

**„Regulamin eksploatacji i użytkowania budynków i lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”**

**I. Podstawa prawna.**

**§ 1**

Podstawą prawną Regulaminu są:

- 1) ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawa z dnia 05.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze,
- 4) ustawa z dnia 23.04.1964r. – Kodeks cywilny,
- 5) ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane,
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 7) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 8) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- 9) inne obowiązujące przepisy szczególne przede wszystkim w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego, higieniczno-sanitarnego i ochrony przeciwpożarowej.

**II. Postanowienia ogólne.**

**§ 2**

1. Postanowienia Regulaminu określają:

- 1) zasady eksploatacji budynków, lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) oraz części wspólnych,
- 2) zasady utrzymania właściwego stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 3) obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali,
- 4) zasady wymiany stolarki okiennej w lokalach,
- 5) postanowienia dotyczące porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców.

### § 3

1. Użytkownikami lokali zobowiązanymi do przestrzegania postanowień Regulaminu są:
  - 1) członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu,
  - 2) osoby fizyczne i prawne niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności,
  - 3) osoby fizyczne i prawne zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
  - 4) najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania postanowień Regulaminu, a także odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego Regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
3. Rodzice lub opiekunowie prawni obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu oraz zasad współżycia w budynkach wielorodzinnych. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastacja urządzeń technicznych, dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.

### **III. Zasady eksploatacji budynków, lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) oraz części wspólnych.**

#### **Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynków.**

### § 4

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu dokumentacji technicznej i użytkowania,
  - 2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz instalacji i urządzeń w tych obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 3) dokonywanie legalizacji urządzeń pomiarowych wody i ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 4) utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego oraz napraw elementów budynku i nieruchomości wymienionych w § 30,
  - 5) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,
  - 6) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nieprzewidzianych do ogólnego użytkowania,

- 7) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych,
- 8) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie:
  - konserwacji i pielęgnacji zieleni,
  - utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji, bieżących napraw oraz utrzymanie zimowe wydzielonych chodników i dróg dojazdowych,
  - utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym boksów śmietnikowych.

## **Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych.**

### **§ 5**

1. Lokal mieszkalny to zespół pomieszczeń mieszkalnych (pokoje) i pomocniczych (kuchnia, łazienka, WC), mających odrębne wejście, wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, który spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi.
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 racjonalnej eksploatacji wynikających z dokumentacji technicznej budynku oraz zasad współżycia społecznego,
  - 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 ust. 1 wymaga zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach - decyzji administracyjnych.
4. W lokalu może być wykonywana działalność gospodarcza niestwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, niewpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz niestwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.
6. Użytkownik lokalu obowiązany jest do oznakowania swojego lokalu numerem adresowym na drzwiach wejściowych do lokalu.

### **§ 6**

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju zmian wewnątrz lokalu w tym przebudowy, zmiany sposobu 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, loggii i tarasów, w tym montażu krat,

- 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
  - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
  - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.
2. Zabrania się wykonywania trwałych zabudów szachtów, pionów instalacji wspólnych wod.- kan. i c.o. przebiegających przez lokal, które uniemożliwiają służbom technicznym prowadzenie prac związanych z usuwaniem awarii, konserwacją, remontem i przeglądami.
  3. Dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji wewnętrznych musi być zachowany w taki sposób, aby nie powodować zniszczenia wyposażenia i wykończenia lokalu przy prowadzeniu koniecznych napraw czy przeglądów. Wymagany jest również montaż drzwiczek w celu zapewnienia dostępu do wodomierzy i pionów instalacji sanitarnej.
  4. W przypadku konieczności wykonania którejkolwiek z ww. prac przez służby techniczne w lokalu, użytkownik nie może domagać się od Spółdzielni przywrócenia do stanu pierwotnego ani zwrotu kosztów odtworzenia ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu z powodu powstania uszkodzeń związanych z brakiem spełnienia określonych wymogów.
  5. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonać wymiany zgodnie z warunkami wydanymi pisemnie przez Spółdzielnię.
  6. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczalne są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Spółdzielni po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.
  7. Zabrania się samowolnego wykonywania jakichkolwiek ingerencji w elementy konstrukcyjne, szachty i kominy wentylacyjne.
  8. W przypadku braku wymaganych uzgodnień i samowolnego wykonania zmian, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki wynikające z wykonania tych prac.
  9. W przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia ekspertyzy budowlanej opracowanej na koszt użytkownika lokalu przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia w celu określenia skutków tej samowoli. W przypadku niewykonania ww. obowiązku, Spółdzielnia zleci ekspertyzę na koszt użytkownika lokalu.

## § 7

1. Sposób eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z ich przeznaczeniem i instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń,
  - 2) zapewniać ochronę użytkowników i elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu, użytkownik lokalu powinien:
  - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,



- 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 lokalu,
  - 5) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów.
3. 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 i mienia oraz zawiadomić Spółdzielnię, Administrację Osiedla właściwą dla miejsca położenia budynku, Dyżur Techniczny Spółdzielni lub odpowiednie służby (Pogotowie Gazowe, Pogotowie Energetyczne, Pogotowie Wodno – Kanalizacyjne, Straż Pożarną itp.).

## § 8

### 1. W czasie eksploatacji instalacji wody ciepłej i zimnej użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić drożność instalacji i urządzeń od wodomierza lokalowego do punktów czerpalnych oraz prawidłowość funkcjonowania opomiarowania, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji oraz dokonać niezwłocznie wymiany instalacji zw i cw w przypadku stwierdzenia znacznego ograniczenia przepływu wody (kamień),
- 2) kontrolować sprawność zaworów odcinających zw i cw przed indywidualnymi wodomierzami, a w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu - niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, Administrację Osiedla właściwą dla miejsca położenia budynku, w którym znajduje się lokal lub Dyżur Techniczny Spółdzielni,
- 3) w celu zapobiegania awariom, okresowo poddawać kontroli połączenia instalacji, a w szczególności elastyczne przewody połączeniowe i w razie stwierdzenia ich zużycia dokonywać ich wymiany,
- 4) nie stosować baterii, nieodpowiadających obowiązującym normom lub nieposiadających świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- 5) zapewnić szczelność urządzeń odbiorczych (spłuczki, baterie) nie dopuszczając do jakichkolwiek wycieków wody.

## § 9

### 1. 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.
2. Do urządzeń kanalizacyjnych przede wszystkim poprzez muszle klozetowe zabrania się wprowadzania odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub niedrożność przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności: artykułów higienicznych tj. pieluch, waty, tamponów, podpasek, patyczków do uszu, nawilżonych chusteczek do mycia ciała i mycia mebli itp., bandaży, ręczników papierowych, a także resztek materiałów i tekstyliów: szmat, bielizny, frędzli od mopa, rękawiczek gumowych, zabawek, resztek pożywienia, zużytego oleju jadalnego oraz gruzu, piachu, farb, klejów itp.
3. Użytkownik lokalu odpowiada za drożność przewodów instalacji wod. - kan. na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego. W przypadku powstania zatoru użytkownik ponosi koszt udrożnienia, a także ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody wyrządzone osobom trzecim.

## § 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) nie montować na grzejnikach zaworów powrotnych (odpływowych),
- 3) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
- 4) stosować takie rozwiązania umeblowania i aranżacji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. ( tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników),
- 5) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny, przy nastawie głowicy termostacyjnej do najniższej wartości,
- 6) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 16° C.

## § 11

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określają odrębne regulaminy.

## § 12

1. W czasie eksploatacji instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków polegających na przeprowadzaniu okresowych kontroli i konserwacji oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
  - 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię 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) i niezwłocznie poinformować Spółdzielnię, Administrację Osiedla właściwą dla miejsca położenia budynku, w którym znajduje się lokal, Dyżur Techniczny Spółdzielni lub Pogotowie Gazowe o wystąpieniu zagrożenia,
  - 5) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń gazowych i wentylacyjnych w należyłym stanie technicznym i użytkowym, a w razie konieczności dokonać ich wymiany,
  - 6) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz 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 bez pisemnej zgody Spółdzielni.

### § 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 bezpiecznego użytkowania energii elektrycznej,
- 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie poinformować Spółdzielnię, Administrację Osiedla właściwą dla miejsca położenia budynku, w którym znajduje się lokal, Dyżur Techniczny Spółdzielni lub Pogotowie Energetyczne,
- 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 ze strony instalacji elektrycznej  
- zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 8) 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) utrzymywać wymagany przekrój krutek wentylacyjnych oraz przeprowadzać ich okresowe czyszczenie z kurzu i innych zanieczyszczeń,
  - 2) w przypadku zbiorczych kanałów wentylacyjnych - przestrzegać bezwzględnie zakazu stosowania odprowadzeń z okapów nad trzonami kuchennymi oraz wspomaganie wentylacji mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi,
  - 3) zapewnić drożność łączników od gazowego podzewacza wody do przewodu spalinowego oraz zapewnić stały dopływ powietrza do urządzenia gazowego (tj. gazowy podgrzewacz wody, kuchenka gazowa) poprzez montaż nawiewników okiennych,
  - 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia  
- zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz niezwłocznie poinformować właściwe służby, w tym Pogotowie Gazowe oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
  - 5) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - 6) informować Spółdzielnię, Administrację Osiedla właściwą dla miejsca położenia budynku lub Dyżur Techniczny Spółdzielni o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
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 nieograniczanie przekrojów krutek wentylacyjnych w drzwiach wewnątrzlokalowych,
  - 2) prawidłowe użytkowanie krutek nawiewnych będących na wyposażeniu lokalu,
  - 3) okresowe przewietrzanie mieszkania.

### **Rozdział 3. Eksploatacja lokali o innym przeznaczeniu.**

#### **§ 15**

Zasady eksploatacji lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży) podlegają odpowiednio postanowieniom niniejszego Regulaminu. W przypadku lokali użytkowych, w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności gospodarczej, zastosowanie mają także przepisy szczególne obowiązujące 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 odpowiednim stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym, zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
2. Do części wspólnych budynków w Spółdzielni zalicza się m.in.:
  - 1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: drzwi wejściowe, wiatrołapy, korytarze, klatki schodowe, windy oraz podjazdy do budynków,
  - 2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, zabudowane części korytarza, wózkownie,
  - 3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,
  - 4) pomieszczenia techniczne, w których znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, rozdzielnie boczne, zsypy itp.
3. Na wniosek mieszkańców budynku, po uzyskaniu zgody większości użytkowników lokali wyodrębnionej nieruchomości, może nastąpić zmiana przeznaczenia pomieszczenia do wspólnego korzystania (np. pralni, suszarni, wózkowni) na pomieszczenia o innym charakterze.
4. Za przechowywanie, pozostawianie jakichkolwiek prywatnych rzeczy użytkowników w pomieszczeniach wspólnego użytkowania Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności.
5. Zabrania się wymiany zamków, wkładek do pomieszczeń wspólnego użytkowania bez zgody Spółdzielni. Samowolna wymiana będzie skutkowałą obciążeniem mieszkańca za dorobienie kluczy.

#### **§ 17**

1. Zabudowanie korytarza stanowiącego część wspólną nieruchomości może nastąpić jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i podjętej uchwały właścicieli lokali w nieruchomości.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do wniosku załączyć pisemne zgody użytkowników lokali z kondygnacji, na której planowana jest zabudowa korytarza.

3. Zabudowa korytarza musi być wykonana zgodnie z pisemnymi warunkami wydanymi przez Spółdzielnię.
4. Korzystanie z wydzielonej części wspólnej odbywa się wyłącznie na podstawie umowy najmu, określającej warunki korzystania z zabudowanej części oraz wysokość miesięcznych opłat, które naliczane będą w oparciu o obowiązujący „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
5. Remont klatki schodowej w budynku nie będzie obejmował zabudowanej części korytarza.
6. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek konfliktu sąsiedzkiego wynikającego z zabudowanej części korytarza, Spółdzielnia ma prawo żądać likwidacji zabudowy na koszt użytkowników lokali korzystających z zabudowy.
7. Wszelkie dodatkowe powierzchnie stanowiące część wspólną, z której korzysta wyłącznie część użytkowników lokali, nie powodują zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 18

1. Zabrania się palenia papierosów oraz spożywania alkoholu, narkotyków oraz środków odurzających w częściach wspólnych i na balkonie.
2. Zabrania się załatwiania potrzeb fizjologicznych w częściach wspólnych.
3. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść, korytarzy piwnicznych oraz wiatrolapów meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w ww. miejscach, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich usunięcia, ma prawo usunąć przedmioty na koszt użytkownika lokalu, bez możliwości dochodzenia odszkodowania.
4. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych rzeczy pozostawionych przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości.
5. Spółdzielnia nie wyraża zgody na montaż przegród stałych, krat, drzwi w korytarzach piwnicznych stanowiących część wspólną, będących drogami ewakuacyjnymi w świetle przepisów p.poż. i prawa budowlanego. W przypadku wykonania ww. przegród, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich usunięcia, ma prawo do ich likwidacji na koszt użytkownika, bez konieczności zwrotu kosztów za ich wykonanie.
6. W sezonie grzewczym zabrania się długotrwałego otwierania okien piwnicznych i na klatkach schodowych.
7. Zabrania się, bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, samowolnego nasadzania drzew, krzewów, kwiatów na terenie nieruchomości. W przypadku takich nasadzeń, Spółdzielnia ma prawo przywrócić teren do stanu poprzedniego bez możliwości zwrotu kosztów użytkownikom lokali, którzy dokonali samowolnych nasadzeń.
8. Zabrania się samowolnego przycinania drzew i krzewów.

9. Zabrania się samodzielnego instalowania wszelkich urządzeń nagrywających i monitoringu wizyjnego (np. kamery) w przestrzeni części wspólnych budynku, tj. w obrębie klatki schodowej, korytarzy, wind, ścian, elewacji, balustrad, skrzynek pocztowych czy terenów wokół budynku. Wszelkie urządzenia nagrywające zamontowane na częściach wspólnych budynku zostaną przez Spółdzielnię usunięte na koszt osoby, która je zamontowała. Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za uszkodzenie sprzętu nagrywającego podczas jego demontażu.
10. Montaż monitoringu wizyjnego może odbywać się zgodnie z obowiązującą „Instrukcją określającą zasady instalowania i funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze”.

## § 19

1. Dźwigi osobowe i towarowo-osobowe w budynkach należy eksploatować w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w oparciu o umieszczone w nich instrukcje użytkowania, zwracając uwagę w szczególności na:
  - 1) nieprzekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu,
  - 2) niedopuszczanie do pogorszenia stanu technicznego lub dewastacji kabin,
  - 3) zakaz pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w kabinie dźwigu.
2. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Spółdzielni, Administracji Osiedla właściwej dla miejsca położenia budynku lub powiadomić Dyżur techniczny Spółdzielni.

## § 20

1. Obowiązkiem użytkownika piwnicy i komórki lokatorskiej jest:
  - 1) oznakowanie przez użytkownika lokalu zajmowanej piwnicy lub komórki lokatorskiej numerem lokalu mieszkalnego,
  - 2) 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 motorowerów, motocykli, paliw płynnych i gazowych, urządzeń spalinowych, materiałów łatwopalnych, żrących, o nieprzyjemnym zapachu, środków chemicznych, materiałów wybuchowych, w tym gazu w butlach,
    - c) nie powodować nadmiernego obciążenia ścianek działowych poprzez podwieszanie półek, wieszaków itp. wyposażenia,
  - 3) nie instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej np. gniazd wtykowych i przedłużaczy (poza standardowym oświetleniem o mocy maksymalnej 40 W),
  - 4) nie podłączać sprzętu gospodarstwa domowego, urządzeń grzewczych i ładowarek,



- 5) dbać o czystość i porządek w piwnicach oraz doprowadzających do nich ciągach komunikacyjnych,
  - 6) umożliwić służbom Spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji,
  - 7) dbać o stan techniczny drzwi i prawidłowe ich zabezpieczenie (zamknięcie).
2. Zabrania się nocowania w komórkach piwnicznych oraz organizowania spotkań towarzyskich.
  3. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabrania się trzymania zwierząt.
  4. W przypadku stwierdzenia korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji elektrycznej znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem - Spółdzielnia nakaże jej likwidację.
  5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub kradzież przedmiotów pozostawionych w piwnicach i komórkach lokatorskich.

## § 21

1. Pralnie, suszarnie i wózkownie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z pralni, suszarni i wózkowni może korzystać każdy użytkownik lokalu w budynku.
3. Zabrania się składowania w pralni i suszarni jakichkolwiek prywatnych przedmiotów w tym mebli, kartonów, rowerów, motocykli itp.
4. Wózkownie służą do przechowywania przede wszystkim wózków dziecięcych, wózków inwalidzkich, rowerów, hulajnóg, sanek oraz nart.
5. Każdorazowo po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzając je do należytego stanu.
6. Za korzystanie w pralni z wody i energii elektrycznej, Spółdzielnia pobiera opłaty:
  - a) za zużytą wodę – według wskazań wodomierzy,
  - b) za energię elektryczną – ryczałt.
7. Pralnie, suszarnie i wózkownie mogą być czasowo wyłączone z użytkowania w przypadku, gdy wymagają tego warunki prowadzenia prac remontowych budynku i w celu przeznaczenia tych pomieszczeń na zaplecze budowy.

## § 22

1. Zabrania się użytkownikom lokali podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych i tablic rozdzielczych znajdujących się w budynku.
2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachu i elewacji budynku, a także rozprowadzania przewodów po ścianach wewnątrz budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Zabrania się montażu paneli fotowoltaicznych na balustradach balkonowych, elewacji i dachu budynku.



5. Zabrania się montażu urządzeń klimatyzacyjnych na balustradach balkonowych, elewacji i dachu budynku.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamontowanie urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji wewnątrz loggii lub na posadzce płyty balkonowej (taras) bez trwałego mocowania do podłoża, po indywidualnym zaopiniowaniu każdego wniosku w zakresie:
  - 1) uciążliwości urządzenia (hałas, odprowadzenie skroplin),
  - 2) koniecznej ingerencji w konstrukcję i przegrody budynku,
  - 3) zachowania estetyki budynku.
7. Do wniosku należy dołączyć:
  - 1) pisemną zgodę użytkowników lokali usytuowanych w najbliższym sąsiedztwie lokalu, w którym ma zostać zamontowane urządzenie klimatyzacyjne, tj. z lokali znajdujących się bezpośrednio nad, pod i obok przedmiotowego lokalu,
  - 2) szkice lub rysunki techniczne, określające zmiany w stanie istniejącym budynku (rzuty, elewacje itp.) w szczególności lokalizację nowych urządzeń oraz przebieg instalacji, miejsce i sposób odprowadzenia skroplin,
  - 3) opis montażu określający sposób kotwienia urządzeń i przejść instalacji przez przegrody budynku,
  - 4) dokumentację techniczną urządzenia w języku polskim, określającą charakterystykę techniczno-eksploatacyjną urządzeń (w szczególności poziom emitowanego hałasu, który nie powinien przekraczać norm określonych przepisami prawa),
  - 5) dokumenty potwierdzające dopuszczenie urządzenia do stosowania w budownictwie (certyfikat zgodności, aprobatę techniczną, certyfikat na znak bezpieczeństwa lub atest higieniczny).
8. W przypadku stwierdzenia niekorzystnego oddziaływania urządzenia klimatyzacyjnego na środowisko, czy też wystąpienia nadmiernych uciążliwości związanych z poziomem emitowanego przez urządzenie hałasu, Spółdzielnia może zobowiązać użytkownika lokalu do demontażu urządzenia na jego koszt.
9. Reklamy i szyldy w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię w tym przede wszystkim na elewacjach budynków, drzwiach wejściowych, w wiatrołapach, na klatkach schodowych, korytarzach, w windach czy też na balustradach balkonowych (loggiiach i tarasach) oraz na terenach wokół budynków, mogą być zamontowane jedynie po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni określającej warunki montażu.
10. Zabrania się umieszczania plakatów i haseł wyborczych w szczególności na elewacjach budynków, drzwiach wejściowych, w wiatrołapach, na klatkach schodowych, korytarzach, w windach czy też balustradach balkonowych (loggiiach i tarasach) oraz na terenach wokół budynków (ogrodzenia, słupy itd.) bez pisemnej zgody Spółdzielni, pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego (art. 110 § 1 w związku z art. 495 Kodeksu wyborczego).

#### **IV. Podstawowe normy współżycia mieszkańców i zasady dotyczące zachowania porządku domowego.**

##### **§ 23**

1. Wszyscy użytkownicy lokali, a także osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, celem zapewnienia bezkonfliktowego współżycia mieszkańców z poszanowaniem miru domowego, prawa do spokojnego zamieszkiwania i prywatności, zobowiązani są do stosowania postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Spółdzielnia, jako zarządca nieruchomości, nie jest uprawniona do rozstrzygnięcia konfliktów sąsiedzkich spowodowanych zakłóceniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w takich sprawach powinny być kierowane do policji, sądów lub prokuratury.
3. W przypadku jednakże rażącego lub uporczywego wykroczenia osób korzystających z lokali przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaniechania naruszeń, podjąć następujące czynności:
  - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - żądać w trybie procesu wydania orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu tego prawa do lokalu, a następnie eksmisji,
  - 2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - na wniosek Rady Nadzorczej, wystąpić w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
  - 3) w przypadku odrębnej własności lokali – na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, wystąpić w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
  - 4) w przypadku najmu lokalu – wypowiedzieć umowę najmu.

##### **§ 24**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano poprzez m. in. wyciszenie urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk, a zakłócający ciszę nocną, a także do niezakłócania spokoju i miru domowego w pozostałych godzinach.
2. Jakikolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie, itp.) powinny być wykonywane w dni powszednie i soboty tylko w godz. 8<sup>00</sup> -19<sup>00</sup>. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

## § 25

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i innych częściach wspólnych oraz terenie wokół budynku. W tym celu:
  - 1) nie należy wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, pożywienia dla ptaków itp. oraz wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, a także dokarmiać ptaków w obrębie obiektu;
  - 2) nie należy wylewać wody i nieczystości przez okna, balkony, loggie i tarasy;
  - 3) zabrania się trzepania dywanów, chodników, koców, pościeli itp. na balkonach, loggiach, tarasach, klatkach schodowych i przez okna;
  - 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 8<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup>;
  - 5) sprzątanie podłogi pod wycieraczką przed wejściem do lokalu należy do obowiązków użytkownika lokalu;
  - 6) odpady komunalne należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsyków lub pojemników w boksach śmietnikowych w zamkniętych workach. Odpady podlegające segregacji należy umieszczać w pojemnikach do nich przeznaczonych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na części wspólnej użytkownik lokalu obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce;
  - 7) zabrania się pozostawiania w częściach wspólnych budynku worków z odpadami komunalnymi oraz odpadów powstałych w trakcie prowadzonych remontów;
  - 8) w trakcie prowadzenia prac remontowych w lokalu, należy na bieżąco usuwać wszelkiego rodzaju zabrudzenia (zanieczyszczenia) z części wspólnych nieruchomości;
  - 9) zabrania się składowania gruzu, opon, ziemi, złomu, wszelkich materiałów po remontach, zdemontowanej armatury sanitarnej, zużytego sprzętu AGD i RTV, mebli, dywanów itd. w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów komunalnych. W przypadku wykonywania remontów lub innych prac, w wyniku których powstają ww. odpady należy je wywieźć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK);
  - 10) w okresie zimy użytkownicy lokali powinni oczyszczać ze śniegu i lodu użytkowane przez nich balkony, tarasy i loggie oraz na bieżąco udrażniać odpływy;
  - 11) na balkonach, loggiach i tarasach, w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, a także na terenach wokół budynków zabrania się korzystania z grilla oraz odpalania materiałów pirotechnicznych;
  - 12) zabrania się malowania ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub elewacji budynku bez zgody Spółdzielni.

2. Spółdzielnia wykonuje czynności związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją części wspólnych tj. korytarzy, piwnic, zsyków bez pionów wentylacyjnych i wodnokanalizacyjnych (zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku gminach). W tym celu użytkownicy piwnic obowiązani są do ich udostępnienia. Dezynsekcję i deratyzację lokali użytkownicy zlecają we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Spółdzielnia każdorazowo poinformuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez rozwieszenie ogłoszeń na tablicach na klatkach schodowych, o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa i krzewu, wyznaczając co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag w formie pisemnej zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

## § 26

1. Podlewanie kwiatów, suszenie prania oraz sprzątanie na balkonach, tarasach i loggiach powinno odbywać się z zachowaniem należytej staranności tak, aby nie dochodziło do wycieku nadmiaru wody, która może powodować zalewanie niżej położonych balkonów oraz zacieki i zabrudzenia na elewacji budynku.
2. Donice, skrzynki kwiatowe i inne przedmioty czasowo pozostawione w oknach, na balkonach, tarasach i loggiach powinny być należyście zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach, tarasach i loggiach powinno być ograniczone do minimum, a pozostawianie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych, przykrych zapachach oraz materiałów łatwopalnych, które w przypadku nasłonecznienia stanowić mogą zagrożenie wybuchem, jest całkowicie zabronione.

## § 27

1. Posiadacze pojazdów mechanicznych (spalinowych i elektrycznych), ale także rowerów, motorowerów i hulajnóg elektrycznych, obowiązani są do przestrzegania na terenach osiedli w Spółdzielni obowiązujących przepisów ustawy – Prawo o ruchu drogowym.
2. Pojazdy wymienione w ust. 1 należy parkować wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych na chodnikach, dojeźdżach do budynków, dojazdach do zsyków i pergoli śmietnikowych, trawnikach i innych terenach zielonych, drogach ewakuacyjnych i innych miejscach utrudniających dojazd służb ratunkowych i technicznych do budynku.
3. Zabronione jest parkowanie samochodów nieużywanych, nieposiadających ważnej rejestracji oraz samochodów ciężarowych, dostawczych, przyczep kempingowych i towarowych oraz reklam mobilnych.

4. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na parkingach (miejscach postojowych), na terenach zielonych i innych terenach wspólnych.
5. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów, chodników i dróg dojazdowych olejami, paliwami i innymi płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.

## § 28

1. W lokalach mieszkalnych użytkownicy mogą trzymać zwierzęta pod warunkiem zapewnienia im odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych oraz zagwarantowania bezpieczeństwa zdrowia i życia użytkowników lokalu i osób trzecich.
2. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, prowadzenie hodowli zwierząt w budynkach oraz na terenach zewnętrznych jest zabronione.
3. Posiadacze psów ras wymienionych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne, zobowiązani są posiadać zezwolenie w formie decyzji administracyjnej wydanej przez Prezydenta Miasta Zielona Góra.
4. Użytkownicy lokali będący w posiadaniu egzotycznych płazów, gadów, ptaków lub ssaków zobowiązani są do zgłoszenia zwierzęcia w Urzędzie Miasta Zielona Góra do „Rejestru zwierząt podlegających ograniczeniom na podstawie umów międzynarodowych oraz zwierząt niebezpiecznych dla życia i zdrowia ludzi” zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.
5. Zabrania się puszczania psów bez możliwości ich kontroli i bez oznakowania umożliwiającego identyfikację właściciela lub opiekuna zgodnie z ustawą o ochronie zwierząt.
6. Wyprowadzanie zwierząt powinno odbywać się pod warunkiem panowania nad zwierzęciem w stopniu gwarantującym bezpieczeństwo publiczne, z zachowaniem zwykłych i nakazanych przepisami prawa środków ostrożności.
7. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do dołożenia wszelkich starań, aby ich zwierzęta nie zakłócały spokoju i nie były uciążliwe dla otoczenia, a także nie zabrudzały zasobów do wspólnego korzystania, w szczególności ciągów komunikacyjnych, trawników i terenów zabawowych (place zabaw, piaskownice).
8. Utrzymujący zwierzęta są zobowiązani do usuwania wszelkich zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta w budynku i na terenach zewnętrznych. W przypadku zanieczyszczeń, a także szkód spowodowanych przez zwierzęta, Spółdzielnia po ustaleniu osoby odpowiedzialnej, obciąży posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
9. W przypadku utworzenia przez dzikie ptactwo gniazd lęgowych na balkonie, loggii lub tarasie użytkownik lokalu zobowiązany jest do systematycznego usuwania ptasich odchodów.
10. Psy i koty należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zdrowia zwierząt i zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt.

## **V. Zasady utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, lokali, urządzeń i instalacji.**

### **Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania i napraw budynków i lokali.**

#### **§ 29**

W zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów do obowiązków Spółdzielni należy przede wszystkim:

- 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.

#### **§ 30**

Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego oraz napraw niżej wymienionych elementów budynku i nieruchomości:

1) W zakresie terenów i pomieszczeń:

- strychy z zapewnieniem ich właściwej termoizolacyjności i warunków przewietrzania,
- klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- wózkownie, suszarnie, pralnie itp. pomieszczenia jeżeli nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez użytkownika lokalu,
- pomieszczenia techniczne,
- pomieszczenia zsyków i pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
- zespoły wejściowe, drogi, dojazdy, chodniki, schody, place postojowe znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw, boisk sportowych, ławki, trzepaki itp.,
- boksy śmietnikowe wraz z zagospodarowaniem,
- instalacje i urządzenia oświetleniowe stanowiące część wspólną nieruchomości,
- inne urządzenia służące użytkowaniu terenu,
- drzewa, krzewy, trawniki i inne nasadzenia wieloletnie.

2) W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:

- dźwigi osobowe oraz ich szyby i maszynownie poprzez zapewnienie ich stałej obsługi zgodnie z obowiązującymi przepisami Dozoru Technicznego,

- instalacje centralnego ogrzewania wraz z urządzeniami opomiarowania oraz węzły ciepłone niestanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- instalacje wody zimnej do zaworów odcinających (włącznic z nimi) montowanych na pionach wody zimnej i ciepłej w lokalu wraz z indywidualnymi wodomierzami służącymi do pomiaru wody zużytej w lokalu,
- instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,
- 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,
- instalacja kanalizacyjna wraz z trójnikiem do pierwszej studzienki rewizyjnej, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym użytkownikom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
- instalacje gazowe od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego, instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych, przy czym stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu tej instalacji zobowiązuje Spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia,
- wewnętrzne linie zasilające w granicach od złącza kablowego do zacisków dopływowych zabezpieczeń zalicznikowych zainstalowanych w lokalu użytkownika (gdy licznik użytkownika znajduje się w lokalu lub na klatce schodowej),
- instalacje elektryczne, gdzie granicą jest pierwsza puszka rozgałęźna wewnątrz lokalu (gdy licznik i zabezpieczenia zalicznikowe znajdują się na zewnątrz lokalu użytkownika),
- obwody administracyjne i instalacje elektryczne w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonych na zewnętrznych ścianach budynku, przy czym Spółdzielnia zobowiązana jest dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej w szczególności sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów,
- instalacje piorunochronne i uziemienia, przy czym Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego tych instalacji,
- przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami z wyłączeniem kratki wentylacyjnych,
- instalacje domofonowe bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

3) W zakresie konstrukcyjnych elementów budynku i nieruchomości:

- fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
- ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,



- ściany działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
- elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonu, loggii i balustrad oraz płyty osłonowe stanowiące integralną część balustrady,
- dachy i stropodachy wraz z ich konstrukcją nośną, pokryciem i termoizolacją oraz elementy odwodnienia, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
- elementy małej architektury znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- inne elementy i urządzenia służące nieruchomości wspólnej.

### § 31

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należą również naprawy elementów lokali, które swoim zakresem wykraczają poza obowiązki określone w § 30, 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.

## **Rozdział 2. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie ich utrzymania.**

### § 32

Naprawy wewnątrz lokali w zakresie nieujętych w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni, zgodnie z § 30, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

### § 33

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.
2. Użytkownik lokalu 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) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich i stosować się do postanowień § 24 ust. 2 Regulaminu.



4. Podczas trwania remontu w lokalu, użytkownik powinien każdorazowo po zakończonych pracach posprzątać części wspólne budynku (korytarz, schody itd.) w przypadku ich zabrudzenia (§ 25 ust. 1 pkt. 6, 7 i 8 Regulaminu).

### § 34

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, a w szczególności:
- 1) naprawa i wymiana tynków ścian i sufitów w lokalu (odparzenia, odpadający tynk, pęknięcia na połączeniach płyt i ścian), malowanie lub tapetowanie ścian oraz malowanie sufitów,
  - 2) naprawa wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
  - 3) konserwacja, naprawa i wymiana wierzchniej warstwy posadzki - w przypadku uszkodzeń wynikających z wad podłoża, Spółdzielnia pokrywa koszty naprawy wierzchniej warstwy posadzki proporcjonalnie do stopnia jej zużycia wyłącznie w przypadku posadzek stanowiących pierwotne wyposażenie lokalu lub wymienionych za zgodą Spółdzielni,
  - 4) naprawa i wymiana drzwi wejściowych do lokalu, przy czym wymiany drzwi wejściowych do lokalu należy dokonać zgodnie z pisemnymi warunkami wydanymi przez Spółdzielnię,
  - 5) konserwacja stolarki okiennej w lokalu, w tym naprawa zewnętrznych obróbek okien oraz połączeń okien z parapetami,
  - 6) malowanie okien i parapetów w lokalu włącznie ze stroną zewnętrzną,
  - 7) konserwacja i naprawa polegająca na regulacji i wymianie uszczelek, okuć i zamków, zawiasów, szkleniu okien, drzwi i ekranów balkonowych,
  - 8) konserwacja, w tym malowanie konstrukcji i ekranów balustrad loggii, tarasów i balkonów, skrzyń balkonowych oraz krat (sposób odnawiania loggii, tarasów i balkonów w budynkach poddanych termomodernizacji należy każdorazowo uzgadniać z Administracją Osiedla), a także odnawianie okładzin loggii, tarasów i balkonów, przy czym przy wykonywaniu tych prac należy zachować istniejącą kolorystykę,
  - 9) naprawa tynków sufitów i ścian loggii, tarasów i balkonów w sposób nienaruszający ogólnego wyglądu budynku,
  - 10) naprawa lub wymiana posadzek (płytki i inne okładziny) loggii, tarasów i balkonów z zachowaniem hydroizolacji, odpowiedniego spadku i dylatacji, przy czym za szkody wyrządzone w związku z nieprawidłową wymianą posadzki odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu,
  - 11) naprawa i wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, w szczególności gniazd wtyczkowych, gniazd bezpiecznikowych, bezpieczników łączników oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych znajdujących się w lokalu użytkownika,

- 12) naprawa i wymiana przewodów i innych elementów instalacji wodnej od zaworów odcinających na pionie (z pominięciem wodomierza) do urządzeń włącznie z armaturą czerpalną i wężykami,
- 13) wymiana urządzeń sanitarnych tj. wanien, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych, sedesów, spłuczek, syfonów, bidetów, kabin natryskowych, szafek zlewozmywakowych, baterii i zaworów czerpalnych, połączeń elastycznych oraz usuwanie wszelkich nieszczelności z nimi związanych,
- 14) malowanie grzejników i rur grzewczych farbami termoodpornymi,
- 15) naprawa grzejników, armatury i elementów instalacji grzewczej, których wymiany dokonali użytkownicy lokali we własnym zakresie,
- 16) konserwacja i naprawa, łącznie z wymianą, kuchni gazowych, przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy wody użytkowej,
- 17) wymiana w wyniku mechanicznego uszkodzenia instalacji domofonowej, zmiany usytuowania unifonu, wymiana unifonu, który należy dostosować do istniejącego systemu,
- 18) utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależnej do lokalu oddawczej skrzynki pocztowej oraz wymiana zamka do skrzynki.

### § 35

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię napraw i remontów, użytkownik lokalu dokona demontażu i ponownego montażu klimatyzatorów, rolet zewnętrznych, anten i innych instalacji znajdujących się na balkonie, tarasie i loggii, które bezpośrednio użytkuje.
2. Wszelkie prace na instalacji centralnego ogrzewania należy zakończyć do dnia 30. sierpnia każdego roku.
3. Naprawę i konserwację urządzeń i instalacji gazowej i elektrycznej należy powierzać wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach (§ 12 ust. 1 pkt 7 i § 13 pkt 8 Regulaminu).

### **Rozdział 3. Zasady wymiany stolarki okiennej.**

### § 36

1. Wymiana stolarki okiennej w lokalach odbywa się według następujących zasad:
  - a) kwalifikacja okien do wymiany w lokalach mieszkalnych i lokalach o innym przeznaczeniu odbywa się na pisemny wniosek użytkownika lokalu;
  - b) rejestr wniosków prowadzi właściwa Administracja Osiedla dla budynku, w którym znajduje się lokal (wzór rejestru stanowi załącznik do Regulaminu);
  - c) w terminie dwóch tygodni od daty złożenia wniosku, właściwa Administracja Osiedla dokonuje komisyjnego przeglądu stolarki okiennej, spisując protokół z zakwalifikowaniem okien do

- wymiany, przy czym o niezakwalifikowaniu okien do wymiany, wnioskodawca zostanie powiadomiony pisemnie;
- d) w przypadku zakwalifikowania okien do wymiany, wnioskodawca zostanie pisemnie powiadomiony o nadaniu numeru w rejestrze wniosków w sprawie wymiany okien oraz o przybliżonym terminie wykonania wymiany stolarki okiennej;
- e) Administracje Osiedli, na wniosek użytkowników lokali, informują pisemnie o warunkach, jakie należy spełnić w przypadku wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie.
2. W przypadku, gdy nastąpiła już wymiana stolarki okiennej w lokalu bądź dokonano sfinansowania 50% ceny (uśrednionej ceny rynkowej przyjętej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie złożonych ofert przez producentów w danym roku kalendarzowym) z funduszu remontowego, kolejna wymiana tej samej stolarki okiennej w lokalu pozostaje w gestii użytkownika lokalu.

#### **V. Postanowienia końcowe.**

##### **§ 37**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu obowiązany jest 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 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. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

##### **§ 38**

1. Użytkownik lokalu posiadający miejsce zamieszkania poza zasobami Spółdzielni, zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o sposobie kontaktu poprzez podanie adresu do korespondencji, adresu mailowego lub numeru telefonu.
2. Zasady ochrony danych osobowych będących w posiadaniu Spółdzielni określa obowiązujący „Regulamin ochrony danych osobowych w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

### § 39

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2023 z dnia 24.10.2023 r. i obowiązuje od dnia 24.10.2023 r.
2. Traci moc „Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 284/2011 z dnia 29.11.2011r. wraz z aneksami.
3. Traci moc „Regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2004 z dnia 09.02.2004r. wraz z aneksami.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Ewa Dziura**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Ignacy Bązan**

**Załącznik Nr 1** do „Regulaminu eksploatacji i użytkowania budynków i lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Wzór rejestru oczekujących na wymianę stolarki okiennej.

Osiedle ...

Tom ... założono ... od numeru ...

Numer kolejny w rejestrze	Data wpływu wniosku	Imię i Nazwisko wnioskodawcy	Adres lokalu	Ocena komisji kwalifikującej stolarkę okienną do wymiany	Potwierdzenie, podpis użytkownika lokalu	Data realizacji wniosku
1	2	3	4	5	6	7
				Stolarka okienna Zakwalifikowana do wymiany: Okna: pokój duży ... pokój średni ... pokój mały ... pokój mały ... pokój mały ... pokój mały ... kuchnia Drzwi: balkonowe ... inne ... razem ... szt.		