

# REGULAMIN

## utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu

### Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami).
- Ustaw z dnia 07.07.1994r Prawo budowlane (z 2003r, nr 207, poz.216, z późn. zmianami).
- Statut Spółdzielni.

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Niniejszy regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w budynkach, będących w zarządzie SM „INCO”.
2. Osoby, posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiedzialne są za przestrzeganie postanowień regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, najemców, osoby którym właściciel użyczył lokal, a także gości i interesantów itp.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego oraz mienia członków, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

## II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

### § 2

#### Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia jest zobowiązana:
  - dbać o stan techniczny budynków i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, o porządek i czystość w otoczeniu budynków i pomieszczeń wspólnie użytkowanych, takich jak: klatki schodowe, windy, korytarze (także piwniczne), pralnie, suszarnie, strychy, itp.,
  - wyposażyć budynki w sprzęt przeciwpożarowy oraz utrzymywać go w pełnej sprawności technicznej,
  - oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia przez umieszczenie na nich odpowiednich tabliczek informacyjnych (nazwa ulicy, numeru budynku, numer porządkowy, itp.),

- zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
  - zapewnić oświetlenie numerów budynków, klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów wokół budynków i dbać poprzez wymianę żarówek i stałą sprawność punktów świetlnych.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzenie robót konserwacyjno-remontowych oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenie budynków i lokali.
3. Wewnątrz lokali Spółdzielnia jest zobowiązana do napraw:
- całej instalacji centralnego ogrzewania,
  - instalacji gazowej do zaworów odcinających przed odbiornikami, bez tych urządzeń (kuchenka , itp.),
  - poziomów i pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji do zaworów odcinających w mieszkaniu włącznie,
  - instalacji kanalizacyjnej do trójników na pionach mieszkaniowych,
  - instalacji elektrycznej do tablicy bezpieczników domowych,
  - instalacji domofonowej do unifonu ( słuchawki),
  - telewizyjnej anteny zbiorczej wraz z instalacją i gniazdkiem,
  - zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów, itp.)
4. Malowanie klatek schodowych, wejść do budynków oraz korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania.
5. Remonty elementów konstrukcyjnych (bariery, izolacje itp.) balkonów, tarasów i loggii.

### § 3

#### **Obowiązki mieszkańców**

1. Naprawy lub wymiany zużytych elementów wyposażenia lokali, niezaliczane w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni, Mieszkańcy powinni dokonać we własnym zakresie. W szczególności dotyczy to:
- podłóg,
  - drzwi i okien z zachowaniem kolorystyki od strony zewnętrznej,
  - urządzeń techniczno-sanitarnych, takich jak:
    - wanna łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
    - umywalka z syfonem i baterią,
    - miska ustępowa z sedesem i spłuczka,
    - zlewozmywaka lub zlewu z syfonem i baterią,
    - bidet,
    - podgrzewacz ciepłej wody i elektryczny,
    - unifon (słuchawka domofonu),
  - podejść wodociągowych od zaworów odcinających do baterii, spłuczki, itp.,

- podejść odpływowych od wanny, zlewozmywaka, muszli klozetowej, pralki itp., oraz usuwania ich niedrożności,
  - instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki, oprawy oświetleniowe wraz z tablicą bezpieczników),
  - szklenie okien i drzwi lokalu,
  - okuć, zamków, zamknięć,
  - podejść instalacji gazowej za zaworem odcinającym do odbiornika,
  - malowanie ścian i sufitów balkonów, tarasów i loggii od strony wewnętrznej z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki wraz z uzupełnieniem tynków do 0,50 m<sup>2</sup>,
  - naprawy posadzek balkonów, tarasów i loggii.
2. Mieszkańcy obowiązani są do odnawiania lokalu, a w szczególności do malowania stolarki okiennej z zachowaniem istniejącej kolorystyki elewacji.

### **III. Postępowanie przy pracach konserwacyjno-remontowych**

#### **§ 4**

#### **Obowiązki Spółdzielni**

Rozpoczęcie prac konserwacyjno-remontowych musi być poprzedzone pisemnym zawiadomieniem, wywieszonym kilka dni przed remontem w widocznym miejscu przy wejściu do budynku, z podaniem daty rozpoczęcia i zakończenia prac oraz w wypadku wykonywania prac przez obcego wykonawcę, jego nazwę i adres.

#### **§ 5**

#### **Obowiązki Mieszkańców**

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zgłaszania Spółdzielni wszystkich zauważonych awarii lub występujących usterek, znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, zmiany konstrukcyjne- stawianie-burzenie ścian, zabudowa balkonów, tarasów lub loggii, zakładanie krat w oknach, na balkonach, tarasach, loggiach, montaż klimatyzatorów mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek dokonywanych przeróbek obciążony zostanie użytkownik lokalu.
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, w tym radiowych, które powodują zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego.
4. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
5. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorczych anten telewizyjnych, jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i może być wykonywane przez osoby do tego uprawnione.
6. Zabrania się całkowitego zamurowywania dojsć do zaworów odcinających pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. W przypadku awarii, przy braku dojścia do zaworów i pionów – koszty poniesie użytkownik lokalu.

7. W razie konieczności dojścia do pionu lub miejsca awarii Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za ponadnormatywne wyposażenie lokalu (glazura, boazeria, itp.).
8. Wywiezienie gruzu i innych materiałów po remoncie lokalu zapewnia użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.
10. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić służbom Spółdzielni wejście do pomieszczeń w celu dokonania napraw oraz usunięcia awarii, jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła.
11. Użytkownicy lokali są zobowiązani do pozostawienia w Spółdzielni danych (adres, telefon, adres internetowy) do kontaktu na wypadek awarii.

#### **IV. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu**

##### **§ 6**

##### **Obowiązki Spółdzielni**

1. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz przynależnych terenach (wejść do budynków, klatek schodowych, wind, korytarzy piwnicznych i garażowych, pralni, suszarni, wózkowni, chodników i terenów przylegających do budynku itp.).

##### **§ 7**

##### **Obowiązki mieszkańców**

1. Użytkownicy lokali są obowiązani do utrzymania w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal ( w tym m.in. garaż, piwnice, komórka, balkon, loggie itp.) wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku a szczególności dbać o czystość, porządek, zapobiegać niszczeniu, zalaniom i zawilgoceniom.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony śmieci, żywności, niedopałków papierosów itp.
3. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okien, balkonach i loggiach.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, materiałów opatrunkowych, kości, szmat itp. W przypadku zatkania podejść kanalizacyjnych znajdujących się w mieszkaniu (wanna, umywalka, zlewozmywak, bidet, miska ustępowa itp.) koszty udrożnienia ponosi użytkownik.
5. Ze względu na bezpieczeństwo Mieszkańców, ochronę klatki schodowej przed wandalami oraz utratą ciepła, drzwi wejściowe do budynku powinny być zawsze zamknięte. Wszelkie działania Mieszkańców utrudniające samoczynne zamykanie drzwi jest niedopuszczalne. Niedopuszczalne jest otwieranie drzwi wejściowych nieznanym, którzy podają się, jako pracownicy różnych instytucji, bez upewnienia się, co do prawdziwości podanych danych osobowych.
6. Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscu do tego celu przeznaczonych w godzinach od 8<sup>00</sup>- 20<sup>00</sup> z wyjątkiem dni świątecznych i niedziel, kiedy jest całkowicie zabronione.

7. Zabrania się trzepania rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
8. Śmieci i odpadki należy wrzucać wg segregacji do śmietników i podstawionych pojemników usytuowanych na terenie osiedla tylko w workach foliowych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynu należy zanieczyszczenie sprzątać.
9. Zbędne meble i sprzęt AGD należy wkładać tylko do specjalnie podstawionych kontenerów w określonych terminach przez Spółdzielnię.
10. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup>. Suszenie prania poza budynkiem jest zabronione.
11. Kwiaty w oknach, na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów i mycie posadzek balkonów i loggii winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała i spływała na niższe piętra budynku i powodowała niszczenie elewacji. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów na balkonach, tarasach i loggiach. Za remonty z powodu niewłaściwej eksploatacji ponosi użytkownik.

## **V. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe**

### **§ 8**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz Spółdzielnię.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru, drogi ewakuacyjne (korytarze, przejścia piwniczne) nie wolno zastawiać meblami, wózkami, rowerami, opakowaniami i innymi rzeczami.
3. W pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno tj. w suszarniach, wózkowniach, korytarzach, komórkach, itp. przechowywać materiałów cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych; to samo dotyczy lokali, balkonów, loggii, piwnic i garaży.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach i korytarzach piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnie dostępnych jest zabronione.
5. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabine dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne. Zabrania się palenia papierosów w trakcie korzystania z dźwigu.
6. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w dobrym stanie technicznym instalacji: elektrycznej, gazowej, odgromowej i hydrantowej.
7. Spółdzielnia jest upoważniona do kontrolowania stanu technicznego instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych i garażach oraz stanu zagrożenia p. pożarowego w pomieszczeniach piwnicznych po uprzednim powiadomieniu użytkowników lokali.

## **VI. Przepisy regulujące korzystanie z instalacji i urządzeń elektrycznych, centralnego ogrzewania i gazowych**

### **§ 9**

1. Zabrania się wszelkich manipulacji przy instalacji i urządzeniach elektrycznych. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie gniazd bezpiecznikowych i bezpieczników (poza wymianą na nowe).
2. Nie wolno rozkryzowywać instalacji centralnego ogrzewania oraz manipulować przy zainstalowanych podzielnikach ciepła i ciepłomierzach.
3. Niczego nie wolno zmieniać przy instalacji gazowej bez zgody Spółdzielni, a urządzenia gazowe mogą być naprawiane tylko przez uprawnionych fachowców.

## **VII. Podstawowe normy współzycia Mieszkańców**

### **§ 10**

1. Warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest tolerancja, wzajemne poszanowanie oraz niezakłócanie spokoju.
2. W godzinach od 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się w szczególności wykonywania prac zakłócających ciszę, jak również hałaśliwego zachowania się i używania głośnych urządzeń (pralek, odkurzaczy robotów, wiertarek itp.) Zabrania się głośnego słuchania muzyki także w godzinach dziennych.
3. Dzieci powinny bawić się pod stałą opieką i kontrolą rodziców lub opiekunów w miejscach do tego przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
4. Właściciele zwierząt domowych winni zagwarantować mieszkańcom brak uciążliwości zakłócania spokoju. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta otoczenia budynku, (trawniki, chodniki, jezdnie) klatki schodowej lub kabiny dźwigu na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia. Psy muszą być wyprowadzane na smyczy. Wyprowadzanie zwierząt w miejsca zabaw dla dzieci jest zabronione. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
5. Motocykli, skuterów oraz motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, strychach i piwnicach.
6. W pomieszczeniach na wózki można przechowywać tylko wózki dziecięce i inwalidzkie oraz rowery.

## VIII. Postanowienia końcowe

### § 11

1. Za nieprzestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego:

- użytkownik lokalu znajdującego się w budynku, będącym w zarządzie SM „INCO” może zostać upomniany na piśmie, wzywającym do zaprzestania naruszania zapisów zawartych w niniejszym Regulaminie ( kopia tego pisma pozostaje w aktach),
- Spółdzielnia może kierować wnioski do właściwych organów porządkowych (Policja, Straż Miejska, Sanepid i inne),
- Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” po wyczerpaniu wszystkich innych środków dyscyplinujących.

### § 12

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.06.2015r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc **Regulamin utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz porządku domowego z dnia 18.11.1998r.**

Rada Nadzorcza