

## REGULAMIN

### OBOWIĄZKÓW MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY, JEJ CZŁONKÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD UŻYTKOWANIA LOKALI

#### PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1

1. Na podstawie § 112 ust. 5 Statutu, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 z późn. zm.) ustala się następujący podział obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Realizacja obowiązków przez Spółdzielnię jest uzależniona od zachowania właściwych relacji między stanem środków finansowych danej nieruchomości i ich wydatkowaniem według rocznych planów na cele związane z utrzymaniem tej nieruchomości w należyтым stanie techniczno – użytkowym. Potrzeby konserwacyjne i remontowe nieruchomości przewyższające jej możliwości finansowe mogą być realizowane i sfinansowane w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie oceny Zarządu w zależności od posiadanych przez Spółdzielnię środków i poziomu zadłużenia nieruchomości.  
Ocena i wydatkowanie środków w formie pożyczki wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
3. Użytkownik lokalu:
  - 1) prace związane z utrzymaniem lokalu w należyтым stanie techniczno – użytkowym wykonuje we własnym zakresie,
  - 2) ponosi koszty konserwacji, napraw i wymiany jego wyposażenia technicznego,
  - 3) wnosi opłaty na legalizację lub wymianę urządzeń pomiarowych instalacji wodociągowej (wody zimnej i ciepłej wody użytkowej) i instalacji centralnego ogrzewania,
  - 4) zawiera we własnym zakresie i na własny koszt umowę z operatorem sieci kablowej na odbiór programów telewizyjnych, radiowych i internetowych.

## § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. użytkownik lokalu należy przez to rozumieć członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, najemcę oraz osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego,
2. naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wykończenia, wyposażenia lokali i budynków,
3. konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymywanie sprawności technicznej elementów lokalu;
4. lokal:
  - 1) mieszkalny – jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku mieszkalnego izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi nieprzeznaczonymi na stały pobyt ludzi, które łącznie służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.  
Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.  
Lokale wraz z przynależnymi pomieszczeniami pomocniczymi stanowią przedmiot odrębnej własności na podstawie podjętych uchwał Zarządu Spółdzielni,
  - 2) o innym przeznaczeniu – garaż – jest to jedno pomieszczenie wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi służące do przechowywania pojazdów samochodowych, niebędące mieszkaniem, ani pomieszczeniem technicznym, ani pomieszczeniem gospodarczym,
5. wewnętrzna instalacja elektryczna – układ przewodów w lokalu wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, układem pomiarowo-rozliczeniowym wraz z tablicą, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mającym początek na zaciskach przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną,
6. instalacja sygnalizacyjna – układ przewodów od przycisku dzwonka na klatce schodowej lub korytarzu, do miejsca podłączenia do instalacji elektrycznej w lokalu wraz z dzwonkiem, gongiem lub innym sygnalizatorem i przyciskiem dzwonkowym,
7. wewnętrzna instalacja domofonowa, wideodomofonowa – układ przewodów od gniazda wtykowego w lokalu (wraz z gniazdem wtykowym i lokalowymi aparatami przywoławczymi audio, video),
8. wewnętrzna instalacja wodociągowa – układ przewodów wody zimnej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem, mającym początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal (przed wodomierzem), a zakończonych w punktach czerpalnych wody zimnej,
9. wewnętrzna instalacja ciepłej wody użytkowej – układ przewodów wody ciepłej w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu

- połączenia przewodu z zaworem odcinającym dany lokal (przed wodomierzem) i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody,
10. wewnętrzna instalacja kanalizacyjna – układ przewodów kanalizacyjnych w lokalu wraz z armaturą i niezbędnym wyposażeniem mający początek w miejscu połączenia pionu z poziomym przewodem (znajdującym się w lokalu), a zakończenie w miejscu połączenia przewodów z przyborami,
  11. wewnętrzna instalacja gazowa – układ przewodów gazowych w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem mającym początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem odcinającym (pierwszym od strony pionu) dany lokal, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,
  12. wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – układ przewodów centralnego ogrzewania w lokalu wraz z armaturą i wyposażeniem,
  13. kanały wentylacyjne – kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń.

## **NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI NIERUCHOMOŚCI**

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 3**

Do obowiązków Spółdzielni należy prowadzenie bieżącej konserwacji i remontów:

1. W zakresie instalacji elektrycznej:

- 1) wykonanie przeglądu okresowego instalacji elektrycznej,
- 2) badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- 3) naprawy instalacji sygnalizacyjnej bez dzwonek, gongów i innych sygnalizatorów oraz przycisków dzwonekowych,
- 4) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej i wideodomofonowej. Za dodatkową odpłatnością, w przypadku wniosku użytkowników lokali o jej wymianę, na instalację nowej generacji w poszczególnych klatkach,
- 5) umożliwienie użytkownikom lokali odbioru programów telewizyjnych, radiowych i internetowych poprzez korzystanie z usług operatorów sieci kablowych, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia,
- 6) umożliwienie użytkownikom lokali zakładanie instalacji telefonicznych i internetowych przez operatorów, z którymi Spółdzielnia zawarła odpowiednie umowy bądź porozumienia.

2. W zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej:

- 1) przestrzeganie terminów legalizacji wodomierzy mieszkaniowych oraz ich naprawa i wymiana w ramach wnoszonych miesięcznych opłat.

3. W zakresie instalacji gazowej:

- 1) wykonanie przeglądu okresowego instalacji gazowej.

4. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

- 1) naprawy instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) naprawy i wymiany zaworów grzejnikowych na zawory tego samego typu, ustawienie nastawy oraz naprawy lub wymiany grzejników z uszkodzeniami niezależnymi od użytkownika lokalu,
- 3) montaż i plombowanie zaworów termostatycznych wraz z ustawieniem w nich nastawy,
- 4) montaż i plombowanie podzielników kosztów wraz z wymianą w nich baterii – w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika lokalu;
- 5) montaż i plombowanie ciepłomierzy – w ramach dodatkowych opłat obciążających użytkownika lokalu,
- 6) przestrzeganie terminów legalizacji podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych oraz ich naprawa,
- 7) w przypadku zgłoszonych lub stwierdzonych uszkodzeń niezależnych od użytkownika lokalu dokonanie niezbędnych napraw przywracających pierwotny stan: zaworu, głowicy i podzielnika.

5. W zakresie robót ogólnobudowlanych:

- 1) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
- 2) malowanie od strony zewnętrznej drzwi wejściowych do lokali bez drzwi wejściowych wymienionych przez użytkownika, w tym antywłamaniowych, wrót garażowych,
- 3) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, jeżeli nastąpiło otwarcie lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu, pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej lub opiekującej się lokalem, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Przez zabezpieczenie rozumie się założenie nowych zamków w drzwiach wejściowych, oplombowanie i opieczętowanie drzwi, zdeponowanie kluczy w Spółdzielni oraz wywieszenie informacji na drzwiach do mieszkania. Z czynności tych sporządza się protokół.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 4**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- 1) remontowanie lokalu oraz konserwacja, naprawa i wymiana jego wyposażenia technicznego,
- 2) malowanie rur i grzejników instalacji c.o. znajdującej się w lokalu, przy czym należy zachować ostrożność w związku z ewentualnie występującymi urządzeniami do pomiaru zużytego ciepła,

- 3) wymiana grzejników w celach estetycznych, naprawa lub wymiana grzejników z uszkodzeniami zależnymi od użytkownika lokalu, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i określenia parametrów nowych grzejników,
- 4) konserwacja i naprawa uszkodzonych okien i elementów stolarki okiennej, w tym ich szklenie oraz usuwanie skutków nieprawidłowego montażu po wymianie stolarki np. przecieki pod parapetami zewnętrznymi i stolarką,
- 5) konserwacja i naprawa uszkodzonej stolarki drzwiowej w lokalu, w tym jej szklenie,
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni; przy wymianie stolarki okiennej należy zachować typ okna i kolor przewidziany w projekcie,
- 7) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej drewnianej w lokalu i pomieszczeniach przynależnych (dotyczy również okratowania, jeżeli występuje),
- 8) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej,
- 9) zapewnienie dostępu umożliwiającego naprawę zaworów odcinających dany lokal i wodomierzy lokalowych poprzez wykonanie otworu o rozmiarach gwarantujących ich naprawę przy użyciu standardowych narzędzi,
- 10) w przypadku instalacji wykonanej z materiałów nieodpornych na naprężenia np. klejone PVC (NIBCO), miedzi, zamocowanie instalacji przed i za wodomierzem w sposób eliminujący przenoszenie naprężeń na instalację przy naprawie wodomierzy lub wykonanie instalacji z materiałów odpornych na naprężenia,
- 11) naprawa przez uprawnioną osobę wewnętrznej instalacji gazowej wraz z wymianą urządzeń. Po przeprowadzeniu prac należy dostarczyć Spółdzielni pozytywny protokół próby szczelności instalacji,
- 12) modyfikacja lub demontaż wewnętrznej instalacji gazowej, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i po uzyskaniu decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej urzędu właściwego dla nieruchomości,
- 13) naprawa kratki wentylacyjnych oraz urządzeń gazowych,
- 14) usuwanie przyczyn i skutków występowania wilgoci i pleśni w lokalu w przypadku jego niewłaściwego użytkowania, zwłaszcza w przypadku niezapewnienia prawidłowej wentylacji pomieszczeń (np. niewłaściwego użytkowania stolarki okiennej, zmniejszania przekroju lub zasłaniania kratki wentylacyjnych),
- 15) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z kuchenkami elektrycznymi w lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi,
- 16) naprawa instalacji sygnalizacyjnej w lokalu,
- 17) naprawa wewnętrznej instalacji domofonowej, wideodomofonowej,
- 18) naprawa podłóg wraz z podłożem,

- 19) naprawa, uzupełnianie tynków ścian i sufitów oraz malowanie (lub tapetowanie) w lokalu,
  - 20) naprawa i usuwanie niedrożności wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z urządzeniami,
  - 21) usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokali, powstałych z winy użytkowników lokali oraz osób z nimi zamieszkałych i ewentualnych podnajemców,
  - 22) wymiana uszkodzonych mieszkaniowych liczników energii elektrycznej z osprzętem oraz spowodowanie uzupełnienia ich opłombowania,
  - 23) udostępnienie lokalu w celu dokonania prac naprawczych oraz czynności wymienionych w § 3 niniejszego regulaminu, przy czym w przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu jego użytkownik zostanie obciążony kosztem kolejnego przyjazdu wykonawcy robót,
  - 24) wykonywanie nakazów i pokrywanie mandatów lub grzywnien związanych z nieprzestrzeganiem przez użytkowników lokali przepisów Prawa Budowlanego wynikających z obowiązków określonych w niniejszym regulaminie,
  - 25) konserwacja i mycie drzwi wejściowych do lokalu i bramy garażowej.
2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię (jako usługi) za dodatkową odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokali.
  3. W razie niedokonania napraw należących do zakresu obowiązków użytkowników lokali, Spółdzielnia ma prawo po bezskutecznym wezwaniu przeprowadzić te naprawy na ich koszt.
  4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów koniecznego usunięcia i uszkodzeń okładzin ściennych oraz podłogowych ułożonych w lokalach w celu prowadzenia robót naprawczych np. wymiany pionów kanalizacyjnych i wodnych, wymiany zaworów odcinających.
  5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej w lokalu zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
  6. Użytkownicy lokali są zobowiązani zgłaszać do Spółdzielni wszystkie zauważone usterki i awarie.
  7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja tego wymaga – przy udziale funkcjonariusza Straży Pożarnej.
  8. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik lokalu jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić użytkownikowi lokalu w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal.
  9. Wszelkie przeróbki wymagające zmian elementów konstrukcyjnych, stropów i przewodów kominowych lub usytuowania ścian działowych oraz instalacji w

- lokalu wymagają uzyskania zgody Spółdzielni. Gdy zmiany wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, użytkownik lokalu jest zobowiązany do dostarczenia do Spółdzielni decyzji administracyjnej oraz zatwierdzonej przez organ administracji publicznej dokumentacji technicznej. Zmiany w ścianach działowych wymagają dostarczenia do Spółdzielni uproszczonej dokumentacji powykonawczej sporządzonej przez użytkownika lokalu, a w przypadku jej niedostarczenia pokrycia kosztów wykonania przez Spółdzielnię.
10. W przypadku dokonania przeróbek określonych w ust. 9 bez wymaganych uzgodnień, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.
  11. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępniania lokalu w związku z odczytami przyrządów pomiarowych, przeglądami, remontami budynku oraz w celu wykonania koniecznych napraw lub usuwaniem awarii.  
W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu jego użytkownik zostanie obciążony kosztem kolejnego przyjazdu wykonawcy robót.
  12. W przypadku zaleceń zawartych w protokołach z przeglądów (wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie instalacji gazowej, wentylacyjnej i instalacji elektrycznej), a dotyczących części instalacji, których naprawa i konserwacja należy do użytkownika lokalu, zobowiązany on jest do ich usunięcia w ustalonym terminie. Usunięcie usterek należy zgłosić do Spółdzielni. W przypadku braku realizacji powyższego, wszelkie konsekwencje prawno-finansowe obciążają użytkownika lokalu.
  13. Użytkownik lokalu przy wykonywaniu robót naprawczych i remontowych lokalu w obrębie części wspólnych (np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego na własny koszt.
  14. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania na własny koszt i własnym staraniem.
  15. Użytkownik lokalu zobowiązany jest użytkować lokal zgodnie z „Zasadami użytkowania lokali” - §§ od 5 do 13 niniejszego regulaminu.

## **ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 5**

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - 2) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego, w tym realizację zaleceń wynikłych z kontroli okresowych nieruchomości przewidzianych w art. 62 ustawy Prawo budowlane,
  - 3) utrzymywanie stanu higienicznosanitarnego określonego odrębnymi przepisami,

- 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

## § 6

1. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu oraz z zasadami użytkowania tych instalacji (określonych poniżej) i urządzeń do nich przyłączonych,
  - 2) zapewniać ochronę elementów lokalu i jego wyposażenia.
2. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
  - 1) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w niniejszych zasadach,
  - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
  - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
  - 5) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków, gdyż w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lub sąsiednich lokalach,
  - 6) informować Spółdzielnię o wszelkich awariach na instalacjach w lokalu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich lokali.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

## INSTALACJA GAZOWA

### § 7

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej wraz z urządzeniami powinien:
  - 1) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - 2) eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
  - 3) być zgodny z instrukcją producenta oraz zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokali,
  - 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
  - 1) udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy,
  - 2) przestrzegać zasad 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 (w szczególności nie dopuszczać do uszkodzeń mechanicznych i korozji),
  - 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 (pogotowie gazowe) i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia, zamknąć zawór odcinający gaz w lokalu, otworzyć okna. Nie należy włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych (jeśli to możliwe należy odłączyć urządzenia, które mogą się samoczynnie uruchomić, jak np. lodówkę, urządzenia podłączone pod czasowe wyłączniki zasilania),
  - 5) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - 6) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
  - 7) wykonywać niezbędne czynności konserwacyjne leżące po stronie użytkownika (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza),
  - 8) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych,
  - 9) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Wszystkie odbiorniki gazu powinny być utrzymane w czystości i dobrym stanie technicznym (pojawienie się sadzy lub żółty płomień na palniku, to oznaki wadliwego spalania gazu).
  4. Naprawa, konserwacja, wymiana instalacji i urządzeń gazowych może być wykonywana wyłącznie przez osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
  5. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce lub wymianie (również wynikających z okresowych przeglądów) mogą być użytkowane po poddaniu ich próbie szczelności. Protokół z wykonanej próby szczelności należy dostarczyć Spółdzielni.
  6. Zabrania się zasłaniania kratki wentylacyjnych, w szczególności w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia gazowe.

## **INSTALACJA ELEKTRYCZNA**

### **§ 8**

1. 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.
2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
- 1) udostępniać lokal dla wykonywania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy),
  - 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
  - 3) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika (do zacisków przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu), zapewniać ochronę przed uszkodzeniem i przeciążeniem,
  - 4) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
  - 5) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej – zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby (pogotowie energetyczne) i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
  - 6) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
  - 7) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej w lokalu,
  - 8) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa, konserwacja i przeróbka instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być wykonywana wyłącznie przez osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

## **PRZEWODY I KANAŁY WENTYLACYJNE**

### **§ 9**

1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów 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.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody wentylacyjne jest obowiązany:
  - 1) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
  - 2) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
  - 3) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,

- 4) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - 5) informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń wentylacyjnych,
  - 6) użytkownik lokalu korzystający z przewodów wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,
  - 7) po przeróbce lub wymianie przewody i kanały wentylacyjne należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.
3. 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) powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.
4. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać:
- 1) odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach lokalu,
  - 2) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,
  - 3) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, określonego w dokumentacji technicznej, osiąganego poprzez:
    - a. okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom,
    - b. niemontowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenie wentylacji lub zamykanie otworów kratki,
    - c. niemontowanie wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem lokali z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi),
  - 4) zapewnić stały, odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego, poprzez:
    - a. zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych, rozszczelnienie okien (okna by spełnić ten warunek muszą mieć wycięte częściowo uszczelki lub zamontowane nawiewniki), okresowe wietrzenie,
    - b. w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić  $200\text{cm}^2$ ,
  - 5) właściwą wentylację poprzez eliminowanie skutków słabej wentylacji, do których należą między innymi:
    - a. ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
    - b. wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
    - c. wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu,
    - d. wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
    - e. skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
    - f. butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach),
    - g. pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
    - h. lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli,

- i. ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu,
  - j. na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty,
  - k. odklejanie się tapet,
  - l. złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna,
- 6) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:
- a. ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
  - b. usunięcie części uszczelek przylgowych,
  - c. zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
  - d. częste otwieranie okien,
  - e. powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
  - f. pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
  - g. zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
  - h. zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min. 14x14cm,
  - i. gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie),
  - j. suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach,
  - k. usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach, gdzie występują objawy zawilgoceń),
  - l. utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu (min. 20°C),
  - m. zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1 cm),
  - n. odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych,
  - o. otwieranie szaf,
  - p. zmniejszenie ilości jednorazowego prania.
5. W otworach wentylacji grawitacyjnej zbiorczej zabrania się montowania urządzeń wentylacji mechanicznej oraz podłączania okapów kuchennych.
6. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych, w szczególności zmian podłączenia do przewodów wentylacyjnych w lokalu, wymaga uzyskania zgody Spółdzielni.

## **INSTALACJA WODOCIĄGOWA (CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ)**

### **§ 10**

1. Instalacja wodociągowa (wody zimnej i ciepłej wody użytkowej) powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody do wszystkich punktów czerpalnych w lokalu, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie.
2. W okresie użytkowania instalacji wodociągowej (wody zimnej i ciepłej wody użytkowej) należy zapewnić:
  - 1) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
  - 2) utrzymanie wymaganej temperatury wody ciepłej dostarczanej do lokalu, określonej odrębnymi przepisami,

- 3) należyty stan techniczny, aby zapobiec przeciekom,
  - 4) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz lokalu do zaworów odcinających dany lokal wraz z urządzeniami),
  - 5) realizację zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalu i zaleceń pokontrolnych wydanych przez upoważnione organy kontrolne i nadzór,
  - 6) z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, baterie i zawory wodociągowe powinny być zawsze zamknięte, a otwory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania otwarte, ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem,
  - 7) dostęp do liczników w lokalu celem kontrolnego odczytu i legalizacji w ramach wnoszonych opłat,
  - 8) zabrania się samowolnego zamykania zaworów wodociągowych pod pionem.
3. W przypadku, gdy instalacja wodociągowa (wody zimnej i ciepłej wody użytkowej) została wyposażona w wodomierze służące do rozliczeń zużycia wody w lokalu, należy zapewnić okresową ich legalizację lub wymianę wodomierzy zgodnie z okresem ważności cechy legalizacyjnej określonej odrębnymi przepisami.

## **INSTALACJA KANALIZACYJNA**

### **§ 11**

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej:
  - 1) zabrania się wprowadzania do instalacji kanalizacyjnej ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
  - 2) należy zapewnić ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji,
  - 3) należy zapewnić pełną drożność instalacji poprzez niewrzucanie do niej materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nierozpuszczalnych w wodzie. W przypadku zapchania instalacji kanalizacyjnej użytkownicy lokali powyżej miejsca zatoru zostaną obciążeni kosztami udroźnienia instalacji,
  - 4) należy zapewnić realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w lokalu do trójnika w pionie wraz przyborami),
  - 5) realizację zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalu i zaleceń pokontrolnych wydanych przez upoważnione organy.

## INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 12

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury w trakcie użytkowania lokalu określone Polską Normą, ale nie niższe niż 20°C.
2. W przypadku, gdy instalacja i urządzenia w lokalu 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. W przypadku, gdy instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w urządzenia służące do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalu (podzielniki lub ciepłomierz), użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal celem wykonania wymiany baterii, okresowej legalizacji lub wymiany urządzeń, kontrolnego odczytu oraz usług serwisowych.
4. W przypadku uszkodzenia urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania (podzielniki) lub urządzenia do pomiaru zużycia ciepła (ciepłomierze) należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
5. Celem racjonalnego gospodarowania energią cieplną należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów termostatycznych przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) grzejnik nie powinien być zasłonięty,
  - 2) głowica termostatyczna nie może być zabudowana, ani przykryta, aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniu,
  - 3) w okresie grzewczym należy wietrzyć pomieszczenia krótko i intensywnie, w tym czasie pokrętko głowicy termostatycznej powinno być ustawione w pozycji „0”,
  - 4) zaleca się montaż ekranów zagrzejnikowych, odbijających promieniowanie ciepłe.
6. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną.
7. Nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
  - 1) zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,
  - 2) zrywanie plomb z podzielnika kosztów lub elementów ciepłomierza,
  - 3) demontaż podzielników,
  - 4) uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych,
  - 5) wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
8. Zabrania się samowolnego zamykania zaworów instalacji centralnego ogrzewania pod pionem.
9. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

## ROBOTY REMONTOWE

### § 13

Roboty ogólnobudowlane:

1. W czasie wykonywania robót w lokalu należy:
  - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
  - 2) stosować rozwiązania eliminujące 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 wyburzanie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę Spółdzielni.
2. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
3. Zakres robót:
  - 1) wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu jest dopuszczalna i wymaga uzyskania zgody Spółdzielni.  
Podczas wymiany drzwi należy zachować kierunek ich otwierania oraz ich szerokość, a także spełnić wymogi określone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności w zakresie zapewnienia w obiekcie odpowiednich i bezpiecznych warunków ewakuacji mieszkańców oraz dostępu dla ekip ratowniczych,
  - 2) wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach w zakresie stawiania lub rozbierania ścianek działowych są dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni i złożenia oświadczenia, że powierzchnia użytkowa mieszkania w celach rozliczeniowych pozostaje zgodna z uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności i zaświadczeniem Organu Administracji Budowlanej o samodzielności lokalu dla danej nieruchomości.  
Przed wykonaniem przedmiotowych prac, należy zgłosić ich chęć wykonania do Spółdzielni.  
Zabrania się rozbiórki całości lub części ścian nośnych w lokalach,
  - 3) w przypadku wykonania przeróbek w zajmowanym lokalu na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bez zgłoszenia zamiaru ich wykonania, w razie jego zwalniania należy doprowadzić lokal do stanu pierwotnego na wezwanie Spółdzielni, w przeciwnym wypadku niezbędne roboty Spółdzielnia wykona zastępczo na koszt użytkownika lokalu,
  - 4) zabudowa instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, zaworów, wodomierzy i innych poprzez układanie okładzin ściennych, boazerii jest dozwolona i winna być wykonana w sposób umożliwiający stały dostęp do tych urządzeń,
  - 5) wszystkie prace ogólnobudowlane w lokalach należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, zapewnienia warunków

- bezpieczeństwa i higieny pracy, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
- 6) wywóz gruzu z wykonanych prac ogólnobudowlanych należy zorganizować we własnym zakresie i na własny koszt,
  - 7) wszelkie przeróbki wymagające zmiany konstrukcji lub usytuowania ścian i stropów oraz instalacji w lokalu w części przypisanej do obowiązków Spółdzielni wymagają uzyskania warunków technicznych ich wykonania zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni,
  - 8) w przypadku dokonania przeróbek określonych w pkt 2 bez uzyskania zgody Spółdzielni, kosztami usunięcia usterek i spowodowanych przez nie szkód obciąża się użytkownika lokalu.

## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 14

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy dnia 27 lutego 2020 r. uchwałą Nr 5/2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin obowiązków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy, jej członków i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy uchwałą Nr 47/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r.

Sekretarz  
RADY NADZORCZEJ

*inż. Barbara Grzegorzewicz*

Przewodniczący  
RADY NADZORCZEJ

*inż. Jeremi Konkolowski*