

Uchwała nr ...10... /2025
z dnia 14.04.2025 r.

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie
w sprawie zmiany**

**Regulaminu używania lokali i porządku domowego w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie na podstawie § 94 ust. 1 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę następującej treści:

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie postanawia zmienić regulamin używania lokali i porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie w następującym zakresie:

1. Z treści postanowienia § 4 ust. 2 regulaminu wykreśleniu ulega pkt 1) „wszczęciu postępowania o wykluczenie członka spółdzielni.”, wskutek czego ww. postanowienie otrzymuje następujące brzmienie:
„Konsekwencje, o których mowa w ust. 1 stosowane są w zależności od stopnia szkodliwości lub uciążliwości czynu lub zachowania i mogą polegać na:
 - 1) (uchylony)
 - 2) Wypowiedzeniu przez spółdzielnię zawartej umowy,
 - 3) Skierowaniu sprawy na drogę postępowania cywilnego.”

§2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adam Jedraszek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bogumiła Kupnicwska

**Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym**

Działdowo, dnia ...13.04.2025...

Adwokat Jakub Garbacz

REGULAMIN

używania lokali i porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.

Na podstawie § 94 pkt. Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością wszystkich członków Spółdzielni i stanowią własność i współwłasność Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali oraz osoby prawa ich reprezentujące winni szanować majątek Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie, a w razie zniszczenia lub uszkodzenia wyrównać szkodę.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny obowiązków estetyki budynków obowiązków ich otoczenia oraz określenie warunków zgodnego współżycia mieszkańców obowiązków budynkach wielorodzinnych.
2. Użytkownik lokalu, względnie osoba nie będąca członkiem Spółdzielni jest odpowiedzialna w zakresie obowiązków wynikających z postanowień niniejszego Regulaminu za siebie oraz za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, osób zaproszonych, itp.).
3. Przez użytkownika lokalu należy rozumieć:
 - a/ członka Spółdzielni posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - b/ właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to, czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
 - c/ posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskanego w drodze umowy kupna – sprzedaży lub dziedziczenia, nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - d/ najemcę osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Spółdzielnia w ramach opłat wnoszonych przez użytkowników lokali zobowiązana jest do:

1. dokonywania remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zakresie określonym w Regulaminie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz mieszkań oraz rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi mieszkania;
2. egzekwowania od własnych i obcych wykonawców prawidłowego wykonania robót oraz usunięcia ewentualnych usterek;
3. utrzymywania w należytym stanie techniczno – sanitarnym terenów i budynków (za wyjątkiem pomieszczeń pozostających wspólnego wyłącznym posiadaniu użytkowników lokali) oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, takich jak np.: korytarze piwniczne, strychy, suszarnie, wózkowanie, piaskownice, place zabaw, parkingi, tereny zielone;
4. zapewnienie właściwej obsługi administracyjnej poprzez bieżące kontrolowanie oraz prowadzenie odpowiedniej dokumentacji eksploatacyjnej zasobów;
5. wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia śmieci oraz urządzenia do trzepania dywanów;
6. zapewnienia systematycznego wywozu nieczystości z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych;
7. wykonywania obowiązków wynikających z odrębnych przepisów sanitarnych lub nakazu państwowych organów sanitarnych;
8. zapewnienia odpowiedniego oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń służących do wspólnego użytku.

§ 4

1. Spółdzielnia w interesie wszystkich użytkowników lokali ma obowiązek do wyciągania konsekwencji w stosunku do użytkowników mieszkań postanowień innych lokali niniejszego przypadku nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu;
2. Konsekwencje, o których mowa w ust. 1 stosowane są w zależności od stopnia szkodliwości lub uciążliwości czynu lub zachowania, i mogą polegać na:
 - 1/ wszczęciu postępowania o wykluczenie członka Spółdzielni,
 - 2/ wypowiedzeniu przez Spółdzielnię zawartej umowy,
 - 3/ skierowaniu sprawy na drogę sądowego postępowania cywilnego.

III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być używany zgodnie z **Instrukcją użytkownika lokalu** stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu, tylko na cele mieszkalne, z uwzględnieniem postanowienia ust. 2.
2. Działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym może być prowadzona jedynie po uprzednim zawiadomieniu o prowadzonej działalności Zarządu Spółdzielni.

3. Warunkiem prowadzenia działalności w lokalu mieszkalnym, o której mowa w ust. 2 jest zobowiązanie się członka lub najemcy do:
 - 1/ prowadzenia działalności w sposób:
 - a/ zapewniający spokój mieszkańcom budynku,
 - b/ nie stwarzających uciążliwości dla innych użytkowników budynku,
 - c/ nie powodujący zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnego użytku, a zwłaszcza klatek schodowych itp.,
 - d/ nie zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców,
 - 2/ zaprzestania tej działalności na pisemne wezwanie Spółdzielni, w przypadku stwierdzenia istotnego naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 6

1. Użytkownicy lokali są obowiązani dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw wewnątrz lokalu w zakresie ustalonym w Regulaminie w § 3 ust. 1.
2. Członek Spółdzielni lub najemca lokalu są obowiązani dbać o należyty stan sanitarno – higieniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać w nich niezbędnych zabiegów sanitarno – higienicznych.
3. W razie nie dokonania przez użytkownika czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do niezwłocznego usunięcia zaniechań ma prawo przeprowadzić te naprawy, a kosztami obciążyć członka lub najemcę.
4. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane lokale przed utratą ciepła poprzez odpowiednie uszczelnienie okien i drzwi.
5. O uszkodzeniach instalacji w zajmowanych lokalach należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni lub Pogotowie Gazowe.

§ 7

Wszelkie przeróbki, zmiany konstrukcyjne jakichkolwiek instalacji bądź też montaż dodatkowego lub zamiennego wyposażenia w zajmowanych lokalach lub pomieszczeniach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą.

§ 8

1. Użytkownicy lokali oraz osoby prawa ich reprezentujące (członków rodziny, domownicy, podnajemcy itp.) są obowiązani także dbać o należyty stan sanitarno – higieniczny oraz techniczno – eksploatacyjny zasobów Spółdzielni, a w szczególności należy:
 - 1/ utrzymywać czystość na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, w korytarzach piwnic oraz na terenie wokół budynku;
 - 2/ śmieci i odpady oraz śmieci nietypowe wynosić na miejsca na ten cel przeznaczone;

- 3/ trzepać dywany, chodniki, odzież itp. w miejscach do tego celu wyznaczonych w godz. 8⁰⁰ – 20⁰⁰ ,
- 4/ podlewać kwiaty na balkonach i parapetach, tak aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni bądź jej mieszkańców;
- 5/ wieszać odwirowane lub wykręcone pranie za oknem i na balkonach tak aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni bądź jej mieszkańców;
- 6/ przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ i nie zakłócać spokoju w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰ ;
- 7/ nie gromadzić swoich przedmiotów w pomieszczeniach ogólnie dostępnych a zwłaszcza na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych piwnicznych i innych przejściach;
- 8/ informować Administrację Spółdzielni o wszystkich stwierdzonych uszkodzeniach, awariach oraz złego stanu sanitarno – higienicznego zasobów Spółdzielni;
- 9/ natychmiast po przywiezieniu zabierać rzeczy (meble, ziemniaki, materiały budowlane) z terenu Spółdzielni i teren ten oczyścić jeżeli został zanieczyszczony;
- 10/ użytkować ogólnie dostępne urządzenia techniczne i wyposażenie terenu zgodnie z ich przeznaczeniem i przy zachowaniu odpowiednich wymogów bezpieczeństwa;
- 11/ parkować pojazdy zgodnie z przepisami Kodeksu Drogowego;
- 12/ po wykonaniu remontu w zajmowanym lokalu wywieźć gruz i odpadki własnym staraniem poza teren Spółdzielni.

IV. NIEDOZWOLONE JEST

§ 9

Niedozwolone jest działanie lub zaniechanie powodujące powstanie zniszczenia substancji budynków i zasobów mieszkaniowych , oraz powodujące uciążliwości w zamieszkiwaniu innym mieszkańcom , a w szczególności niedozwolone jest:

- 1/. Manipulowanie i naprawy w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz instalacjach elektrycznych , instalacjach centralnego ogrzewania i innych znajdujących się poza obrębem zajmowanego lokalu .
- 2/. Manipulowanie i naprawy przy instalacjach gazowych w lokalu i poza nim .
- 3/. Składowanie jakichkolwiek przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku ,
(korytarze , klatki schodowe , korytarze piwnic)
- 4/. Dewastowanie (bezmyślne niszczenie) elementów budynku i jego wyposażenia .
- 5/. Dokonywanie wszelkich przeróbek w zajmowanych lokalach bez uzyskanie uprzedniej zgody i spełnieniu wydanych warunków Spółdzielni .
- 6/. Niszczenie drzew , krzewów i zieleńców zarówno przez ludzi jak i przez zwierzęta .
- 7/. Instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach bez uzyskania uprzedniej zgody i spełnieniu wydanych warunków Spółdzielni .

- 8/. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnie dostępnych , a zwłaszcza na klatkach schodowych , piwnicach .
- 9/. Picie alkoholu w pomieszczeniach ogólnie dostępnych , a zwłaszcza na klatkach schodowych , piwnicach;
- 10/. Pod rygorem odpowiedzialności karnej i cywilnej przetrzymywanie we wszystkich pomieszczeniach budynku (bez względu na ich rodzaj i przeznaczenie) materiałów łatwopalnych , żrących , cuchnących , itp.
- 11/. trzepania dywanów, chodników i odzieży oraz worków od odkurzaczy na balkonach, w klatkach schodowych i w oknach;
- 12/. używanie urządzeń technicznych, radiowo – telewizyjnych i innych wywołujących hałas w czasie ciszy nocnej, określonej w § 8 pkt. 6 niniejszego regulaminu w sposób zakłócający spokój sąsiadom;
- 13/. instalowanie zewnętrznych anten radiowych, telewizyjnych, CB i innych bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- 14/. zakładanie reklam i naklejanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń w zasobach Spółdzielni bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- 15/. wyrzucanie odpadków, śmieci i niedopałków oraz innych rzeczy przez okna i balkony;
- 16/. wywieszanie za oknem lub na balkonach ciekącego prania;
- 17/. wyrzucanie odpadków i śmieci oraz innych rzeczy poza przeznaczone do tego celu urządzenia i pojemniki;
- 18/. zatykanie instalacji kanalizacyjnych poprzez wrzucanie do nich rzeczy powodujących ich zatkanie, a w szczególności takich jak
- kości, szmaty, wata, pierze itp.

V. ZASADY UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 10

1. Pomieszczeniami wspólnego użytku są wózkownia, suszarnie, korytarze itp.
2. Z pomieszczeń wspólnego użytku mają prawo korzystać członkowie Spółdzielni tożsamy ich rodziny na zasadach określonych tożsamym niniejszym Regulaminie.
3. Do zasad użytkowania pomieszczeń wspólnego użytku, § 8 i § 9 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 11

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie w celu suszenia bielizny.

2. Do każdej suszarni ma być jeden komplet kluczy, który w miarę potrzeb przekazują sobie mieszkańcy danej klatki lub odbierają z administracji Spółdzielni.
3. Nie dozwolone jest dorobienie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z mieszkańcami danej klatki lub administracji Spółdzielni.
4. Osoba korzystająca z suszarni powinna pozostawić ją w odpowiednim stanie sanitarno – higienicznym następnej osobie.
5. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.

§ 12

1. Wózkowanie przeznaczone są wyłącznie w celu przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów i sanek.
2. Przechowywanie pojazdów z napędem spalinowym oraz dokonywanie napraw tych pojazdów jest zabronione.
3. Każdy kto ma zamiar korzystać z wózków powinien własnym staraniem dorobić sobie jeden komplet kluczy, powiadamiając o tym fakcie współkorzystających z wózków.
4. Osoby korzystające z wózków powinny utrzymywać ją w odpowiednim stanie sanitarno-higienicznym oraz powinny dbać o należyte jej zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współmieszkańców.
5. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca z wózków powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska tej osoby.

§ 13

Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy przechowywane w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz za odpowiednie zamknięcie i zabezpieczenie przed kradzieżą z tych pomieszczeń.

§ 14

1. Śmieci i odpady należy wynosić do zbiorników (kontenerów) przeznaczonych do tego celu.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest oczyścić zanieczyszczone miejsce.
3. Zabrania się wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, itp.
4. Zabrania się wykładania na parapety i balkony pożywienia dla ptaków, ze względu na możliwość zabrudzenia ścian budynku oraz chodników i ubrań przechodniów.
5. W miarę możliwości śmieci należy wynosić w szczelnie zamkniętych workach na śmieci.

VI. UTRZYMYWANIE PSÓW I KOTÓW

§ 15

1. Członkowie Spółdzielni oraz najemcy lokali mogą w zajmowanych lokalach mieszkalnych trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu ludzi, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i porządkowych poprzez:
 - 1/ wyprowadzanie psa jedynie na smyczy;
 - 2/ sprawowanie bezpośredniej kontroli nad zachowaniem się zwierzęcia;
 - 3/ utrzymywanie zwierzęcia w odpowiednim stanie higienicznym;
 - 4/ usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę w budynku oraz na terenach utwardzonych, zielonych.
2. Za szkody materialne i osobiste spowodowane przez psy i koty oraz za nie dotrzymanie wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i higienicznych w zasobach Spółdzielni odpowiadają bezpośrednio właściciele zwierząt.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o ich mienie oraz utrzymanie higieny w lokalach, każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest w określonym przez Spółdzielnię czasie umożliwić wejście do lokalu Komisji Spółdzielni w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu lokalu.
2. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu podczas nieobecności użytkownika w obecności funkcjonariusza Policji, w przypadku powstania awarii zagrażającej zniszczeniem substancji budynku lub mienia innych osób. W takim przypadku obowiązkiem Spółdzielni jest należyte zabezpieczenie mieszkania i spisanie odpowiedniego protokołu.

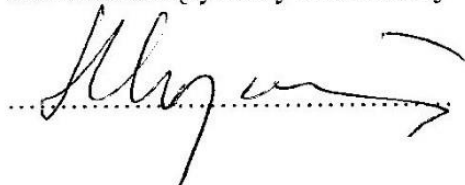
§ 17

Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek zaniedbań lub niestosowania się do niniejszego Regulaminu pełną odpowiedzialność materialną i cywilną ponosi członek lub najemca odpowiedzialny za powstałe szkody.

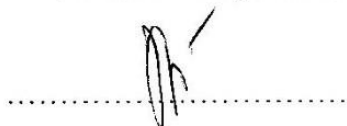
& 16

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej dnia10.05.2006..... uchwałą Nr6/2006..... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej



Załącznik nr 1 do Regulaminu
używania lokali i porządku domowego
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

ZASADY OGÓLNE:

- I. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
 2. utrzymanie wymaganego stanu technicznego;
 3. utrzymanie stanu higieniczno – sanitarnego;
 4. prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
- II. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 1. zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
 2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania;
 3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
 4. dokonywać napraw i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
 5. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków;
 6. informować Spółdzielnię o wszelkich awariach instalacji mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich lokali.

INSTALACJA GAZOWA:

- I. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
 1. być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
 2. eliminować możliwość wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych;
 3. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
 4. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich,
- II. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
 1. udostępniać lokal pracownikom Spółdzielni lub osób upoważnionych dla wykonania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia, naprawy;
 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 i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
5. zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem;
6. utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym;
7. zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (przybory gazowe do zaworu odcinającego lub gazomierza);
8. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów spalinowych oraz wentylacyjnych;
9. 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;
10. naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

INSTALACJA ELEKTRYCZNA:

I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

1. być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
2. zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania;
3. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

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

1. udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy);
2. przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej;
3. w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnię;
4. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika (do zacisków przelicznikowych zabezpieczenia 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 właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
7. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed przeciążeniem i uszkodzeniem;

8. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej;
9. udostępniać lokal w celu przeprowadzenia kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne;
10. naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE:

- I. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:
 1. być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów;
 2. uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności;
 3. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
 4. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali do których przylegają te przewody i kanały.
- II. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:
 1. do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu;
 2. zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową;
 3. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne;
 4. informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych;
 5. powierzać naprawę lub konserwację przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;
 6. po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.
- III. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:
 1. instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie;
 2. w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55 %) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń;
 - 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju krat wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom,
 - nie montowanie jakichkolwiek żaluzji i osłon na kratkach, uniemożliwiających lub ograniczających wentylację,
 - nie montowanie wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi).
 - 3) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez:

- zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełniać ten warunek muszą mieć wycięte częściowo uszczelki lub zamontowane nawietrzaki) oraz okresowe wietrzenie,
- zamontowanie w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić co najmniej 200 cm².

4) symptomy słabej wentylacji:

- ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
- wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
- wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu.
- wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
- skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
- butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach),
- pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
- lustra zaparowane przez dłuższy czas po korzystaniu z kąpieli,
- ręczniki długo wilgotne i nabierające nieprzyjemnego zapachu,
- pojawienie się na spoinach glazury i wokół wanny ciemnego nalotu,
- odklejanie się tapet,
- złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.

5) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:

- ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
- usunięcie części uszczelek przylgowych,
- zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
- częste otwieranie okien,
- powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
- pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
- zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
- zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min. 14 x 14 cm,
- gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie),
- suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach,
- usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgocenia),
- utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu (20°C),
- zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1 cm),
- odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych,
- zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji wentylacyjnej w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

IV. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych:

1. kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami;
2. kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie;
3. w okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

INSTALACJE CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ:

I. Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej użytkowej.

1. instalacja wody zimnej i ciepłej 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 użytkowej należy zapewniać:
 - drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
 - realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika lokalu (całość instalacji wewnątrz mieszkania za zaworem odcinającym dany lokal wraz z urządzeniami),
 - dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu i legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

INSTALACJA KANALIZACYJNA:

I. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków i powinna zapewniać:

1. 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;
2. ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych lub higienicznych i odpadów stałych nie rozpuszczalnych w wodzie;
3. realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz z przyborami);
4. w budynkach, gdzie odpływ z wanny wykonany jest przez syfon podstropowy (u sąsiada poniżej), w przypadku nieszczelności dokonać zmiany sposobu odprowadzania na syfon nadstropowy.

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA:

I. 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 niższej 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 lub awarii centralnego ogrzewania poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
 - zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,

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

ROBOTY REMONTOWE:

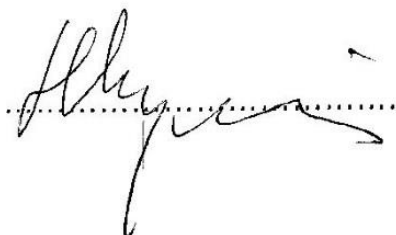
PRZY WYKONYWANIU ROBÓT REMONTOWYCH W LOKALU NALEŻY STOSOWAĆ WYROBY DOPUSZCZONEGO OBROTU I STOSOWANIA W BUDOWNICTWIE ORAZ ZAPEWNIĆ WŁAŚCIWE FUNKCJONOWANIE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W NIM WSPÓLNYCH INSTALACJI LUB URZĄDZEŃ.

I. W czasie wykonywania robót remontowych lokalu należy:

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

Niniejsza „Instrukcja Użytkowania Lokalu” uchwalona została przez Radę Nadzorczą w dniu 10.05.2006 uchwałą nr 6/2006

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej

