

Załącznik do Uchwały Nr 20  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”  
z dnia 27.05.2020 r.

**Regulamin**  
**określający zasady korzystania z lokali**  
**mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń**  
**ogólnego użytku i innych**  
**W**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„CENTRUM”**

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### §1.

1. Regulamin został opracowany na podstawie:
  - a) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020.275 t.j. z dnia 20.02.2020 r.),
  - b) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2008.845 t.j. z późn. zmianami),
  - c) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020.532 t.j.),
  - d) § 66 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, tj. członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, najemców (podnajemców) lokali, jak również osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu.

### § 2

1. Regulamin:
  - a) określa normy (zasady i warunki) postępowania Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych, ich otoczenia i normy porządku domowego wynikające z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni i budynkach pozostających w jej zarządzie.
  - b) ma na celu zapewnienie ochrony mienia własnego Spółdzielni i mienia pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców .
2. W odniesieniu do użytkowników będących najemcami lokali, podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę określa umowa najmu, a w przypadku braku uregulowań umownych stosuje się zasady wynikające z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby osoby małoletnie (dzieci) stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na mieniu Spółdzielni (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni,

itp.) przez osoby małoletnie (dzieci) i inne osoby pozbawione zdolności do czynności prawnych, odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie, którzy są zobowiązani do pokrycia powstałych szkód.

### § 3

1. Lokal mieszkalny powinien być używany na cele mieszkalne.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, o ile działalność ta :
  - nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali,
  - nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, sanitarnego, itp,
  - nie powoduje nadmiernego zużycia części wspólnych, mienia Spółdzielni lub przez Spółdzielnię zarządzanego,jednak użytkownik lokalu zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Spółdzielni powyższego faktu, zarówno w momencie rozpoczęcia prowadzenia w/w działalności, jak i jej zakończenia.

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

### § 4

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

1. Utrzymywanie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie budynku, umożliwiające korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno - sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz zapewnienie ogrzewania lokalu, oświetlenia klatek schodowych, zewnętrznego oświetlenia budynków i innych urządzeń ogólnego użytku, wykonywanie remontów i konserwacji budynków, pomieszczeń ogólnego użytku, wymiana/naprawa całych modułów odbiorczych skrzynek pocztowych (nie dotyczy wymiany zamków, drzwiczek, itp.), urządzeń i instalacji technicznych, konserwacji terenów zielonych, chodników, dróg osiedlowych oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z zastrzeżeniem, że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy.
2. Naprawa i wymiana n/w instalacji w zakresie:
  - a) centralnego ogrzewania,

- b) wody ciepłej i zimnej - do zaworu odcinającego przed wodomierzem, włącznie,
  - c) pionów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść kanalizacyjnych,
  - d) gazowej - do zaworu odcinającego, znajdującego się w lokalu, włącznie,
  - e) elektrycznej - do głównego zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu (bez wkładki zabezpieczającej),
  - f) wentylacyjnej w zakresie pionów,
  - g) domofonowej w obrębie budynku z wyłączeniem zakresu określonego w §5 pkt 17 ust. f oraz zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
3. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku, a w szczególności:
- a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, parkingów, osłon śmietnikowych, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni, wózkowni, pomieszczeń gospodarczych itp.,
  - b) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków,
  - c) pielęgnacja terenów zielonych,
  - d) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
4. Inne, wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów.

### **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.**

#### **§ 5**

##### **I. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:**

1. Korzystanie z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem i dobrymi obyczajami, utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzeganie niniejszego regulaminu,
2. Dbanie o porządek i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowych do

- budynku, klatek schodowych, korytarzy, suszarni i innych pomieszczeń oraz otoczenia budynków,
3. Zgłaszanie do spółdzielni spostrzeżeń w zakresie dewastacji budynku, uszkodzeń i awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości,
  4. Umożliwianie korzystania przez inne osoby upoważnione z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku, utrzymywanie w nich porządku i czystości, zamykanie przed osobami niepowołanymi wejść do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,
  5. Zachowanie ciszy szczególnie w godzinach nocnych od 22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup>,  
Zgodnie z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej uporczywości nie powinno mieć miejsca. Za takie zakłócanie ciszy uważane jest m.in. używanie lub stawianie w otwartych oknach lub drzwiach głośno grającego sprzętu, głośna gra na instrumentach, głośne śpiewanie, tańce., korzystanie z pralki, odkurzacza, elektronarzędzi itp. w sposób zakłócający spokój sąsiadom, uruchamianie silników pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych lub naprawczych.
  6. Utrzymywanie w lokalu mieszkalnym właściwych warunków sanitarnych oraz czystości na balkonach, loggiach i tarasach, w okresie zimy - usuwanie z nich śniegu i takiego ich użytkowania, aby nie powodowało zakłócania użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku,
  7. Zabezpieczanie skrzynek na kwiaty i doniczek przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien, balkonów, loggii i tarasów niżej położonych,
  8. Wcześniejsze uzgodnienie z administracją Spółdzielni lokalizacji oraz gatunku drzew/krzewów planowanych przez użytkownika do dosadzania.
  9. Montowanie anten na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych tak, aby nie powodowały uszkodzeń elewacji budynku,
  10. Niedopuszczalne jest samowolne, bez pisemnej zgody Spółdzielni, wchodzenie na dach, jak również instalowanie anten radiowo-telewizyjnych oraz innych urządzeń,
  11. Parkowanie samochodów tylko na parkingach lub w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Spółdzielnię. Parkowanie pojazdu nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu,

12. Zabezpieczanie przed utratą ciepła na okres zimy lokali i uszczelnianie okienek piwnicznych znajdujących się w użytkowanej (przynależnej) piwnicy,
13. Usuwanie niezwłoczne - własnym staraniem i na swój koszt - gruzu i wszelkich innych pozostałości czy zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku, powstałych podczas remontu wykonywanego we własnym zakresie lub przy dostarczaniu mebli, bądź innych przedmiotów,
14. Wyrzucanie wszelkich śmieci i odpadków w sposób posegregowany - wyłącznie do pojemników w osłonach śmietnikowych. Stare meble oraz przedmioty nie mieszczące się w pojemnikach należy ułożyć obok osłony śmietnikowej w miejscu wskazanym przez administrację, uwzględniając terminy wywozu tych przedmiotów określone przez Urząd Miasta,
15. W przypadku dłuższej nieobecności, zamykanie głównych zaworów wody ciepłej i zimnej oraz gazu, a w okresie grzewczym obniżanie temperatury na grzejnikach poprzez regulację zaworami termostatycznymi.
16. zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych oraz umożliwienie dokonywania przeglądów i uszczelniania instalacji gazowej za zaworem odcinającym wraz z odbiornikiem gazu (kuchenki, itp.),
17. przeprowadzenia na własny koszt prac remontowo-konserwacyjnych wewnątrz lokalu, a w szczególności:
  - a) odnawiania wykończenia ścian i sufitów oraz malowania olejnego urządzeń i elementów wyposażenia technicznego lokalu,
  - b) naprawy i wymiany podłóg,
  - c) konserwacji, naprawy i wymiany drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej (w tym dachowej) i drzwiowej w lokalu a w pomieszczeniu przynależnym – stolarki drzwiowej,
  - d) usunięcia przyczyn i skutków występowania wilgoci/pleśni w lokalu w przypadku jego niewłaściwego użytkowania (np. niewłaściwego użytkowania stolarki okiennej lub spowodowanej wadliwą przebudową instalacji wentylacyjnej, m.in. poprzez zmianę lokalizacji otworów (kratek) wentylacyjnych),
  - e) konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu (wanny, miski, umywalki, zlewozmywaki, krany, baterie, węże elastyczne instalacji wodociągowej itp.), udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (zlewów, wanien, umywalek, mis klozetowych itp.) do pionów

zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie ewidentnego stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu,

f) naprawy i wymiany instalacji:

- wody zimnej i ciepłej: za zaworem odcinającym przed wodomierzem, w kierunku punktów czerpalnych wody,
- kanalizacji sanitarnej: począwszy od pionu kanalizacyjnego do urządzeń techniczno-sanitarnych,
- gazowej: za zaworem odcinającym, w kierunku do urządzenia gazowego (konserwacja i naprawa kuchni/urządzeń gazowych oraz wymiana kuchni/urządzeń i jej elementów - kurków, dysz, spiral, palników itp.),
- elektrycznej począwszy od głównego zabezpieczenia łącznie z nim w kierunku punktów odbioru energii elektrycznej w lokalu (naprawa oraz wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu - przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników, urządzeń elektrycznych),
- wentylacji w lokalu za pionem wentylacyjnym,
- domofonowej w obrębie lokalu mieszkalnego, w tym unifon (z wyłączeniem przebiegającego ewentualnie przez lokal pionu tej instalacji), zgodnie z obowiązującym Regulaminem eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”,

g) usunięcia wszystkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza lokalem powstałych z winy użytkownika lub jego domowników, gości.

h) stosowania, przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji, wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami

18. Dokonywanie, po uprzednio uzyskanej pisemnej zgodzie (od Spółdzielni lub innego organu, jeśli powyższe wymagane jest przepisami m.in. Ustawy Prawo budowlane), wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń lub/oraz instalacji, a w szczególności elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.

19. Usunięcie na własny koszt i przez osoby posiadające stosowne i aktualne uprawnienia, w wyznaczonym terminie, wszelkich przeróbek/wad/usterek stwierdzonych podczas dokonywanych przez Spółdzielnię (wymaganych przepisami prawa) przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, za które odpowiedzialność ponosi

użytkownik lokalu. Spółdzielnia może również zażądać od użytkownika usunięcia wykonanych (bez wiedzy lub zgody Spółdzielni) przeróbek, a tym samym przywrócenia w/w instalacji do stanu pierwotnego. Ponadto Spółdzielnia zastrzega sobie prawo żądania od użytkownika lokalu pisemnego potwierdzenia usunięcia w/w stwierdzonych przeróbek/wad/usterek, które winno zawierać podpis oraz informacje dot. posiadanych uprawnień, osoby je wykonującej. W przypadku nie wywiązania się z powyższego, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie powstałe szkody wynikające z dokonanych przeróbek lub nie usunięcia wad/usterek.

20. Bieżąca konserwacja oraz naprawa odbiorczych skrzynek korespondencyjnych, m.in. wymiana zamka, drzwiczek, dorobienie klucza.

21. Przestrzeganie obowiązków wynikających z uchwały Nr 216/XXXVI/97 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 07.04.1997 r. (oraz uchwał zmieniających lub zastępujących tą uchwałę), a w szczególności :

a) Zasad hodowania na terenach i w budynkach spółdzielczych gołębi oraz zwierząt gospodarczych. Osoby posiadające w mieszkaniach psy, koty i inne zwierzęta domowe zobowiązane są zadbać o to, by żadne zapachy zwierzęce nie były wyczuwalne na korytarzach, klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych,

b) Wychodzenia z psami poza obręb mieszkania bez smyczy. Właściciele psów winni zadbać, aby w czasie spaceru nie niszczyły trawników i klombów oraz nie załatwiały swych potrzeb fizjologicznych na chodnikach, placach zabaw, piaskownicach, trawnikach i klombach,

22. Przestrzeganie wszelkich innych zasad nie wymienionych wyżej a zgodnych z zasadami współżycia społecznego i zasadami dobrego sąsiedztwa.

II. Użytkownikom lokali zabrania się:

1. Zanieczyszczania korytarzy lub klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnej użyteczności. W przypadku zanieczyszczenia dokonanego przez użytkownika lokalu, członka jego rodziny lub osoby u niego przebywającej, użytkownik zobowiązany jest doprowadzić miejsce zabrudzone do należytego porządku. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy lub koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właściciela tych zwierząt,

2. Wyrzucania przez balkon, loggię, taras lub okna różnych śmieci i pokarmów dla ptaków, a także trzepania jakichkolwiek rzeczy,



3. Wrzucania do urządzeń sanitarnych resztek z posiłków, rzeczy i cieczy mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych. W razie zapchania rur kanalizacyjnych użytkownicy lokalu, z którego doszło do zapchania instalacji, zostaną obciążeni kosztami jej oczyszczenia,
4. Na korytarzu, klatce schodowej i pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno również trzepać wycieraczek, worków od odkurzacza itp., a także składować mebli lub innych przedmiotów łatwopalnych.

#### § 6

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach, zarówno w obrębie biegnących instalacji, jak i ścian (elementów konstrukcyjnych budynku), a także balkonach, loggiach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i na koszt użytkownika.
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu lub jego obrębie bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany, na żądanie Spółdzielni, doprowadzić lokal do stanu pierwotnego oraz ponosi odpowiedzialność za wszelkie skutki wynikające z ich wykonania.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat za korzystanie z lokalu (np. ilość zamieszkałych osób), użytkownik lokalu obowiązany jest na bieżąco pisemnie powiadomić Spółdzielnię o ilości osób zamieszkałych w lokalu, celem naliczenia opłat od tych osób.

### **IV. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI TECHNICZNYCH I WYMAGANIA P.POŻ. W LOKALACH MIESZKALNYCH**

#### § 7

##### **W zakresie instalacji gazowych:**

1. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody dostawcy gazu oraz używać przewodów gazowych jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy odbiornikach radiowych.
2. Nie wolno zabudowywać instalacji gazowych. Przewody gazowe i kurki nie mogą być zamurowane, obłożone płytkami ceramicznymi itp.

3. W przypadku awarii instalacji gazowej i/lub konieczności wymiany tej instalacji oraz wystąpienia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu wszelkich obudów (mebli, szafek, urządzeń) na koszt własny. W przypadku wykonania tych czynności przez Spółdzielnię, ich kosztem zostanie obciążony użytkownik lokalu.
4. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia mechaniczne instalacji gazowych i zaworów, powstałych z jego winy.
5. Urządzenia gazowe (jak kuchenki, kuchnie gazowe) należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika. Okresową konserwację kurków i regulację spalania w palniku należy zlecać osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia (specjaliście z zakresu konserwacji i naprawy urządzeń gazowych).
6. Wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowych oraz urządzeń gazowych mogą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający kuchenkę gazową i zawiadomić Spółdzielnię a po godzinach pracy dyżurnego konserwatora lub Pogotowie Gazowe.
8. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wszystkich kurków urządzeń gazowych oraz zamknąć zawór odcinający gaz.
9. W przypadku odłączenia kuchenki lub wymiany urządzenia gazowego, traci ważność próba szczelności instalacji. Po podłączeniu, przed rozpoczęciem użytkowania, należy zgłosić powyższy fakt w Spółdzielni w celu wykonania, próby szczelności. W razie ukrycia faktu rozłączenia kuchenki z instalacją lub innych przeróbek i braku ponownej próby szczelności, wszelką odpowiedzialność za szkody na mieniu Spółdzielni i innych osób ponosi użytkownik mieszkania. Powyższe uregulowanie dotyczy również wymiany butli gazowej.
10. W przypadkach ulatniania się gazu w lokalu (mieszkaniec nieobecny) i istnienia podejrzenia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia, służby zabezpieczające (przedstawiciele dostawcy gazu i Spółdzielni) w obecności funkcjonariusza Policji mają prawo wejść do lokalu. Skutki ewentualnego uszkodzenia drzwi lub okna do lokalu wynikające z podjętej interwencji ponosi Spółdzielnia.

## § 8

### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

Nie wolno dokonywać zmian w instalacji wodno – kanalizacyjnej bez zgody Spółdzielni :

1. Zmiany w instalacji wodno-kanalizacyjnej powinny być wykonywane przez specjalistyczne firmy lub osoby posiadające stosowne uprawnienia.
2. Położenie glazury i terakoty w pomieszczeniu kuchni, łazienki lub wc powinno być wykonywane z zachowaniem n/w warunków:
  - a) Instalacja wodno- kanalizacyjna przed zabudowaniem powinna być poddana próbie ciśnieniowej na ciśnienie 0,6 MPa, celem stwierdzenia ewentualnych wycieków.
  - b) Piony wodno-kanalizacyjne mogą być obudowane w sposób umożliwiający łatwy ich demontaż, zapewniający swobodny dostęp do rur w celu ich wymiany lub usunięcia awarii.
  - c) Nie wolno zabudowywać zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy.
  - d) Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do wykonania na własny koszt otworów montażowych do bezkolizyjnej wymiany zaworów odcinających i wodomierzy oraz ich odczytu nie zależnie od pozycji montażu.
  - e) Należy pozostawić łatwy dostęp do czyszczenia i wymiany kratek ściekowych.
  - f) W razie konieczności wymiany oraz awarii użytkownik dokona na własny koszt demontażu wszelkiej obudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze, itp.
3. Naruszenie plomb na wodomierzu lub ingerencja w jego pracę spowoduje rozliczanie zużytej wody według ryczałtu wynikającego z regulaminu rozliczania wody obowiązującego w Spółdzielni.

## § 9

### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

1. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej w mieszkaniu mogą być wykonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie eksploatacji instalacji elektrycznej do 1 kV. Nie wolno zabudowywać rozdzielni z bezpiecznikami obwodów odbiorczych mieszkania. W przypadku wykonania obudowy rozdzielni elektrycznej i konieczności wymiany tej rozdzielni, wystąpienia awarii lub pożaru użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu obudowy

na koszt własny oraz ponieść w w/w przypadkach wszelkie koszty związane z likwidacją szkody.

2. Przeróbki związane ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej są zabronione.
3. Nie wolno wymieniać przewodów zasilających urządzenia elektryczne oraz wtyczek na inne niż były wykonane fabrycznie (przewód trójżyłowy musi mieć wtyczkę ze stykiem ochronnym i odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym).
4. Nie wolno wymieniać żarówek i innych źródeł światła przy włączonej instalacji oświetleniowej (należy wyłączyć zabezpieczenie obwodu oświetleniowego i dopiero dokonać wymiany żarówek lub innego źródła światła).
5. Do zasilania urządzeń posiadających obudowy z elementów przewodzących prąd elektryczny stosować należy tylko przedłużacze trzyżyłowe. Zabrania się stosowania przedłużaczy dwużyłowych.
6. W kuchni i w łazience wszystkie gniazda powinny posiadać styk ochronny z odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym lub neutralno – ochronnym (z metalowym bolcem).
7. Jeżeli stwierdzimy, że gniazdo wtykowe lub wtyczka urządzenia elektrycznego ma temperaturę znacznie wyższą od otoczenia (ciepłe gniazdko lub wtyczka) należy je niezwłocznie wymienić na nowe. Wymiany winien dokonać elektryk.
8. W celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz ograniczenia kosztów zaleca się wyłączenie z gniazd urządzeń elektrycznych posiadających elektronikę (radio, telewizor, komputer, itp). przy opuszczaniu lokalu oraz w trakcie trwania burzy z wyładowaniami atmosferycznymi .
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
  - a) Utrzymania instalacji elektrycznej w należytym stanie;
  - b) Udostępniania lokalu spółdzielni do wykonania określonych czynności, czyli przeglądu instalacji elektrycznej i wyposażenia, zgodnie z prawem budowlanym.

## § 10

### **W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:**

1. Należy dbać o stan techniczny zamontowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i natychmiast zgłaszać do Spółdzielni każde ich uszkodzenie.
2. Zmiany lokalizacji grzejników, wymiany na inne wielkości mogą być dokonywane tylko przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz za wiedzą i zgodą Spółdzielni.
3. W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w mieszkaniu, należy:

- a) ustawić zawór termostatyczny w położeniu II, co zapewnia temperaturę ok. 16 °C - zabezpieczającą właściwe warunki higieniczno-sanitarne (zapobiega zawilgoceniu i zagrzybieniu lokalu);
  - b) w celu utrzymania odpowiedniego komfortu i oszczędnościowego korzystania z energii cieplnej należy odpowiednio ustawić zawór termostatyczny;
    - na I – co zapewnia temperaturę ok. 12°C;
    - na II- co zapewnia temperaturę ok. 16°C;
    - na III - co zapewnia temperaturę ok. 21°C;
    - na IV - co zapewnia temperaturę powyżej 24°C
4. W przypadku mechanicznego uszkodzenia zaworów termostatycznych, użytkownicy lokalu mieszkalnego ponoszą koszty związane z ich wymianą (naprawą).

## **V. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE I ZASADY ZGODNEGO WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

### § 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy tego wymaga sytuacja to także przy udziale straży pożarnej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika z niego korzystającego, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia jego mieszkańca. Z powyższych czynności sporządzany jest protokół.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Spółdzielnię, w celu:
  - a) skontrolowania stanu technicznego lokalu oraz okresowego przeglądu sprawności :
    - instalacji elektrycznej,
    - instalacji wentylacyjnej,
    - instalacji gazowej,
  - b) przeprowadzenia konserwacji lub napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,

- c) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
- d) dokonywania odczytów wodomierzy oraz innych jeżeli będą stosowane.

4. Niedozwolone jest:

- a) dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian w zakresie:
  - wyburzania i budowania nowych ścian,
  - przebudowy balkonu, loggii,
  - przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
  - przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń elektrycznych,
  - przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń gazowych,
- b) dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych,
- c) montowanie mechanicznych wentylatorów lub kanałów od mechanicznych okapów kuchennych bezpośrednio do przewodów wentylacyjnych,
- d) zasłanianie kratki wentylacyjnych i nawiewników,
- e) składowanie i przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrzbudynkowych ciągach komunikacyjnych (korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych) przedmiotów należących do użytkowników lokali. Jeżeli ustalenie właściciela przedmiotów nie jest możliwe, to po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia z określeniem terminu, Spółdzielnia ma prawo usunąć te przedmioty, ponieważ stwarzają zagrożenie zdrowia i życia, a ich właściciel nie może żądać odszkodowania. Spółdzielnia zawiadamia użytkowników o zamiarze ich usunięcia poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń lub drzwiach wejściowych do budynku,
- f) uszkodzanie kłódek, zamków i innych zamknięć do piwnic, na dach, strych, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania. Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
- g) niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronnej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji, blokowanie automatycznych włączników oświetleniowych, wybijanie szyb, niszczenie lub wykręcanie żarówek, niszczenie samozamykaczy drzwi wejściowych, rysowanie

- bądź zrywanie elewacji budynku, dewastacja ławek, koszy na śmieci i sprzętu na placach zabaw, niszczenie drzew, krzewów i trawników,
- h) umieszczanie i malowanie szyldów, ogłoszeń, plakatów, napisów lub rysunków, afiszy i reklam na elewacji budynków bez zgody Spółdzielni,
  - i) mycie samochodów i innych pojazdów mechanicznych (przyczep, motocykli, motorynek, itp. ) na terenie osiedla oraz wykonywanie ich napraw,
  - j) umyślnie uszkodzanie, niszczenie lub usuwanie aktualnych ogłoszeń, zawiadomień bądź komunikatów Zarządu Spółdzielni oraz oznaczeń ulicy czy budynku,
  - k) nielegalne pobieranie energii z instalacji ogólnego użytku do celów prywatnych,
  - l) spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w piwnicach, w miejscach ogólnodostępnych, na placach zabaw, itp.
  - m) palenie wyrobów tytoniowych itp. w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrzbudynkowych ciągach komunikacyjnych (klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych), na balkonach, loggiach.
  - n) inne działania prowadzące do uszkodzenia mienia Spółdzielni lub części wspólnych w budynkach lub prowadzące do utraty wartości tego mienia lub części wspólnych.

## **VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WYRZĄDZONE SZKODY W MIENIU SPÓŁDZIELNI**

### § 12

1. W stosunku do użytkowników lokali wyrządzających szkody lub powodujących zanieczyszczenie budynków i otoczenia, naruszających swoim postępowaniem obowiązki statutowe oraz określone w regulaminach normy użytkowania lokali i porządku domowego stosuje się środki przewidziane prawem, szczególnie kodeksem cywilnym i statutem Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność także za nieprzestrzeganie regulaminu i szkody wyrządzone przez jego dzieci inne osoby pozostające pod jego nadzorem lub opieką oraz osoby pozostające w lokalu za jego przyzwoleniem.

### § 13

1. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, może być prowadzone n/w postępowanie :

- a) naliczenie faktycznych kosztów odszkodowania pieniężnego za usunięcie szkody,
  - b) sankcji wynikających ze statutu Spółdzielni,
  - c) skierowanie sprawy na drogę sądową,
  - d) inne działania dozwolone prawem podjęte w celu zaprzestania dokonywania naruszeń.
2. W nagłych przypadkach, grożących powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub przez Spółdzielnię zarządzanym, zagrażających życiu lub zdrowiu osób, Spółdzielnia może podjąć natychmiastowe działania, bez uprzedniego zawiadomienia o zamiarze ich podjęcia.

## **VII. OBOWIĄZKI OSÓB UPRAWNIONYCH DO KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH**

### **§ 14**

Obowiązki osób uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych oraz zasady korzystania z miejsc utwardzonych, ciągów pieszo-jezdnych i innych terenach położonych na nieruchomościach, do których prawo własności, współwłasności bądź użytkowania wieczystego przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” określa Regulamin korzystania z parkingów, zatok parkingowych, miejsc utwardzonych i innych, urządzonych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

## **VIII. ZASADY UŻYWANIA PIWNIC I TARASÓW**

### **§ 15**

Piwnice w budynku mieszkalnym są pomieszczeniami gospodarczymi (przynależnymi do określonych lokali mieszkalnych) przeznaczonymi do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych.

### **§ 16**

Użytkownicy korzystający z piwnicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (np. papieru, drewna, plastiku, opon i innych wyrobów gumowych, benzyny, środków



chemicznych itp., w ilościach grożących powstaniem jakiegokolwiek szkody w przypadku dojścia do zaprószenia ognia), a także używanie otwartego ognia, w tym palenia wyrobów tytoniowych.

#### § 17

1. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków żywności (gnijących, wydzielających przykry zapach lub mogących być pokarmem dla gryzoni i insektów).
2. Dezynsekcję/dezynfekcję/deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku tj. klatek schodowych, korytarzy piwnic, pralni, suszarni, wózkowni, pionów/szachtów instalacyjnych w mieszkaniach wykonuje Spółdzielnia. Koszt dezynsekcji/dezynfekcji/deratyzacji mieszkań, piwnic lokatorskich oraz lokali użytkowych ponosi użytkownik lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję/dezynfekcję/deratyzację użytkowych pomieszczeń w tym samym, uzgodnionym ze Spółdzielnią terminie.
3. W uzasadnionych przypadkach, w celu wykonania dezynsekcji/dezynfekcji/deratyzacji, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wejścia (w obecności funkcjonariusza Policji, przedstawiciela Spółdzielni oraz pracownika specjalistycznej firmy wykonującego dezynsekcję/dezynfekcję/deratyzację) do lokalu mieszkalnego, piwnicy lokatorskiej oraz lokalu użytkowego. Koszt wykonania w/w usługi obciąża użytkownika.

#### § 18

Niedopuszczalne jest składowanie wszelkich rzeczy i przedmiotów w korytarzach piwnicznych.

#### § 19

Zabrania się :

- samodzielnego doprowadzania do piwnic energii elektrycznej, pobranej z administracyjnej tablicy rozdzielczej, instalacji piwnicznej lub opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych lub na klatkach schodowych,
- wykorzystywania instalacji elektrycznej w piwnicach do zasilania lodówek, zamrażarek, jakichkolwiek urządzeń i artykułów gospodarstwa domowego oraz urządzeń technicznych (np. wiertarek, szlifierek, pił, tokarek itp.).

## § 20

Piwnice w budynku mieszkalnym i wszystkie inne pomieszczenia w kondygnacji piwnicy (wózkownie, pomieszczenia na rowery, pralnie, pomieszczenia techniczne) winny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

## § 21

1. Balkony, loggie, tarasy winny być użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż.
2. Niedopuszczalne jest używanie na balkonach, loggiach, tarasach urządzeń gastronomicznych, powodujących zadymienie oraz emisję zapachów.
3. Do obowiązków użytkowników balkonów, loggii, tarasów należy bieżąca ich konserwacja poprzez:
  - a) usuwanie zanieczyszczeń z powierzchni i zapobieganie przedostawaniu się ich do odwodnienia (rynny, kratki, rury spustowe),
  - b) utrzymanie we właściwym stanie technicznym barierek, balustrad i osłon,
  - c) malowanie balustrad, barierek i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej z zachowaniem dotychczasowej, stosowanej przez Spółdzielnię, kolorystyki.
4. Balkon, loggia, taras może być użytkowany jako miejsce do rekreacji, z zachowaniem ciszy nocnej w godz. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. Niedopuszczalne jest przetrzymywanie psów i innych zwierząt oraz zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest to podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej uporczywości.  
Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu, tarasu, loggii nie może utrudniać ich odwodnienia, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich lub pogarszać warunki ewakuacji i stwarzać zagrożeń pożarowych.
5. Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie lub podjeździe dla osoby niepełnosprawnej jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię tarasu. Donice powinny być umieszczone w sposób nie utrudniający odprowadzenia wody opadowej oraz w sposób nie stwarzający zagrożenia.
6. Podlewanie roślin powinno odbywać się z należytą ostrożnością gwarantującą ochronę posadzki przed zalaniem i zniszczeniem. W czasie podlewania należy uważać aby nie

- dochodziło do zabrudzenia i uszkodzenia elewacji budynku oraz balkonów i tarasów niżej położonych.
7. Niedopuszczalne jest użytkowanie tarasów lub podjazdów dla osób niepełnosprawnych jako składowisk zdemontowanych urządzeń i mebli, gnijących odpadków, śmieci i innych produktów stanowiących pokarm dla ptaków, gryzoni i insektów, a także przedmiotów szpecących wygląd tarasów i elewacji budynku.
  8. Suszenie bielizny powinno być prowadzone w taki sposób aby nie szpecić elewacji budynku (nie zabrudzać balkonów, loggii niżej położonych oraz znajdujących się na nich przedmiotów) – czyli wystawać poza i ponad balustradę balkonu, tarasu, loggii.
  9. Obowiązkiem użytkownika tarasu lub podjazdu dla osoby niepełnosprawnej jest utrzymanie porządku i czystości na tarasie a w okresie zimowym usuwanie śniegu, lodu, itp.
  10. Użytkownik tarasu lub podjazdu dla osoby niepełnosprawnej jest odpowiedzialny za zniszczenie posadzki tarasu, przegród poziomych i pionowych ograniczających taras oraz pomieszczeń pod tarasem, jeżeli nastąpiło ono z powodu niewłaściwego użytkowania i niestosowania się do postanowień niniejszego regulaminu
  11. Użytkownik tarasu lub podjazdu dla osoby niepełnosprawnej jest obowiązany udostępnić taras w celu wykonania robót remontowych przegród poziomych i pionowych oraz elewacji budynku, w tym do opróżnienia go z przedmiotów utrudniających remont.
  12. Zabrania się karmienia ptaków poprzez wysypywanie karmy na parapety okienne, co powoduje brudzenie elewacji oraz okien lokali niżej położonych. Użytkownik lokalu dokarmiający w w/w sposób ptaki, ponosi pełną odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone.

## **IX. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 22**

1. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem regulaminu należy zgłaszać do Spółdzielni.
2. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających niniejszego regulaminu Zarząd może stosować upomnienia, a w przypadku uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej lub organów ścigania oraz składać wnioski do Rady

Nadzorczej Spółdzielni o zastosowanie stosownych przepisów statutu Spółdzielni, nie wykluczając powództwa o zaniechanie naruszeń i zapłatę odszkodowania.

***Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.06.2020 r.***

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej