

REGULAMIN
Porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą”
w Bydgoszczy

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wspólną wszystkich członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób wynajmujących lokale od Spółdzielni zwanych dalej „Użytkownikami lokali”. Z tych względów powinny one być, w interesie samych użytkowników, utrzymywane na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym i otaczane troskliwą opieką.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, „Użytkowników lokali” oraz wszystkich mieszkańców osiedla (domu) spółdzielczego.
3. „Użytkownik lokalu” ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego (np. umowy najmu, użyczenia, dożywocia), stosunku prawnorzeczowego (np. służebności mieszkania) lub stosunku grzesnościowego. „Użytkownik lokalu” ponosi więc odpowiedzialność również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu. A zatem przy zawieraniu wymienionych stosunków prawnych, powinien w umowach z tymi osobami zawrzeć postanowienie, że przestrzeganie tego regulaminu jest obowiązkiem również tych osób.
4. W przypadku nabycia lub sprzedaży lokalu „Użytkownik lokalu”

obowiązany jest powiadomić o tym Spółdzielnię nie później niż w terminie 1 miesiąca od daty dokonania transakcji oraz okazać umowę kupna-sprzedaży.

§ 3

Przez pojęcie lokalu – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy jak i garaż.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania użytkownikom lokali w stanie zdatnym do użytku.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi za wady, a w razie nie usunięcia usterek przez wykonawcę do zabezpieczenia usunięcia ich na koszt wykonawcy.
3. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, bądź który wynajmował lokal od Spółdzielni.
4. Dbania o stan techniczny, sanitarny i porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń urządzeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, pralnie domowe, suszarnie, korytarze piwniczne, inne pomieszczenia wspólnego użytku oraz place zabaw.
5. Zapewnienia wyposażenia budynków w urządzenia sanitarno – porządkowe, sprzęt przeciw pożarowy oraz oświetlenia numerów administracyjnych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do

wspólnego użytku mieszkańców tj. portali wejściowych, klatek schodowych, pralni, itp.

6. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do domów i mieszkań.

B. Obowiązki „Użytkowników lokali”

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców
3. O zamiarze podjęcia działalności gospodarczej Użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię 14 dni od daty planowanego uruchomienia działalności celem oszacowania niezbędnych kosztów eksploatacji.

§ 6

1. Użytkownik lokalu przy przejmowaniu lokalu winien wnieść do protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzonych usterek bądź braków, a w szczególności w zakresie wyposażenia lokalu.

§ 7

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o należyte utrzymywanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (pomieszczenia do wykonywania zawodu, piwnice, przechowalnie wózków, itp.)
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw, uszkodzeń, które powstały bądź z jego winy, bądź z winy osób określonych w § 2 ust. 3.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do stałego przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia.

4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadamiać Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących lokal.

§ 8

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, zakładanie krat na oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i na koszt użytkownika lokalu.
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, bądź wynajmował lokal od Spółdzielni jest obowiązany w razie jego zwalniania doprowadzić lokal do stanu pierwotnego na wezwanie Spółdzielni, gdyż w przeciwnym wypadku konieczne roboty Spółdzielnia wykona na koszt użytkownika lokalu.
3. Niedozwolone są samowolne zmiany kolorystyki zewnętrznej budynku, m.in. balkonów i stolarki budowlanej.
4. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dach.
5. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach powinny być zabezpieczane przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
6. Usuwanie gruzu po remoncie mieszkania, zużytych mebli i urządzeń odbywa się na koszt użytkowników lokali w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią.
7. Niedozwolona jest ingerencja w kanały wentylacyjne obiektu bez uzyskania zgody Spółdzielni i pozytywnej opinii kominiarskiej.

§ 9

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawianie we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych) oraz w innych instalacjach w klatkach schodowych i piwnicach. Osoby nieprzestrzegające tego zakazu w przypadku

spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia. O stwierdzonych uszkodzeniach wymienionych urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

2. Nie wolno blokować przycisków oświetlenia klatek schodowych przez wkładanie do wyłączników zapalek itp.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór główny odcinający dopływ gazu do pieca gazowego, zapewnić przewiew w pomieszczeniu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe. Użytkownik lokalu winien zapewnić dogodny dostęp do zaworu odcinającego gaz.
4. Mając na względzie oszczędne zużycie energii elektrycznej należy wyłączać wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, korytarze kondygnacji mieszkalnych, klatki schodowe, oświetlenia wejść do budynków w ciągu dnia itp.)

Z tych samych względów zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku na żarówki o większej mocy niż te, które zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.

§ 10

W piwnicach oraz na zewnątrz budynków nie wolno instalować:

- dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej
- punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej.

§ 11

1. W celu zapobieżenia marnotrawstwu wody, należy usuwać przecieki w urządzeniach wodno — kanalizacyjnych w lokalu przez wymianę zużytych uszczelek i pływaków w spłuczkach.

2. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wod. — kan. w lokalach należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
3. Należy przestrzegać zasad prawidłowego manipulowania zaworami, aby nie spowodować ich uszkodzenia.

§ 12

W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, loggii i portfenetrów.

§ 13

1. Zakładanie wszelkiego rodzaju zewnętrznych anten indywidualnych (CB Radio, radiowych, telewizyjnych, satelitarnych) jest dozwolone tylko za wiedzą i zgodą Spółdzielni w miejscach przez nią wskazanych.
2. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania i demontażu oraz działania w/w anten, koszty naprawy oraz bieżącej konserwacji ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
3. Połączenia między gniazdem telewizji kablowej, a odbiornikiem dopuszczalne jest wyłącznie za pomocą typowego przewodu abonenckiego.
4. Zabrania się podłączania do jednego gniazda większej ilości odbiorników niż pozwala na to konstrukcja typowego abonenckiego gniazda RTV.

§ 14

1. O powstałych uszkodzeniach instalacji wod. — kan. i centralnego ogrzewania w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię gdyż w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lub sąsiednich lokalach.

2. O wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń, pojawieniu się zagrzybienia, itp. użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia (lub osoby przez nią upoważnione) uprawniona jest do kontrolowania urządzeń instalacji we wszystkich mieszkaniach i piwnicach.

§ 15

Ze względu na dobro mieszkańców, bezpieczeństwo i troskę o mienie spółdzielcze oraz o higienę w domach spółdzielczych, każdy z użytkowników lokali zobowiązany jest:

1. Umożliwić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach wejście do lokalu pracownikom Spółdzielni lub osób uprawnionych przez Spółdzielnię w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń instalacji i ogólnego stanu lokalu.
2. Udostępnić lokal w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią dla wykonania robót mających bezpośredni związek z niszczeniem substancji sąsiednich lokali.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, DOMU I OTOCZENIA

§ 16

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w pralniach i suszarniach oraz wokół domów.

§ 17

1. Obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych i obiektach ogólnego użytku należy do Spółdzielni. Sprzątanie klatek schodowych, innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenu zewnętrznego odbywa się wg ustalonego

przez Spółdzielnię porządku, co nie zwalnia użytkowników lokali od obowiązku utrzymania czystości również we własnym zakresie.

§ 18

1. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów itp., wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
2. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych miejscach przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik lokalu jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.

§ 19

1. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a zawory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania otwarte ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
3. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać: art. higieny osobistej, śmieci oraz części stałych, ponieważ powodują one zapychanie przewodów kanalizacyjnych.
4. Usunięcie skutków zalania lokali spowodowane nie dokręceniem kranu lub zapchaniem przewodów kanalizacyjnych obciąża użytkowników winnych zalania.
5. Wskazane jest ubezpieczenie mieszkań w zakładzie ubezpieczeniowym przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, włamanie itp.).

§ 20

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonuje Spółdzielnia na swój koszt. Koszt dezynsekcji mieszkań, komórek lokatorskich i lokali użytkowych ponosi użytkownik lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję użytkowanych pomieszczeń w tym samym terminie.

§ 21

1. Trzepanie dywanów i chodników może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰do 20⁰⁰
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, portfenetrach, w oknach oraz na klatkach schodowych.

§ 22

Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.

§ 23

1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla garaży względnie innych obiektów budowlanych.
2. Reklamy i szyldy w drzwiach frontowych i na elewacjach budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY

§ 24

1. Pranie pralką domową może odbywać się w łazience lub kuchni pod warunkiem, że pomieszczenia te posiadają odpowiednie zabezpieczenia instalacji elektrycznej.
2. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰

§ 25

1. Korzystanie z pralni i suszarni dozwolone jest tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem, w kolejności uzgodnionej z osobą zarządzającą kluczami do pralni.
2. Z pralni można korzystać codziennie w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.
3. W pralni nie wolno pracować w celach zarobkowych.
4. Bieliznę suszyć należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach. Zaleca się nie suszyć bielizny na balkonach, loggiach i portfenetrach powyżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
5. Po zebraniu wysuszonej bielizny suszarnię należy uprzątnąć a klucz przekazać osobie wskazanej w ust. 1 tego paragrafu.

§ 26

1. Po otrzymaniu kluczy do pralni należy sprawdzić stan urządzeń pralni. Ewentualne uszkodzenia winny być zgłoszone osobie dysponującej kluczem.
2. W pralniach wyposażonych w elektryczne taborety — podgrzewacze obowiązuje użytkowanie taboretu zgodnie z instrukcją obsługi opracowaną i umieszczoną w pralni przez Spółdzielnię.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 27

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

1. utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową
2. Przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,60 m. od urządzeń ogrzewniczych i punktów świetlnych
3. Zawiadomić Spółdzielnię o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

§ 28

W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenianie się pożaru, a w szczególności zabrania się:

1. przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem.
2. Zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nieprzeznaczonych, jak np. w mieszkaniach, klatkach schodowych, piwnicach.
4. Palenia tytoniu i używania niezabezpieczonego ognia w piwnicach.
5. Porzucanie niewygaszonych papierosów i zapalek w miejscach, w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne.

6. Stosowania materiałów łatwopalnych takich jak benzyna, rozpuszczalnik itp. na terenie budynków i garaży niezgodnie z ich przeznaczeniem.
7. Korzystania z uszkodzonych instalacji urządzeń elektrycznych i gazowych.
8. Włączania jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie instalacji.
9. Pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych.
10. Ustawiania grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych w odległości mniejszej niż 0,6 m. od materiałów łatwopalnych oraz w odległości mniejszej niż 0,3 m. od materiałów trudnopalnych.
11. Zastawiania dojść do czynnych tablic rozdzielczych wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz gazomierzy.
12. Stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych. Odległość osłony wykonanej z materiału trudno zapalnego od żarówki powinna wynosić co najmniej 5cm.
13. Dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych i gazowych.
14. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, Spółdzielnia ma prawo usunięcia ich na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 29

W razie pożaru należy:

1. zaalarmować straż pożarną (tel. 998)
2. zawiadomić policję i Spółdzielnię.

3. Przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLZAMIESZKIWANIA

§ 30

1. Warunkiem zgodnego współzamieszkiwania wszystkich mieszkańców osiedla /budynku/ jest nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się w pobliżu śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń, instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku cisza.
4. W budynku i na terenie posesji przez całą dobę należy ograniczać zbędne i nadmierne hałasy (TV, radia, magnetofony, silniki samochodów).
5. Niedozwolone jest palenie papierosów na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
6. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami na klatkach schodowych.

§ 31

1. Wejścia do klatek schodowych należy zamykać. Wejścia do korytarzy piwnicznych powinny być stale zamykane na klucz.
2. sterowniki do bram (piloty) nie mogą być udostępniane małoletnim dzieciom ani osobom spoza kręgu właścicieli i mieszkańców.
3. Nie należy wpuszczać na posesję osób obcych, udających się do innych lokali.

§ 32

4. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno — porządkowych.
5. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy i w kagańcu.
6. Posiadacze psów zobowiązani są do sprzątnięcia zanieczyszczeń pozostawionych przez psy.

§ 33

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych.
2. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach jest zabroniona.
3. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie i zabrudzenia smarami podłóg i ścian.
4. Na terenie nieruchomości nie wolno przechowywać ani używać materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych cuchnących.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE INSTALACJI GAZOWEJ, WENTYLACJI

§ 34

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Zapewnienie sprawnego działania instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworu odcinającego w mieszkaniu łącznie z tym zaworem.
2. Dokonywanie przeglądów instalacji gazowej rozumianej jako układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od

przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.

3. Egzekwowanie pełnej sprawności technicznej i użytkowej urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokali, nie pozostających w użytkowaniu Spółdzielni.
4. zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności.
5. zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach.
6. w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników — wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
7. występowanie do dostawcy gazu w przypadku konieczności napełnienia instalacji gazem,
8. zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
9. w przypadku wystąpienia ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali — przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji,
10. zawiadamianie dostawcy gazu w każdym przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki, w której umieszczono kurek główny gazowy.
11. dokonywanie okresowych przeglądów kanałów wentylacyjnych oraz przewodów i kanałów spalinowych,
12. zapewnienie drożności i szczelności kanałów wentylacyjnych oraz przewodów i kanałów spalinowych,

§ 35

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów

wentylacyjnych i spalinowych oraz wykonywanie zaleceń pokontrolnych

2. zapewnienie pełnej sprawności technicznej i użytkowej urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu.
3. zapewnienie ochrony instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
4. utrzymywanie znajdujących się w lokalu elementów instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzeń gazowych w należyтым stanie technicznym i użytkowym.
5. zapewnienie wykonania niezbędnych czynności konserwacyjnych. Naprawa konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie nie mogą być użytkowane bez poddania ich próbie szczelności.
6. informowanie Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu kanałów wentylacyjnych oraz przewodów i kanałów spalinowych.
7. zawiadamianie Spółdzielni o wszelkich naprawach lub zmianach urządzeń gazowych.

VIII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 36

Naprawami, w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

§ 37

1. Spółdzielnia zalicza do swoich obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali:
 - 1) Naprawy polegające na usuwaniu usterek stwierdzonych w okresie rękojmi na wady
 - 2) Naprawy instalacji w następującym zakresie
 - a. instalacje elektryczne do zabezpieczenia zalicznikowego
 - b. instalacja wodociągowa ciepłej i zimnej wody do pierwszych zaworów odcinających
 - c. instalacja kanalizacyjna - do trójnika pionu kanalizacyjnego
 - d. instalacja gazowa - do pierwszego zaworu odcinającego przed odbiornikiem łącznie z tym zaworem
 - e. instalacja centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów termostatycznych
 - f. instalacja wentylacyjna w całości
 - g. instalacja „domofon” w całości bez urządzenia odbiorczego w lokalu
 - 3) Naprawy w zakresie uszkodzeń elementów konstrukcyjnych
 - 4) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np: usunięcie zacieków powstałych na skutek nieuszczelności dachu itp.)
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ich należytej konserwacji oraz dokonywania w nich bieżących remontów we własnym zakresie, nie naruszając przy tym ogólnej substancji budynku i nie powodując zagrożeń pozostałych użytkowników lokali.

Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.

Należą do nich w szczególności:

1) Odnawianie lokalu polegające na:

- malowaniu sufitów i ścian w miarę potrzeb lub tapetowaniu z częstotliwością wynikającą z techniczno - estetycznych właściwości
- malowaniu olejnym drzwi, okien, mebli wbudowanych, grzejników i rur w miarę potrzeb

2) Naprawa i wymiana podłóg

3) Regulacja stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej naprawy wraz z wymianą okuć, okitowaniem, wymianą uszczelek, przeszkleń okiennych i drzwiowych w lokalu oraz w piwnicy

4) Wymiana stolarki okiennej i drzwi w lokalu oraz piwnicy

5) Naprawa i wymiana parapetów

6) Naprawa i wymiana urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu wraz z instalacją, której nie objęto w § 37 ust. 1.

Zalicza się do nich:

- wannę kąpielową lub brodzik wraz z syfonem i przelewem wannowym
- umywalkę z syfonem
- zlew lub zlewozmywak z syfonem
- baterię wannową z natryskiem, umywalkową i zlewozmywakową wraz z elastycznymi połączeniami do instalacji
- spłuczkę wraz z elastycznym przyłączeniem do sieci wodociągowej
- termę i piec gazowy lub elektryczny wraz z wymaganymi okresowymi przeglądami i konserwacją
- miskę ustępową z sedesem
- kuchnię elektryczną, gazową
- liczniki na zimną i ciepłą wodę wraz z legalizacją

- liczniki c.o. wraz z legalizacją, podzielniki kosztów c.o. wraz z wymianą baterii
 - koszt plomb zabezpieczeń przedlicznikowych liczników energii elektrycznej wykonywanych z winy użytkownika
 - malowanie i konserwacja balustrad balkonowych oraz sufitów, ścian i posadzek balkonów i loggii z zachowaniem kolorystyki budynku.
- 7) usunięcie uszkodzeń w lokalu i poza lokalem powstałych z winy Użytkownika lub jego domowników.

§ 38

1. Przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.
2. W razie nie dokonania napraw wewnątrz lokalu, o którym mowa w § 37 ust. 2 Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić potrzebne naprawy na koszt użytkownika lokalu

§ 39

1. Usterki ujawnione w okresie rękojmi, a także inne wymienione w § 37 ust. 1 Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć w terminie uzgodnionym z Użytkownikiem lokalu, z uwzględnieniem możliwości Spółdzielni oraz wykonawcy jeżeli chodzi o usterki ujawnione w okresie rękojmi.
2. W przypadku zgłoszenia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa Użytkowników lokali, Spółdzielnia przystępuje do jej usunięcia niezwłocznie.

§ 40

W odniesieniu do Użytkowników lokali będących najemcami lokali (najem od Spółdzielni), podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę określa umowa najmu, w przypadku braku uregulowań umownych stosuje się zasady wynikające z niniejszego regulaminu.

IX. ZASADY RUCHU ŚRODKÓW TRANSPORTU I UŻYTKOWANIA GARAŻY

§ 41

1. Na terenie nieruchomości pojazdy samochodowe mogą poruszać się i parkować tylko zgodnie z rozmieszczonymi znakami drogowymi.
2. Samochody mogą być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Niedozwolone jest naprawianie pojazdów mechanicznych w obrębie posesji powodujące zanieczyszczenia lub zakłócenia spokoju mieszkańców.
3. Na terenie całej posesji nie wolno parkować samochodów ciężarowych i autobusów.
4. Zabrania się zastawiania dojazdu do garaży i boksów śmietnikowych.
5. Zabrania się najeżdżania samochodami na trawniki i krawężniki oraz jakiegokolwiek niszczenie zieleni.
6. W pomieszczeniach garażowych nie należy zostawiać włączonych silników samochodowych ani przeprowadzać remontów samochodów.
7. Garaże należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności zabronione jest przechowywanie w nich drewna, mebli, materiałów łatwopalnych.
8. W zakresie napraw i konserwacji garażu do obowiązków użytkowników lokali należy wykonywanie na koszt własny:
 - a) malowanie strony zewnętrznej bramy wjazdowej w zależności od potrzeb
 - b) odnawianie części wewnętrznej garażu łącznie z bramą wjazdową z taką częstotliwością jaka wynika z użytych materiałów do budowy garażu, aby utrzymać go w stanie nie pogorszonym technicznie.
9. Zakres robót wymienionych w pkt. 8a należy pod względem kolorystyki uzgodnić ze Spółdzielnią.
10. Udostępniania garażu celem odczytu licznika energii elektrycznej
11. Usuwania śniegu przed garażem.

X. PRZEPISY SZCZEGÓLNE

§ 42

1. Niedozwolone jest bez uprzedniego uzyskania odpowiednich zezwoleń bądź uzgodnień od właściwego organu oraz Spółdzielni:
 - łączenie dwu lokali w jeden.
 - dzielenie lokalu na dwa,
 - zmienianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - wygradzanie części nieruchomości wspólnej,
 - umieszczanie w obrębie nieruchomości reklam, plakatów i szyldów.
 - umieszczanie krat w oknach,
 - dokonywanie w lokalach przeróbek budowlanych.
2. Niedozwolone jest bez uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni:
 - zakładanie dodatkowych gniazd poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych i oddanych w użytkowanie,
 - instalowanie zewnętrznych anten, w tym satelitarnych.

XI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43

Skargi i wnioski członków Spółdzielni są przyjmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 44

1. W stosunku do Użytkowników Lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub ostrzeżenia.
2. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu — Zarząd Spółdzielni będzie kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej, składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka Spółdzielni oraz kierować sprawę do Sądu.

§ 45

Użytkownicy Lokali i osoby w ich lokalach zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

§ 46

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Brdą” w Bydgoszczy w dniu 12.08.2009r. z mocą obowiązującą od dnia 12.08.2009r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej