

REGULAMIN
wzajemnych obowiązków użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie eksploatacji
zasobów mieszkaniowych i porządku domowego

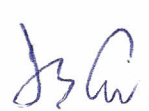
I. Postanowienia Ogólne

§ 1.

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki i prawa członków Spółdzielni oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej imienia Bolesława Prusa we Wrocławiu oraz podstawowe zasady wzajemnych obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego lokali znajdujących się w budynkach spółdzielczych.
2. Regulamin opracowany został na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami i statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Prusa we Wrocławiu.
3. Członek Spółdzielni lub najemca w zakresie postanowień niniejszego regulaminu odpowiada również za działania lub zaniechania członków jego rodziny, podnajemców, gości i innych osób związanych z nim stosunkiem prawnym lub osobistym
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy / w tym garaż /.

§ 2.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się w zasobach mieszkaniowych spółdzielni są własnością społeczną wszystkich członków oraz innych użytkowników lokali i dlatego powinny być one - w interesie samych członków - utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości (hałasowanie, brudzenie ścian, wybijanie szyb, uszkodzanie urządzeń, niszczenie krzewów, deptanie trawników itp.) odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie.



II. Podstawowe obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali.

§ 3.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy m.in.:

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i lokali zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Wykonywanie bieżącej konserwacji oraz usuwanie awarii i jej skutków w części wspólnej budynku.
3. Wykonywanie remontów budynków i innych obiektów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych spółdzielni
4. Utrzymywanie w sprawności technicznej wszystkich urządzeń technicznych, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, dostawy zimnej i ciepłej wody, gazu itp. oraz innych urządzeń należących do wyposażenia w części wspólnej budynku.

§ 4.

W zakresie obowiązków Spółdzielni względem lokali należą naprawy wynikłe z normalnego zużycia elementów lokalu, a w szczególności:

- a) regulacja lub naprawa instalacji centralnego ogrzewania, ale bez wymiany zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych oraz grzejników.
- b) udrażnianie lub naprawa pionów wodno-kanalizacyjnych (ale bez podejść pod urządzenia sanitarne) oraz naprawa lub wymiana zaworów odcinających wodę do lokalu. Koszt zakupu zaworów kwalifikujących się do wymiany, ponosi użytkownik lokalu, który również odpowiada za ich stan techniczny, przy czym o każdej nieszczelności zaworów zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię. Brak natychmiastowego powiadomienia o nieszczelności zaworów, może skutkować odpowiedzialnością użytkownika lokalu za ewentualne zalania innych lokali.
- c) naprawa instalacji gazowej na całym jej przebiegu w lokalu, z wyłączeniem zaworów przed urządzeniami i bez urządzeń gazowych (obowiązek Spółdzielni nie obejmuje wymiany wewnętrznej (w obrębie lokalu) instalacji gazowej na nową)
- d) naprawa instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku z wyłączeniem wszelkiego osprzętu elektrycznego w lokalach,
- e) naprawa elementów instalacji domofonowej znajdujących się poza lokalem a także w lokalu (za wyjątkiem urządzeń „unifonów”), ale pod warunkiem, że zużycie instalacji wewnętrznej nie nastąpiło z winy lokatora

83Cw

III. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali.

§ 5.

1. Lokatorzy winni chronić budynek przed zniszczeniem, utrzymując zarówno pomieszczenia wspólnej użyteczności (korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) jak i zajmowane przez siebie lokale mieszkalne w czystości i stanie nadającym się do użytku.

2. Obowiązkiem lokatorów jest konserwowanie mieszkań oraz usuwanie powstałych w wyniku użytkowania uszkodzeń. Oznacza to, że użytkownicy lokali mieszkalnych ponoszą w całości koszty związane z:

- naprawą lub wymianą podłóg, okien i drzwi wraz z ościeżnicami
- naprawą osprzętu instalacji wodno-kanalizacyjnej (np. wymiana uszczelek w zaworach czerpalnych, pływaków w spłuczках klozetowych itp.) oraz naprawą lub wymianą urządzeń tzw. „białego montażu”.
- naprawą lub wymianą osprzętu instalacji elektrycznej (np. wyłączników, gniazd wtykowych, bezpieczników itp),
- wymianą zużytych urządzeń (wanien, umywalek, muszli klozetowych, zlewozmywaków, junkersów itp.),
- wymianą lub uzupełnieniem szyb w oknach i drzwiach,
- naprawą lub wymianą okuć, zawiasów, zamków itp.

§ 6.

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należą m.in.:

1. roboty o charakterze zapobiegawczym i estetycznym dotyczące odnawiania lokalu w miarę konieczności i potrzeb,
2. naprawa lub wymiana wszelkich posadzek, podłóg oraz wykładzin podłogowych i ściennych,
3. konserwacja, naprawa lub wymiana drzwi wejściowych i wewnętrznych oraz stolarki okiennej wraz z okuciami i zamkami,
4. uzupełnienie szyb w oknach i drzwiach oraz balustradach na balkonach lub loggiach, jeśli są wyposażone w szyby,
5. konserwacja, naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń gazowych wraz z zaworami przed urządzeniami oraz wymiana wew. instalacji gazowej (w obrębie lokalu), instalacji elektrycznej (w obrębie mieszkania) i urządzeń elektrycznych, sanitarno-higienicznych i kanalizacyjnych,
6. udrażnianie, naprawa lub wymiana poziomów wodno-kanalizacyjnych (wymiana wodomierza następuje ze środków funduszu remontowego),
7. naprawa lub wymiana elementów instalacji domofonowej w lokalu, jeśli uległy uszkodzeniu z winy lokatora lub uległy naturalnemu zużyciu,
8. wymiana głowic termostatycznych przy zaworach grzejnikowych,



9. wymiana grzejników wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi,
10. konserwacja, naprawa lub wymiana wszelkich urządzeń, będących źródłem ciepła przeznaczonego do ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej, tj. gazowe lub elektryczne podgrzewacze wody, piece gazowe jedno- lub dwufunkcyjne, bojler, piece kaflowe oraz kuchnie gazowe, elektryczne i węglowe,
11. naprawa lub uzupełnienie tynków ścian i sufitów, które uległy odspojeniu od podłoża,
12. naprawa lub wymiana posadzek na balkonach, loggiach i tarasach.
13. montaż urządzeń umożliwiających odpowiednią infiltrację powietrza do wnętrza lokalu, szczególnie w sytuacji, gdy okna lub drzwi zostają wymienione na nowe o dużej szczelności, uniemożliwiającej uzyskanie prawidłowej wentylacji i odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu.
14. W stosunku do pomieszczeń przynależnych powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

§ 7.

Użytkownik lokalu nie może bez zgody Zarządu lub odpowiednich organów budowlanych:

- a) dokonywać przeróbek lokalu związanych ze zmianami w układzie konstrukcyjnym budynku i lokalu (jak np. przestawianie ścian, wyburzanie, itp.),
- b) przenosić w inne miejsca gazowych urządzeń grzewczych oraz podgrzewaczy ciepłej wody użytkowej,
- c) przerabiać instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników,
- d) zmieniać kolorystyki elewacji balkonów, loggii i tarasów i dokonywać ich przebudowy lub zabudowy,
- e) zabudowywać w sposób trwały szachtów, tj. przestrzeni, w której przebiegają piony wszelkich mediów,
- f) wymieniać okien i drzwi balkonowych oraz zmieniać podziału i kolorystyki okien i drzwi balkonowych

IV. Przepisy w zakresie udostępniania lokalu

§ 8.

Członek lub inna osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do:

- a) natychmiastowego zgłoszenia w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
- b) natychmiastowego zgłoszenia w administracji pojawienia się pleśni, zawilgoceniach i grzybów w mieszkaniu, jak również insektów i gryzoni

§ 9.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację i przystąpić do usuwania awarii, jeśli usunięcie jej leży w gestii osoby użytkującej lokal. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu (lub w lokalach sąsiednich) w wyniku awarii instalacji lub urządzeń należących do lokalu, których usunięcie należy do osoby użytkującej lokal.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub domowników lub powstałe z naturalnego zużycia, obciążają członka Spółdzielni lub najemcę.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) przeprowadzenia przez Spółdzielnię okresowych kontroli stanu technicznego budynku i lokali zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - b) sprawdzenia montażu i działania urządzeń na podstawie, których Spółdzielnia dokonuje wewnętrznych rozliczeń z użytkownikami lokali,
 - c) przeprowadzenia odczytów docelowych lub kontrolnych urządzeń służących do rozliczeń wewnętrznych,
 - d) wykonania napraw leżących po stronie Spółdzielni.

§ 11.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeśli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonanie,
 - b) doraźnego przeglądu i odczytów urządzeń, przy pomocy których Spółdzielnia rozlicza osobę korzystającą z lokalu z dostarczonego ciepła i wody,
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców oraz konieczności jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności, winni poinformować administrację, kto będzie dysponował kluczami od mieszkania pod rygorem komisyjnego wejścia do lokalu przez pracowników Spółdzielni w asyście Policji w razie zaistniałej konieczności.

V. Przepisy w zakresie gospodarowania śmieciami i odpadami

§ 12.

1. Wszelkie śmieci i odpadki należy wrzucać wyłącznie do zsypów lub pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia zsypów lub pojemników.
2. Nieczystości należy wynosić do kontenerów (pojemników) ustawianych na zlecenie Spółki EKOSYSTEM w wyznaczonych miejscach, a przedmioty o znacznych gabarytach m.in. lodówki, pralki, szafy, kanapy, fotele, łóżka itp. winny być wystawiane w miejscu i czasie wskazanym na zlecenie Spółki EKOSYSTEM lub wywożone przez wyrzucającego na własny koszt do firmy EKOSYSTEM, podobnie jak złomowany sprzęt elektro-techniczny i elektro-niczny
3. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. Przez balkon lub okno nie wolno również trzepać narzut, pościeli, obrusów, worków od odkurzaczy itp.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców

§ 13.

1. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach i ścieżkach w sposób utrudniający lub uniemożliwiający poruszanie się po nich pieszym. Parkowanie pojazdów na trawnikach, w bramach i przejściach jest zabronione.
2. Ruch pojazdów na terenie osiedla regulowany jest przepisami kodeksu drogowego. Władze osiedla mają jednak prawo wprowadzić ograniczenia ostrzejsze niż to przewidują przepisy ogólnopństwowe. Nakazy i zasady wprowadzone przez Spółdzielnię sygnalizowane są znormalizowanymi znakami drogowymi.
3. Na wszystkich drogach wewnątrzosiedlowych obowiązuje kierowców zachowanie szczególnej ostrożności.



§ 14.

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.
2. Ze względu na możliwość zanieczyszczania terenów przydomowych, w tym piaskownic, oraz ze względu na bezpieczeństwo innych osób, psy należy wyprowadzać na smyczy. Spuszczanie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze.
4. Niedopuszczalne jest pozostawianie na dłuższy czas bez opieki w lokalu, na balkonie lub tarasie psa, który swoim zachowaniem zakłócałby spokój innym mieszkańcom.
5. Osoby posiadające psa lub kota zobowiązane są do usuwania z klatek schodowych i innych pomieszczeń, a także z terenów zielonych wokół budynku, odchodów fizjologicznych pochodzących od tych zwierząt.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, drobiu, gołębi, trzody chlewnej itp.)

§ 15.

1. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków i montowania na nich anten radiowych, telewizyjnych i innych bez uzyskania zgody Spółdzielni. Instalowanie na ścianach budynku anten satelitarnych wymaga również zgody Spółdzielni.
2. Lokale mieszkalne mogą być użytkowane tylko na cele mieszkalne. Zarząd Spółdzielni może częściowo odstąpić od tej zasady w przypadku, gdy prace wykonywane w lokalu mieszkalnym nie będą zagrażały bezpieczeństwu i higienie, a ponadto nie zakłócały spokoju innym mieszkańcom.

§ 16.

Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W godzinach tych należy w szczególności:

- a) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu i hałaśliwych zabaw a także innych czynności zakłócających wypoczynek nocny sąsiadów,
- b) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
- c) zaprzestać wykonywania jakichkolwiek prac remontowych (wbijania gwoździ, kucia tynku, cięcia desek, cyklinowania podłóg itp.).

87 Cw

§ 17.

Wybite umyślnie lub przez nieostrożność szyby na klatce schodowej, wyłamany zamek do drzwi wejściowych lub piwnicy, wyrwane tablice przyciskowe domofonu itp. wina wstawić lub naprawić ta osoba, która uszkodzenie spowodowała.

VII. Przepisy w zakresie higieny i estetyki budynku i otoczenia.

§ 18.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na podwórzu, dbać o estetyczny wygląd domu, jego najbliższego otoczenia a także osiedla, w którym mieszkają.
2. Zabrania się karmienia ptactwa w obrębie domów i osiedla.
3. Ze względów estetycznych zabrania się przechowywania na balkonach przedmiotów szpecących wygląd domu lub niedostatecznie zabezpieczonych przed upadkiem z wysokości oraz mogących zagrażać zdrowiu i życiu innych osób.
4. Skrzynki na kwiaty oraz doniczki umieszczone na balkonach i parapetach okiennych powinny być umocowane w sposób wykluczający możliwość ich zerwania.
5. Zabrania się umieszczania bez zgody Spółdzielni szyldów, szafek wystawowych oraz reklam na murach i terenie przyległym do budynku.

VIII. Przepisy dotyczące pralni, suszarni, piwnic i komórek

§ 19.

1. Z pralni mogą korzystać wszyscy mieszkańcy budynku w godzinach od 7.00 do 20.00 w kolejności ustalonej z innymi mieszkańcami budynku. Klucze od pralni winny znajdować się w miejscu uzgodnionym i dostępnym o każdej porze dnia.
2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń, powstałych z winy użytkownika, pokrywa użytkownik. W czasie prania pomieszczenia pralni należy przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.

3. Po zakończeniu prania użytkownik winien pralnię posprzątać, a klucze od niej niezwłocznie oddać w uzgodnione miejsce.

4. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny. Przechowywanie w niej jakichkolwiek przedmiotów jest zabronione. Zasady korzystania z suszarni są podobne do zasad korzystania z pralni.

§ 20.

1. Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i dlatego winna być oznaczona tym samym numerem co mieszkanie.

2. Lokatorzy korzystający z piwnicy obowiązani są przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych) i łatwopalnych (benzyny, środków chemicznych, makulatury, mebli itp.) a także używanie otwartego ognia (np. świecy).

3. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków, gnijących jarzyn i kartofli oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów. Niedopuszczalne jest również zastawianie korytarzy piwnicznych meblami bądź zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań.

4. Wszystkie boksy, komórki i pomieszczenia na wózki, rowery itp. winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

§ 21.

1. Instalowanie oświetlenia elektrycznego i gniazd elektrycznych w komórkach lokatorskich, bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione.

2. W celu racjonalnego wykorzystania energii elektrycznej nie wolno pozostawiać w piwnicach, komórkach lokatorskich, na korytarzach klatek schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, strychach i innych wspólnych pomieszczeniach włączonego oświetlenia, jeśli nie przebywają w tym czasie w tych pomieszczeniach osoby.

IX. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego

§ 22.

1. W celu zabezpieczenia się przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnego obchodzenia się z wszelkimi rodzajami urządzeń elektrycznymi.

83 Cu

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację.
3. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i porządkowych, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, rowerami i innymi przedmiotami tarasującymi dojścia i drogi ewakuacyjne.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych oraz piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarciami.
6. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach, tarasach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

X. Przepisy końcowe

§ 23.

1. Za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania regulaminu odpowiedzialni są lokatorzy lub Spółdzielnia
2. Uwagi i skargi w sprawach związanych z nieprzestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu należy zgłaszać do Spółdzielni.
3. Każdy mieszkaniec winien się podporządkować zarządzeniom administracji przeprowadzającej akcje sanitarno-porządkowe, takie jak: dezynfekcja, dezynekcja, deratyzacja, oczyszczanie strychów, piwnic itp.
4. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa we Wrocławiu z dnia 20 października 2017r. (Uchwała Nr 16 / KAD – 2017/20120)
5. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin Porządkowy Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa na posiedzeniu plenarnym w dniu 11.12. 1996 r. Nr protokołu 17/9/96 oraz Regulamin obowiązków użytkowników i zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa we Wrocławiu w zakresie remontów i konserwacji zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa na posiedzeniu plenarnym w dniu 11.12.1996 r. Nr protokołu 17/9/96.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Dorota Marzyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Małgorzata Grabarek

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. B. Prusa
50-306 Wrocław, ul. Damrota 43A