

REGULAMIN

używania lokali oraz podziału obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” w Szczecinie.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§1.

Niniejszy regulamin zostaje wydany w oparciu o § 47 ust. 1 pkt. 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” w Szczecinie, zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze /tekst jednolity: Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r./ i w związku z treścią art. 8 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z2003r./, oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16-08-1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.99.74.836)

§2.

1. Regulamin określa zasady używania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w budynkach i obiektach stanowiących własność Spółdzielni oraz lokalach wyodrębnionych na własność w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.
3. Regulamin obowiązuje właścicieli lokali w takim zakresie, w jakim nie narusza to prawa odrębnej własności lokalu bądź praw z nią związanych.
4. Regulamin stosuje się do najemców i dzierżawców lokali, o ile umowa zawarta ze Spółdzielnią nie stanowi inaczej.

§3.

Przez osobę korzystającą z lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu – zwaną dalej użytkownikiem lokalu – rozumie się członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§4.

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest również pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Postanowienie ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w tym do lokali użytkowych, garaży wielostanowiskowych, pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń wspólnych.
4. Domem jednorodzinny w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, do którego stosuje się postanowienia tego Regulaminu dotyczące lokali.
5. Przez używanie lokali, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć wykorzystywanie lokali w celach mieszkaniowych, użytkowych, gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych oraz sportowych i rekreacyjnych.
6. Przez naprawę, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali spółdzielczych i wnętrza domów jednorodzinnych.
7. **Do wnętrza lokalu nie zalicza się powierzchni zewnętrznych ścian loggii oraz te powierzchnie zewnętrzne balkonów, które stanowią elementy elewacji budynków.**

8. Do wnętrza domu jednorodzinnego nie zalicza się powierzchni zewnętrznej dachu oraz powierzchni zewnętrznej ścian i elewacji domu jednorodzinnego.

II. INSTRUKCJA UŻYWANIA LOKALU

§5

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
 - utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
 - prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
 - zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
 - likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
 - informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków,
 - informować Spółdzielnię o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich mieszkań.

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 lub mienia albo skażenie środowiska.

§6

INSTALACJA GAZOWA

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
 - być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
 - eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
 - zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
 - udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy,
 - przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
 - zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,

- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwą służbę oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem, utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym,
- zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza),
- informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

§7

INSTALACJA ELEKTRYCZNA

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

- być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawce energii elektrycznej (przeeglądy),
- przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
- w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnię,
- utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika,
- utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE

1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:
 - być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
 - uniemożliwić ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
 - zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:
 - do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
 - zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
 - w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
 - systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych,
 - użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,
 - po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.
3. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:
 - instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie,
 - w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez: pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń, utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - a. stosowanie wyłącznie kratki wentylacyjnych bez siatek ograniczających przepływ powietrza do przewodu kominowego (siatki ulegają w krótkim czasie zanieczyszczeniu co powoduje wstrzymanie funkcjonowania wentylacji w pomieszczeniu z zainstalowaną taką kratką),
 - b. nie montowania wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki,
 - c. nie montowanie w żadnym wypadku wentylatorów elektrycznych w okapach kuchennych względnie w kratkach wentylacyjnych (wentylatory powodować mogą zakłócenia w funkcjonowaniu wentylacji innych mieszkań –w systemie wentylacji zbiorczej, zaś w lokalach wyposażonych w gazowe piecyki łazienkowe stwarzają ryzyko zatrucia poprzez możliwość „cofnięcia” spalin z przewodu spalinowego przy pracującym urządzeniu gazowym),
 - d. nie przysłanianie otworów nawiewnych usytuowanych w dolnej części drzwi do łazienki i w.c., mających na celu zapewnienie dopływu powietrza warunkującego właściwą pracę piecyka gazowego oraz

wentylacji.

4. Zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
 - a. zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą w górnej części posiadać wycięte częściowo uszczelki w ilości określonej aprobatą techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej dla danego typu okna lub posiadać zamontowane nawiewniki), okresowe wietrzenie.
 - b. w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 220cm^2 .
5. Symptomy słabej wentylacji:
 - a. ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, w narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
 - b. wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
 - c. wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu,
 - d. wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
 - e. skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
 - f. butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach),
 - g. pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
 - h. lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli,
 - i. ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu,
 - j. na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty,
 - k. odklejanie się tapet,
 - l. złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.
6. Środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgożenia:
 - a. ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
 - b. usunięcie części uszczelki przylgowych w oknach, ewentualnie w drzwiach wejściowych z klatki schodowej,
 - c. zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
 - d. częste otwieranie okien,
 - e. powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
 - f. pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
 - g. zdjęcie żaluzji i innych barier z kratek wentylacyjnych,
 - h. stosowanie kratek wentylacyjnych o właściwym przekroju (min $14 \times 14\text{cm}$),
 - i. gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie),
 - j. suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach,
 - k. usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgożenia),
 - l. utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu (20°C),
 - m. zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1cm),
 - n. odsunięcie mebli od ścian zewnętrznych na odległość ok. $10\text{-}15\text{ cm}$ celem zapewnienia właściwej cyrkulacji ciepłego powietrza w tym miejscu oraz wyeliminowania możliwości wykraplania się pary wodnej na ścianie,
 - o. otwieranie szaf,
 - p. zmniejszenie ilości jednorazowego prania;
7. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych:

- a. kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami,
 - b. kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie,
 - c. w okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność,
 - d. zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.
8. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych oraz w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.
9. Użytkownik lokalu obowiązany jest do zapewnienia niezbędnego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości zapewniającej właściwe funkcjonowanie wentylacji oraz odprowadzenie spalin z urządzeń gazowych.

§9

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ

Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.

1. instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie,
2. w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:
 - drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
 - realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz mieszkania do zaworów odcinających dany lokal wraz z urządzeniami),
 - dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu i legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

§10

INSTALACJA KANALIZACYJNA

Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać:
 - ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
3. ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nie rozpuszczalnych w wodzie,
4. realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz przyborami).

§11

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania.

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury nie niższe niż 20°C w trakcie użytkowania mieszkania.
2. W przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy powyższy fakt zgłosić Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie.
3. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną.
4. Nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
 - a. zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,
 - b. zrywanie plomb z podzielnika kosztów,
 - c. demontaż podzielników,
 - d. wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
5. Należy zapewnić dostęp do podzielników celem kontrolnego odczytu.

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

§12

ROBOTY REMONTOWE

W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
- w przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzenie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę Spółdzielni.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§13

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku w należyłym stanie techniczno-użytkowym oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących w nim instalacji i urządzeń technicznych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych, z częstotliwością i w zakresie określonymi w przepisach Prawa budowlanego i innych przepisach powszechnie obowiązujących.

3. Utrzymanie i eksploatacja instalacji i urządzeń teletechnicznych stanowiących wyposażenie lokalu, takich jak: instalacja telewizji kablowej, instalacja telefoniczna, instalacja internetowa, z których korzystanie odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawartych przez członków Spółdzielni z operatorami sieci należy do obowiązków stron tych umów, zgodnie z ich postanowieniami.

4. Postanowienia ust. 1, ust.2 i ust. 3 stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, przydzielonego członkowi Spółdzielni, z wyłączeniem pomieszczeń położonych poza domem jednorodzinnym.

§14

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

1) naprawa instalacji elektrycznej, znajdującej się wewnątrz lokalu i wewnątrz domu jednorodzinnego w okresie gwarancji i rękojmi, z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników i wszelkich odbiorników energii elektrycznej oraz innych urządzeń użytkowych, a także z wyłączeniem mechanicznych i przeciążeniowych uszkodzeń elementów instalacji,

2) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z grzejnikami i innymi urządzeniami (rozdzielacze wewnątrzlokalowe), z wyłączeniem mechanicznych uszkodzeń zaworów termostatycznych i innych urządzeń regulacyjnych i pomiarowych, a także z wyłączeniem grzejników i innych elementów instalacji centralnego ogrzewania wymienionych lub przerobionych własnym staraniem przez użytkowników lokali,

3) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej, kuchenek gazowych, term, piecyków gazowych i podobnych urządzeń w okresie gwarancji i rękojmi,

4) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu przed gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej do pierwszego zaworu odcinającego, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem,

5) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody oraz przewodów doprowadzających wodę z instalacji wewnętrznej do urządzeń techniczno-sanitarnych i innych urządzeń użytkowych, znajdujących się w lokalu i wewnątrz domu jednorodzinnego w okresie gwarancji i rękojmi,

6) naprawa wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody, od strony pionu do zaworu odcinającego za urządzeniem pomiarowym wewnątrzlokalowym (wodomierzem) włącznie,

7) naprawa wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (części wspólnej), z wyłączeniem poziomów odpływowych od urządzeń sanitarnych oraz urządzeń sanitarnych znajdujących się wewnątrz lokalu,

8) naprawa konstrukcji ścian i stropów wewnątrz lokalu z wyłączeniem przegród przebudowanych przez użytkowników lokalu i ewentualnych uszkodzeń innych elementów budynku i lokalu powstałych w związku z przebudowaniem przegród,

9) naprawa zewnętrznych powierzchni ścian zewnętrznych w budynku mieszkalnym,

10) systematyczne prowadzenie dezynfekcji zsyków, komór zsykowych i śmietników oraz w razie potrzeby, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych.

§15

1. W przypadku zabudowania przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innej instalacji i innych urządzeń, znajdujących się wewnątrz lokalu i domu jednorodzinnego, kosztami demontażu obudowy kafelkami, glazurą lub innymi materiałami ochronno-dekoracyjnymi w razie prowadzenia robót remontowo-naprawczych, jak również w przypadku wymiany wodomierzy, obciążony zostaje użytkownik lokalu.

2. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach oraz przegrodach wewnętrznych ,znajdujących się wewnątrz lokalu i domu jednorodzinnego, dokonanych przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegać będzie na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego, na koszt użytkownika lokalu.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 16

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne i pomocnicze oraz dom jednorodzinny we właściwym stanie technicznym i użytkowym oraz sanitarnym, a także przestrzegać postanowień niniejszego Regulaminu, Regulaminu porządku domowego, jak również postanowień innych regulaminów spółdzielczych określających prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz użytkowników lokali nie będących członkami Spółdzielni, w zakresie używania lokali i domów jednorodzinnych.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i domu jednorodzinne.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal, pomieszczenia przynależne oraz inne przypisane do lokalu pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze w celu przeprowadzenia remontu, konserwacji, wymiany lub modernizacji wspólnych elementów budynku i instalacji wewnętrznych.

§17

1. Wszelkie naprawy, nie należące do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali.
2. Zaleca się użytkownikom lokali okresowe odnawianie lokali i domów jednorodzinnych.

§ 18

Użytkownika lokalu obciąża w szczególności wymiana, naprawa i konserwacja:

- 1/ podłóg, posadzek, tynków wewnętrznych, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych wewnątrz lokalu i domu jednorodzinne oraz posadzek balkonów, loggii i tarasów, z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych,
- 2/ okien oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych,
- 3/ wbudowanych mebli i innego wyposażenia wewnętrznego,
- 4/ trzonów kuchennych, kuchni i przepływowych grzejników wody /gazowych, wymiennikowych stacji mieszkaniowych, elektrycznych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, zlewów, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii, zaworów czerpalnych, kotłów gazowych, elektrycznych i akumulacyjnych, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, gniazd antenowych i aparatów odbiorczych instalacji domofonowej oraz innych urządzeń wraz z elementami łączącymi te urządzenia z instalacją wodno-kanalizacyjną, instalacją elektryczną, instalacją gazową oraz innym rodzajem sieci i przewodów, przechodzących i znajdujących się wewnątrz lokalu i domu jednorodzinne wraz z tymi instalacjami i przewodami wewnątrz lokalu z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 6. Regulaminu,
- 5/ przewodów odpływowych i dopływowych urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz innych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych (do zaworu odcinającego przed wodomierzem i do trójnika pionu kanalizacyjnego), w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 6/ innych elementów wyposażenia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych oraz domu jednorodzinne poprzez:
 - a/ malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - b/ malowanie drzwi i okien oraz urządzeń grzewczych i wodno-kanalizacyjnych, w celu ich zabezpieczenia przed zużyciem i zniszczeniem.
- 7/ instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu i domu jednorodzinne,
- 8/ wewnętrznej instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu za gazomierzem, o ile gazomierz znajduje się wewnątrz lokalu oraz naprawa wewnętrznej instalacji gazowej od odbiorników gazu do zaworu odcinającego instalację od pionu, jeżeli gazomierz znajduje się poza lokalem.

§19

Do obowiązków użytkowników lokali należy także:

- 1/ naprawa i likwidacja wszelkich szkód powstałych w związku z zabudową przez użytkownika lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych oraz innych instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych, wykonaną

w ramach ponadnormatywnego wykończenia lokali i domów jednorodzinnych,
2/ bezzwłoczne zawiadomienie gospodarza domu lub przedstawicieli Spółdzielni, lub Pogotowia lokatorskiego o uszkodzeniach i awariach urządzeń znajdujących się wewnątrz lokali i domów jednorodzinnych oraz wewnątrz i na zewnątrz budynków i domów jednorodzinnych. Przez bezzwłoczne zawiadomienie o uszkodzeniach i awariach, rozumie się zawiadomienie dokonane jeszcze w dniu powstania tych uszkodzeń lub awarii, a wyjątkowo bezzwłocznie następnego dnia i to tylko wówczas, gdy w dniu awarii lub uszkodzenia niemożliwy był kontakt z gospodarzem domu, Pogotowiem lokatorskim lub z innym przedstawicielem Spółdzielni.

§20

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczy, tak szkód powstałych na zewnątrz, jak i wewnątrz lokalu lub domu jednorodzinnego.
3. Użytkownikowi lokalu nie wolno:
 - a) instalować anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych i innych na zewnątrz budynku bez zgody Spółdzielni,
 - b) instalować urządzenia techniczne, w tym klimatyzacyjne, na zewnętrznych elementach budynku bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - c) zmieniać miejsca odprowadzania spalin,
 - d) zasłaniać i zatykać kratki wentylacyjnych w lokalu,
 - e) zmniejszać przekroje otworów i kratki wentylacyjnych w lokalu,
 - f) montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem elektrycznym z podłączeniem przewodu tłoczego do przewodu kominowego lub wentylacyjnego, z wyjątkiem budynków wyposażonych w niezależne kanały wentylacyjne przeznaczone na ten cel,
 - g) zamurowywać otworów wyczystnych przewodów kominowych.

§21

Użytkownik lokalu, który zabezpieczył lokal przed stratami ciepła poprzez dodatkowe, indywidualne uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej, powinien uwzględnić konieczność dostarczenia niezbędnej ilości powietrza dla zapewnienia prawidłowej wentylacji lokalu.

V. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO-PORZĄDKOWE.

§22

1. Przekazanie przez Spółdzielnię lokalu i domu jednorodzinnego jej członkowi, jak również zwrot lokalu i domu jednorodzinnego przez członka Spółdzielni, następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez przedstawiciela Spółdzielni w jego obecności. Protokół ten określa stan techniczny i użytkowy, stopień zużycia lokalu i domu jednorodzinnego oraz stan znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, a także inne dane związane z użytkowaniem i eksploatacją lokalu i domu jednorodzinnego. Wymieniony powyżej protokół stanowi dokument, będący podstawą do rozliczeń członka ze Spółdzielnią w związku z przekazaniem lub zwrotem lokalu albo domu jednorodzinnego.
2. Wartość zdanego do Spółdzielni lokalu lub domu jednorodzinnego określa się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
3. Postanowienia zawarte w ustępie 1 nie dotyczą lokali i domów jednorodzinnych, których sprzedaż lub nabycie odbywa się bez pośrednictwa Spółdzielni.

§23

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, członek Spółdzielni lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek Spółdzielni lub inna osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub budynku, upoważniony przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu lub budynku w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu lub budynku nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal lub budynek oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek w celu:
 - a/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od użytkowników lokali lub innych osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich udostępnienia.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku, w rozumieniu ust. 4, tego wymaga, użytkownik lokalu lub osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania napraw lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu lub budynku dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§24

Roboty, prace i naprawy obciążające Spółdzielnię, odbywają się zgodnie z planami remontów budynków i domów jednorodzinnych, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” lub inny uprawniony organ Spółdzielni w ramach kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi danego Osiedla lub zespołu budynków albo zespołu domów jednorodzinnych. Terminy realizacji tego rodzaju robót, prac i napraw, określają uprawnione organy Spółdzielni.

§25

Prawa i obowiązki Spółdzielni oraz najemców w zakresie używania oraz podziału obowiązków, dotyczących napraw wewnątrz lokali spółdzielczych i domów jednorodzinnych, regulują odrębnie zawierane umowy najmu, do których zastosowanie mają odpowiednie przepisy k.c.

§26

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć na własny koszt gruz i inne pozostałości po wykonywanych wewnątrz lokalu robotach remontowych i modernizacyjnych w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią.
2. Prace remontowe i modernizacyjne przeprowadzane przez użytkownika wewnątrz lokalu, które wymagają wyłączenia z użytkowania lub zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji w budynku wymagają zgody

Spółdzielni oraz wcześniejszego – co najmniej jednodniowego – poinformowania ustnego lub pisemnego pozostałych użytkowników lokali w budynku.

VI. ZASADY UŻYWANIA PIWNIC I TARASÓW:

§27

Użytkownicy korzystający z piwnicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej; w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (np. napełnionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (np. benzyny, środków chemicznych itp.), a także używanie otwartego ognia.

§28

Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków, gnijących jarzyn i ziemniaków oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów.

§29

Niedopuszczalne jest zastawianie korytarzy piwnicznych meblami, zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań oraz temu podobnymi przedmiotami.

§30

Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic energii elektrycznej, pobranej z tablicy rozdzielczej lub opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie instalacji elektrycznej w piwnicach do zasilania lodówek, zamrażarek i jakichkolwiek innych urządzeń i artykułów gospodarstwa domowego i urządzeń technicznych (np. wiertarek, pił, tokarek itp.).

§31

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

§32

Taras winny być użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami p.poż. Niedopuszczalne jest używanie na tarasie urządzeń gastronomicznych, powodujących zadymienie oraz innych temu podobnych przedmiotów.

§33

Taras może być użytkowany jako miejsce do rekreacji. Na tarasach obowiązuje cisza nocna w godz. od 22.00 do 6.00 rano.

§34

Niedopuszczalne jest użytkowanie tarasów jako składowisk zdemontowanych urządzeń i mebli, gnijących odpadków, śmieci i innych produktów stanowiących pokarm gryzoni i insektów, a także przedmiotów szpecących wygląd tarasów i elewacji budynku, w tym suszenie bielizny ponad balustradą tarasu.

§35

Obowiązkiem użytkownika tarasu jest utrzymanie porządku i czystości na tarasie oraz usuwanie śniegu w okresie zimowym.

§36

1. Zabrania się podlewania roślin posadzonych w donicach na tarasie za pomocą węży ogrodniczych.
2. Podlewanie roślin powinno odbywać się z należytą ostrożnością gwarantującą ochronę posadzki przed zalaniem i zniszczeniem.
3. Skrzynie i donice, w których sadzone są rośliny winny nadawać się do ich szybkiego usunięcia lub przemieszczenia.

§37

Użytkownik tarasu jest odpowiedzialny za zniszczenie posadzki tarasu, przegród poziomych i pionowych ograniczających taras oraz pomieszczeń garaży pod tarasem i znajdujących się w nich pojazdów i przedmiotów, jeżeli nastąpiło ono z powodu niewłaściwego użytkowania tarasu i niestosowania się do postanowień niniejszego regulaminu.

§38

Użytkownik tarasu jest obowiązany udostępnić taras w celu wykonania robót remontowych przegród poziomych i pionowych ograniczających taras oraz remont elewacji budynku, w tym do opróżnienia tarasu z przedmiotów utrudniających remont

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§39

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu oraz odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, a także przepisy innych ustaw, dotyczące lokali spółdzielczych i domów jednorodzinnych.

§40

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” w Szczecinie w dniu 22 grudnia 2014 roku Uchwałą Nr 18 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.