) instalacje centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym wodomierzem,
 - 4) instalacja kanalizacyjna w budynkach do pierwszej studzienki rewizyjnej, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokatorom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
 - 5) instalacje gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego, instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych - stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu tej instalacji zobowiązuje spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia.
 - 6) instalacje elektryczne od złącza do indywidualnych liczników lokalowych (wewnętrzne instalacje zasilające), tzw. obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonych na zewnętrznych ścianach budynku - należy dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej w szczególności sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.
 - 7) instalacje piorunochronne i uziemienia - należy przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego tych instalacji,
 - 8) przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami z wyłączeniem kratki wentylacyjnych,
 - 9) instalacje antenowe będące własnością spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach,
 - 10) instalacje domofonowe bez urządzeń i osprzętu w lokalach
3. W zakresie konstrukcyjnych elementów budynku i nieruchomości:
 - 1) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
 - 2) ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
 - 3) ściany działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
 - 4) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
 - 5) elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonu, loggii,
 - 6) dachy i stropodachy wraz z ich konstrukcją nośną i pokryciem i termoizolacją oraz elementy odwodnienia, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
 - 7) elementy małej architektury znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
 - 8) stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
 - 9) inne elementy i urządzenia służące nieruchomości.

§ 27.

W zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego lokali i budynków wyszczególnionych w § 26 do Spółdzielni należy:

1. utrzymanie instalacji, urządzeń i pozostałych elementów budynku w okresie ich użytkowania w stanie technicznym zgodnym z wymaganiami dokumentacji użytkowania oraz obowiązującymi przepisami i normami w tym zakresie,
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,
3. zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli,
4. zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,

5. w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia - przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
6. odłączenie z użytkownika instalacji w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń bezpieczeństwa

§ 28.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należą również naprawy elementów lokali, które swoim zakresem wykraczają poza obowiązki określone w § 27, jeżeli powstały one na skutek uszkodzeń lub awarii elementów budynku bądź instalacji, których utrzymanie należy do obowiązków Spółdzielni lub wskutek niewykonania lub niewłaściwego, wadliwego wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

Rozdział 2. Obowiązki użytkowników w utrzymaniu lokali

§ 29.

Naprawy wewnątrz lokali w zakresie nie ujętym w regulaminie do obowiązków spółdzielni, zgodnie z § 26, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

§ 30.

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić przy prowadzeniu tych robót właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń. W przypadku zaistnienia konieczności ingerencji w instalacje rozdzielczo - zasilające budynku (np. spuszczenie wody z pionu c.o.) sposób i czas przeprowadzenia prac, skutkujący tymczasowym wyłączeniem instalacji z eksploatacji należy uzgodnić z Działem Techniczno – Administracyjnym Spółdzielni.
2. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za jakość przeprowadzonych przez siebie w zajmowanym lokalu prac remontowych, a w szczególności za zastosowane do remontu materiały budowlane i urządzenia.
3. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
 - 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
 - 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
 - 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

§ 31.

Do szczególnych obowiązków użytkownika w zakresie utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym należy:

1. Odnowianie lokalu polegające na:
 - malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, malowaniu loggii w sposób zgodny z obowiązującą kolorystyką dla budynku) z częstotliwością co najmniej raz na 4 lata, sposób odnowiania loggi w budynkach poddanych termorenowacji należy każdorazowo uzgadniać z Administracją.
 - malowaniu drzwi i okien (na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia), grzejników, rur, parapetów zewnętrznych, konstrukcji i ekranów balustrad loggii i balkonów oraz krat, z częstotliwością co najmniej raz na 4 lata.
2. Konserwacja, naprawa bądź wymiana urządzeń wodno-kanalizacyjnych takich jak: wanny, zlewozmywaki, umywalki, muszle ustępowe z deskami sedesowymi, zbiorniki płuczące, baterie.
3. Usuwanie zanieczyszczeń syfonów i przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych tj.: zlewozmywaków, wanien, umywalek, muszli klozetowych itp.
4. Konserwacja i naprawa podłóg (wierzchniej warstwy posadzki) i w miarę potrzeb lub konieczności ich wymiana. Użytkownik pokrywa koszty naprawy podłogi proporcjonalnie do jej stopnia zużycia w przypadku, gdy została ona uszkodzona na skutek wad podłoża.
5. Naprawa lub wymiana okładzin ściennych z płytek ceramicznych łącznie z obudowami wanien, brodzików, półek itp.

6. Konserwacja i naprawa polegająca na regulacji, wymianie uszczelek, okuć i zamków, szkleniu: okien, drzwi i ekranów balkonowych, a także w razie konieczności wymianę drzwi i okien łącznie z ościeżami.
7. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, łączników, bezpieczników oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych.
8. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań, jeżeli nie są pobierane opłaty na ten cel.
9. Konserwację, naprawę, łącznie z wymianą kuchni gazowych oraz przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy wody użytkowej.

§ 32.

Roboty remontowe wewnątrz lokalu, których zakres należy do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez służby techniczne Spółdzielni na pisemne zlecenie i na koszt zlecającego.

V.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33.

Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników w sprawach dotyczących niniejszego regulaminu powinny być zgłaszane do administracji Spółdzielni, która obowiązana jest do ich rozpatrzenia w terminach i trybach zgodnych ze Statutem Spółdzielni.

§ 34.

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach powinna złożyć wniosek o ukaranie przez Sąd Grodzki.
2. W przypadku notorycznego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni.
3. W przypadku zniszczenia mienia Spółdzielni, wzywa się sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu administracja Spółdzielni zobowiązana jest do likwidacji szkody na koszt sprawcy.
4. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika mienia Spółdzielni przy wykonywaniu prac remontowych w lokalu mieszkalnym, postanowienia określone w pkt. 3 stosuje się odpowiednio.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

§ 35.

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Skawinie NR 27/08 z dnia 18.11.2008 r.

Traci moc Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Skawinie oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/31/95 z dnia 12.09.1995 r. i Regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Skawinie i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/32/95 z dnia 12.09.1995 r.