

**REGULAMIN**  
**UŻYWANIA DOMÓW ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin niniejszy obowiązuje wszystkich użytkowników korzystających z budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Użytkownikiem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca:
  - a) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - b) Prawo odrębnej własności lokalu;
3. Sprawy używania lokali przez najemców lokali spółdzielczych regulują umowy najmu.

**§ 2**

1. Spółdzielnia zarządza:
  - a) Nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni;
  - b) Nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni w formie zarządu powierzonego, o którym mowa w art. 18 ust 1 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali z zastrzeżeniem art. 27 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty utrzymania domów oraz osiedli mieszkaniowych są pokrywane z opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

**II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ DOKONYWANIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

**§ 3**

Użytkownicy lokali, bez względu na rodzaj prawa do lokali , jak również Spółdzielnia są obowiązani użytkować lokale, wykonywać w nich zabiegi konserwacyjne i naprawy w sposób zapewniający :

- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa;

- b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego;
- c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego, określonego odrębnymi przepisami;
- d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, znajdujących się w tym lokalu.

## **A. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 4**

Obowiązkiem Spółdzielni jako zarządcy jest pokrywanie kosztów napraw i konserwacji części wspólnej nieruchomości.

### **§ 5**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1) Wykonywanie prac polegających na usunięciu usterek i wad powstałych w okresie rękojmi w nowo wybudowanych obiektach;
  - 2) Konserwacja, naprawa i remont:
    - a) zbiorczych pionów w piwnicach instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz innych instalacji, których naprawa nie obciąża użytkownika;
    - b) instalacji centralnego ogrzewania – od wymiennika c.o. do grzejników włącznie, z wyłączeniem grzejników wymienionych przez użytkownika we własnym zakresie.
    - c) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
    - d) przywrócenie do stanu pierwotnego elementów lokalu uszkodzonych na skutek wykonywania prac należących do obowiązków Spółdzielni.
  - 3) Przeprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami okresowych badań, prób i przeglądów, w tym również lokali;
  - 4) Przeprowadzenie legalizacji urządzeń pomiarowych tj. liczników zimnej i ciepłej wody;
2. W przypadku zniszczenia przez użytkownika sieci wodno-kanalizacyjnej, kosztami demontażu i odbudowy sieci wod-kan , położenia glazury lub terakoty itp. zostaje obciążony użytkownik.
3. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach dokonywanych przez użytkowników bez zgody Spółdzielni – naprawa polegać będzie na doprowadzeniu instalacji do stanu pierwotnego na koszt użytkownika.

### **§ 6**

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawna obsługa mieszkańców w zakresie świadczeń administracyjno-organizacyjnych, utrzymanie w należyłym stanie sanitarnym

i estetycznym domów, wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących ich stałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytku oraz otoczenia budynków, a w szczególności:

- 1) Dbać o stan techniczny i sanitarny budynków oraz ich otoczenia, a w razie potrzeby zapewnić dezynfekcję pomieszczeń wspólnego użytku;
  - 2) Dbać o estetykę oraz stan sanitarny i techniczny klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, chodników, dojść i innych obiektów ogólnego użytku, oraz terenów zieleni;
  - 3) Wyposażyć domy w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich regularne opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych;
  - 4) Zapewnić sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących stałe wyposażenie budynku;
  - 5) Wywiesić w łatwo dostępnych i należycie oświetlonych miejscach tablice informacyjne, na których powinny być umieszczone przynajmniej następujące dane:
    - a) adres, numery telefonów i godziny przyjęć Zarządu Spółdzielni,
    - b) informacja , o niektórych numerach telefonów, a w szczególności policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, pogotowia lokatorskiego, konserwator domofonów, elektryka, obsługi kotłowni gazowej oraz telewizji,
    - c) informacje bieżące.
2. W zakresie napraw wewnątrz budynku podstawowymi obowiązkami Spółdzielni są:
- 1) Naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej w częściach wspólnych;
  - 2) Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów i termostatów oraz podzielników kosztów c.o.
  - 3) Naprawa instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i gazowej do zaworów odcinających w mieszkaniach;
  - 4) Naprawa lub wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych nieruchomości , z wyłączeniem okien dachowych;
  - 5) Naprawa i konserwacja instalacji domofonowej;

## **B. Obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali mieszkalnych**

### **§ 7**

Lokal mieszkalny może być używany tylko na mieszkanie. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie nie uciążliwej działalności gospodarczej po uzyskaniu pisemnej zgody najbliższych współlokatorów i Zarządu Spółdzielni.

### **§ 8**

1. Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja nie będących częścią wspólną nieruchomości:

- 1) Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych łącznie z ich wymianą;
  - 2) Wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 3) Instalacji wody i kanalizacji wewnątrz lokalu do pionów zbiorczych, z wyłączeniem tych pionów, wraz z wymianą instalacji wody oraz kanalizacji;
  - 4) Instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, począwszy od licznika energii elektrycznej do odbiorników, ponadto osprzętu i zabezpieczeń instalacji wraz z wymianą tej instalacji;
  - 5) Instalacji gazowej wewnątrz lokalu, począwszy od licznika gazowego do odbiorników wraz z wymianą tej instalacji;
  - 6) Kuchni, pieców gazowych wieloczerpalnych, term gazowych, elektrycznych oraz innych urządzeń techniczno-sanitarnych wraz z ich wymianą;
  - 7) Instalacji telefonicznej, telewizyjnej, internetowej wewnątrz lokalu łącznie z ich wymianą;
  - 8) Odbiorczych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czepalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 9) Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych;
  - 10) Udrożnienie przewodów odpływowych, od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w lokalu, np. zlewozmywaków, wanien, natrysków, mis klozetowych, pralek automatycznych, zmywarek, do pionów zbiorczych, a także udrożnienia tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1, użytkownik jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń, powstałych z jego winy ewentualnie z winy współużytkowników lokalu, jak również w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków.

## § 9

1. Wszelkie zmiany w lokalu, np. zmiany instalacji okien, ścian, dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W przypadku powstania szkód na skutek dokonania zmian wymienionych w pkt. 1, a dokonanych bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia może wystąpić z roszczeniem do użytkownika lokalu o pokrycie powstałych szkód.
3. Użytkownik powinien poinformować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji i urządzeń, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, należy niezwłocznie wstrzymać eksploatację, jeśli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

## **§ 10**

1. Naprawa i konserwacja stolarki okiennej polegająca na malowaniu obustronnym okien, wymianie uszkodzonych szyb i uszczeltek, wymianie i regulacji okuć, należy do obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu.
2. Naprawa i konserwacja okien dachowych polegająca na malowaniu, wymianie uszkodzonych szyb i uszczeltek, wymianie i regulacji okuć i klamek , należy do obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu.
3. Naprawa i konserwacja drzwi wejściowych do lokalu polegająca na obustronnym malowaniu skrzydeł, malowaniu ościeżnic, wymianie i naprawie zamków oraz zawiasów należy do obowiązków osoby, której przysługuje prawo do lokalu.
4. Naprawa i konserwacja drzwi wejściowych do budynku należy do obowiązków Spółdzielni.
5. Naprawa i konserwacja okien w klatkach schodowych oraz w piwnicach należy do obowiązków Spółdzielni.

## **§ 11**

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana okien dachowych w lokalu dokonywana jest przez osobę, której przysługuje prawo do lokalu, na własny koszt i we własnym zakresie .
2. Stolarka okienna, drzwiowa oraz okna dachowe mogą być wymienione tylko i wyłącznie za zgodą Spółdzielni na pisemny wniosek osoby uprawnionej.
3. Po wykonaniu wymiany, osoba uprawniona zgłasza ten fakt w Spółdzielni.

## **§ 12**

1. Wymiana stolarki okiennej i okien dachowych następuje z zachowaniem poniższych warunków technicznych:
  - 1) Okna muszą być zamontowane w taki sposób , aby nie powstało zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi ani nie było naruszone bezpieczeństwo publiczne;
  - 2) Montowane okna muszą spełniać wymagania wyrobów budowlanych, nadających się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych( Dz. U. nr 92 z 2004 r. oz.881z późn. zm.);
  - 3) Montowane okna muszą zachować te same wymiary ościeżnic, co w oknach dotychczasowych;
  - 4) Montowane okna muszą zachować kolorystykę i kształt zgodne z kolorystyką i kształtem okien dotychczasowych;
  - 5) Po wymianie okien lub i drzwi wymagane jest pomalowanie ościeży zewnętrznych z zachowaniem istniejącej kolorystyki;

- 6) Montowane okna bezwzględnie muszą posiadać nawiewniki okienne sterowane automatycznie, zapewniające dopływ powietrza dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej;
  - 7) Zaleca się montaż okien o niskim współczynniku przenikania tj.  $U_w > 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ;
  - 8) Obróbki blacharskie tj. podokienniki okien powinny być montowane pod oknem w tzw. „rowku montażowym”.
2. Wymiana drzwi wejściowych do lokalu następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności w zakresie bhp i p.poż.

### **§ 13**

1. Koszty napraw i konserwacji stolarki okiennej , okien dachowych i drzwi do lokalu ponosi osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty wymiany, napraw i konserwacji drzwi wejściowych do budynku oraz okien w klatkach schodowych i piwnicach w tym w pomieszczeniach przynależnych do lokali finansowane są przez Spółdzielnię.
3. Wszelkie koszty związane z wywozem i utylizacją starej stolarki okiennej i drzwiowej obciążają osobę , której przysługuje tytuł prawny do lokalu.

### **§ 14**

W przypadku wymiany okien, w tym okien dachowych, oraz drzwi wejściowych do lokalu niezgodnie z warunkami technicznymi osoba, której przysługuje prawo do lokalu, zobowiązana jest do doprowadzenia stanu stolarki do warunków technicznych określonych w § 12 na własny koszt jak również ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki prawne dokonania wymiany niezgodnie z warunkami technicznymi.

### **§ 15**

Na żądanie Spółdzielni , użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do:

- 1) Przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii;
- 2) Wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia;
- 3) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.

### **§ 16**

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw:
  - 1) W tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego poza obrębem mieszkania;
  - 2) Przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach;
  - 3) Przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku;

- 4) zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych w instalacji centralnego ogrzewania, które znajdują się w każdym grzejniku;
2. Wszelkich przeróbek instalacji gazowej w mieszkaniach poza zaworem odcinającym ( przed licznikiem)- ze względu na bezpieczeństwo – wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne ( stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa balkonów i logii, itp.) mogą być dokonywane po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz po uprzednim uzgodnieniu z projektantem i architektem miejskim.

## **I. CZYSTOŚĆ , PORZĄDEK I ESTETYKA W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU**

### **§ 17**

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnione przez Spółdzielnię firmy lub osoby fizyczne. Do ich obowiązków należy :

- a) sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, piwnic itp.
- b) mycie klatek schodowych, tj. drzwi wejściowych, okien, schodów i części ścian malowanych farbami niezmywalnymi,
- c) opieka nad zielenią ( drzewami, krzewami i roślinami ozdobnymi),
- d) usuwanie z chodników śniegu i lodu, posypywanie chodników i dróg wewnętrznych piaskiem w okresie zimy,
- e) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- f) powiadamianie administracji o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych działań niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkami uszkodzeń instalacji i urządzeń technicznych ( np. zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego, itp.),
- g) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymywania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów lub umowy o pracę.

### **§ 18**

1. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie własnego mieszkania w należyłym stanie sanitarno-higienicznym.

2. Wszyscy użytkownicy zobligowani są dbać o własne mieszkanie, lecz również o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku.
3. Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników ustawionych przez Spółdzielnię. Winny rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych zobowiązany jest natychmiast po sobie posprzątać lub pokryć koszty uprzątnięcia.
4. Zabrania się wyrzucania odpadków, resztek jedzenia, niedopałków przez okna i balkony.
5. Użytkownik, któremu przywieziono jakiegokolwiek materiały ( np. do wykonania remontów, napraw, lub wyposażenia wnętrza itp.) i nastąpiło ich rozproszenie, powinien natychmiast oczyścić cały teren, na którym materiał ten został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów dobytku – do mieszkań i z mieszkań – w czasie których został zanieczyszczony teren lub klatka schodowa.
6. Trzepanie dywanów, pościeli, ścierek itp. może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach 8<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>.
7. Zabrania się trzepania dywanów, ścierek, pościeli itp. przez okna i balkony.
8. Prace uciążliwe dla sąsiadów wywołujące nadmierny hałas ( np. wiercenie otworów) mogą być wykonywane w lokalach mieszkalnych tylko w dni powszednie w godzinach 8<sup>00</sup>-20<sup>00</sup>.

## **§ 19**

1. Trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa powierza się opiece wszystkich mieszkańców osiedla.
2. Okna należy pomalować na kolor uzgodniony ze Spółdzielnią, natomiast kolorystyki loggii i balkonów nie wolno zmieniać.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku, okna lokali i balkony położone niżej nie ulegały zalaniu wodą.
4. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, jak również umieszczanie na korytarzach budynku mebli, wózków lub innego dobytku jest zabronione.
5. Szafki reklamowe, szyldy i wszelkie reklamy mogą być instalowane na obiektach Spółdzielczych po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu.
6. Zabrania się używania grilla na balkonach i w loggiach.

## **§ 20**

1. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamknięte.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest nieodpłatnie zaopatrzyć każdego użytkownika w komplet kluczy do drzwi wejściowych w czasie zasiedlenia lokali lub po wymianie zamka.



## **II. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

### **§ 21**

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory odcinające przy gazomierzu oraz zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię o awarii.

### **§ 22**

1. Na strychach domów, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących, jak również używać otwartego ognia.
2. Niedozwolone jest również tarasowanie korytarzy i pomieszczeń ogólnych nieużytecznymi meblami, itp. sprzętem utrudniającym akcję p.poż.
3. Wszystkich użytkowników obowiązuje znajomość instrukcji przeciwpożarowej .

## **III. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE**

### **§ 23**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu lub osiedla jest wzajemna pomoc i szacunek.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub w korytarzach piwnic.
3. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice i opiekunowie.
4. W godzinach 22 00- 6 00 w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy : ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnych rozmów i śpiewów, głośnej gry na instrumentach muzycznych itp. hałasów.

### **§ 24**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zakłócają spokoju i nie zagrażają zdrowiu ludzi, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych. Psy należy wyprowadzać na smyczy , a w przypadku ras uznanych za niebezpieczne, na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo ludzi oraz szkody dokonywane przez psy w zieleni, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest zabronione.

2. Do obowiązków posiadaczy psów należy:
  - 1) Uiszczanie opłaty podatku od posiadania psa;
  - 2) Regularne szczepienie przeciwko wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym;
  - 3) Natychmiastowe sprzątnięcie odchodów swojego psa z pomieszczeń ogólnego użytku, klatki schodowej, chodników i zieleńców wokół budynku.
3. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli drobiu, królików i innych zwierząt użytkowych.

#### **§ 25**

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych - z wyłączeniem samochodów ciężarowych i autobusów- jest dozwolone, lecz tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do śmietników, jak również parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd pojazdów uprzywilejowanych jest niedopuszczalne.
3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 26**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących materię objętą Regulaminem.
2. Niniejszy „Regulamin Używania Domów oraz Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców” został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020 z dnia 19.02.2020r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
**Bożena Nowak**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
**Zbigniew Tarasewicz**

