

## REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI

### w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

uchwała RN nr 18/2019

#### I. Postanowienia ogólne.

##### § 1

1. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i lokatorów - tj. członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, najemców lokali oraz wszystkich użytkowników lokali.

#### II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

##### Obowiązki Spółdzielni.

##### § 2

1. Naprawami, w rozumieniu niniejszego regulaminu, są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Przy wymianie stolarki okiennej należy zachować pierwotną kolorystykę i wymiary okien.

##### § 3

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu należy:
  - a. instalację elektryczną – od przyłącza elektrycznego do tablicy licznikowej, bez licznika i bezpieczników obwodów mieszkaniowych,
  - b. instalacja wodna (poziomy i pion) do zaworu odcinającego mieszkanie,
  - c. instalacja kanalizacyjna (poziomy i pion) do trójnika łączącego wewnętrzną kanalizację mieszkania,
  - d. instalację gazową na zewnątrz i wewnątrz budynku usytuowanej na klatce schodowej do zaworu przed licznikiem. W przypadku mieszkań, w których liczniki zainstalowane są w wewnątrz mieszkania powyższa instalacja jest zaliczana do wewnętrznej. Dotyczy również mieszkań, w których nie ma zainstalowanych indywidualnych gazomierzy a rozliczane są ze zbiorczych liczników gazowych.
  - e. naprawa całej zewnętrznej i wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
  - f. wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych D-10 (50% kosztów zakupu stolarki standardowej ponosi lokator a 50% spółdzielnia po uprzednim komisyjnym stwierdzeniu stanu technicznego) jednorazowo na mieszkanie.
  - g. naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw i konserwacji należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych poprzez nieszczelności dachów itp.).
  - h. utrzymanie w należytym stanie balkonów i loggii, poza wykonaną samodzielnie przez użytkownika lokalu okładziną podłogową, która przy niezbędnym

wykonaniu uszczelnienia płyty oraz wymiany obróbek blacharskich okapowych może ulec uszkodzeniu. Uzupełnienie tej okładziny po przeprowadzeniu przez SM Grodków w/w prac leży w gestii lokatora i nie jest objęta obowiązkiem Spółdzielni.

- i. Naprawa, przeglądy, utrzymanie w należyтым stanie technicznym oraz czyszczenie przewodów wentylacyjno – spalinowych w budynku. System wentylacji w budynkach zamieszkania zbiorowego oparty jest na wentylacji grawitacyjnej wielokanałowej (z jednego kanału wentylacji mogą korzystać lokale mieszkalne usytuowane w pinie co druga kondygnację). System kanałów spalinowych oparty jest na jedno przewodowych kanałach przydzielonych do lokali mieszkalnych indywidualnie (tj. dla jednego lokalu 1 kanał spalinowy samodzielny).
2. Spółdzielnia może odmówić wykonania prac remontowych wymienionych w pkt. 1 w lokalach, których właściciele (członkowie i nie członkowie) zalegają z opłatami czynszowymi powyżej 3 m-cy.
3. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.
4. Utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami państwowymi.
5. Zapewnienie mieszkańcom dostawy ciepłej i zimnej wody, odbiór ścieków oraz zapewnienie miejsc do gromadzenia odpadów.
6. W przypadku występowania niedogrzańcia mieszkań, braku ciepłej wody – Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty zgodnie z zapisem w Regulaminie rozliczania c.o. i c.w u.
7. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach: np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu w każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice ogłoszeń.

### III. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

#### § 4

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych, stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale:
2. Do obowiązków użytkowników lokali w budynku Spółdzielni należy:
  - a. obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
    - malowaniu sufitu i ścian, co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
    - malowaniu i konserwacji drzwi, okien, ścian oraz grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją i zniszczeniem,
  - 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,
    - przepływowy podgrzewacz gazowy lub elektryczny,

- kuchenkę gazową lub elektryczną,
  - zlewozmywak z syfonem i baterią,
  - krany czerpalne,
  - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
  - umywalkę z syfonem i baterią,
- c. wykonanie napraw, uszczelnień, wymiana instalacji gazowej wewnętrznej od licznika do urządzeń gazowych wraz z urządzeniami. W przypadku instalacji zbiorczych oraz instalacji z licznikami gazu znajdującymi się wewnątrz lokalu powyższe naprawy, uszczelnienie i wymiana wykonane będą od trójnika na instalacji pionowej wspólnej do licznika oraz dalej od licznika do urządzenia gazowego wraz z urządzeniem. Wykonywanie indywidualnie robót instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych winno odbywać się po bezwzględnym zawiadomieniu SM Grodków na 3 dni przed ich przystąpieniem. Po każdej ingerencji w instalację gazową użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek bezwzględnie dostarczyć do siedziby SM Grodków protokół szczelności instalacji gazowej całego lokalu mieszkalnego. Protokół ten winien być wykonany w dniu zakończenia robót remontowych i dostarczony w najkrótszym terminie. Badanie to nie może być łączone z okresowymi przeglądami instalacji gazowej wykonywanej przez zarządcę nieruchomości w ramach jej obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. 2018r, poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019r, poz. 51)
- d. naprawa i wymiana podłóg,
- e. naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach,
- f. naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
- g. naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych (syfon kratka ściekowa),
- h. naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji wodnej, uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
- i. usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
- j. uzupełnienie oszklenia drzwi i okien,
- k. naprawa instalacji domofonowej wraz ze słuchawką w lokalu mieszkalnym,
- l. właściwe korzystanie z urządzeń sanitarnych, tj. nie wrzucanie resztek pokarmów, przetworów, pierza, ręczników papierowych i ścierek nierozpuszczalnych, pampersów oraz koszyków zapachowych wc itp.,
- m. utrzymanie w należytym stanie technicznym, estetycznym i drożnym wentylacji wywiewnych z lokali mieszkalnych. Stosowanie krutek wentylacyjnych działających w systemie grawitacyjnym o odpowiednich wymiarach 14x21cm i usytuowanych odległości około 30 cm mierzonej od dolnej krawędzi kratki do powierzchni sufitu. Utrzymanie w należytym stanie technicznym, estetycznym i drożnym kanałów spalinowych z bezwzględnym zastosowaniem krutek wentylacyjnych nawiewnych o powierzchni min. 220 cm<sup>2</sup> w drzwiach wejściowych do pomieszczeń, których znajdują się urządzenia grzewcze korzystające z zasilania gazowego. Zabrania się pod groźbą kary administracyjnej oraz wynikającej z Prawa Budowlanego (Dz. U. 2018r, poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019r, poz. 51) jakiegokolwiek zmiany w położeniu krutek wentylacyjnych, zmiany kanału wentylacyjnego lub kanału spalinowego. Zabrania

się montażu na kratkach wentylacji grawitacyjnej wentylatorów mechanicznych oraz okapów kuchennych. Powyższe roboty remontowe i zmiana ewentualnego usytuowania wentylacji czy kanału spalinowego muszą wynikać z opinii kominiarskiej wykonanej na koszt i staranie lokatora oraz za zgodą Zarządu SM Grodków.

- n. właściwe korzystanie z wyznaczonych przez Spółdzielnię wiat śmietnikowych oraz prowadzenie właściwej gospodarki odpadami zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Grodków.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu..
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego, poza opłatami czynszowymi uiszczonymi za używanie lokalu.

#### § 5

1. Posiadany lokal mieszkalny może być używany wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych użytkownika.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni.

#### § 6

1. Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu.
3. Uchylenie się od usunięcia usterek w lokalu skutkować będzie usunięciem ich przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu wg ustalonej stawki roboczogodziny plus koszty materiału.

#### § 7

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, wszelkie roboty budowlane (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, montaż zewnętrznych urządzeń na elewacji, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) 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 SM.
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

4. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych wymaga zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania oraz samowolnej wymiany termostatycznych zaworów grzejnikowych czy samowolnego dokonywania zmiany nastaw ich przepływu.
6. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji SM jest surowo zabronione.
7. Zakładanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych wymaga zgody Spółdzielni.
8. Celem zapobiegania nadmiernemu zużyciu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł.
9. Zabrania się pozostawiania na klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych szafek, wieszaków itp.
10. Zabrania się czyszczenia odpływów instalacji sanitarnej przy użyciu środków silnie żrących (soda kaustyczna itp.).

#### § 8

W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu – po czym zawiadomić Spółdzielnię. W przypadku braku kontaktu ze Spółdzielnią należy zawiadomić pogotowie gazowe 992.

#### § 9

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe, mając na względzie właściwości działania samozamykaczy.
3. Nie należy zamykać zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci c.o.
4. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik zgodnie z zapisem w Regulaminie rozliczania c.o. i c.w.
5. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
6. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Spółdzielnię, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.
7. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym przez Spółdzielnię osobom przeprowadzającym przegląd techniczny.

#### IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi mieszkanie.

##### § 10

Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego dokonuje się według zasad określonych w Statucie SM i „Regulaminie wkładów mieszkaniowych i budowlanych”.

#### V. Postanowienia końcowe.

##### § 11

1. Powyższy regulamin wraz z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z 1999r., poz. 836 z późn. zmianami) stanowi podstawę użytkowania lokali mieszkalnych.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych pracy Zarządu SM należy do kompetencji Rady Nadzorczej.
3. Książka skarg i wniosków znajduje się w lokalu administracji SM.
4. Traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego z dnia 16.08.2016 roku, zatwierdzony uchwałą RN nr 28/2016.
5. Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr ...18... /2019 z dnia 29.04.2019 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie**  
*Wojciech Kujawiński*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie**  
*Paweł Birecki*