

Załącznik nr 1  
do uchwały RN Nr 4/2024  
z dnia 23.04.2024 r.

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Koronowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koronowie**

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Koronowie  
działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 19 Statutu Spółdzielni  
uchwała co następuje:**

### **PODSTAWA PRAWNA :**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. „O Spółdzielniach mieszkaniowych” (t.j. Dz.U.2024.558 z dnia 12.04.2024 r.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U.2024.593 z dnia 18.04.2024 r.)
3. Statut Koronowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koronowie

### **I. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 1.**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców oraz wszystkich mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

#### **§ 2.**

1. Przez pojęcie „**administracja spółdzielni**” używane w niniejszym regulaminie, należy rozumieć Zarząd Spółdzielni lub upoważnione przez niego osoby działające w ramach swoich kompetencji w imieniu Spółdzielni.
2. Przez pojęcie „**lokal**” – używane w niniejszym regulaminie, należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy jak i garaż.
3. Przez pojęcie „**użytkownik**” – używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć zarówno członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, jak i najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

**§ 3.**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na osiedlach są współwłasnością wszystkich członków Spółdzielni KSM oraz innych osób niebędących członkami spółdzielni a posiadających wyodrębnione lokale. Z tych względów powinny być one utrzymywane na odpowiednim poziomie, z dbałością o bezpieczeństwo, czystość i estetykę, która leży w interesie wszystkich współwłaścicieli.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie reprezentowane przez siebie osoby fizyczne (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

**II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA BUDYNKÓW, LOKALI,  
URZĄDZEŃ ORAZ INSTALACJI W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM****A. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI****§ 4.**

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania użytkownikom nowo wybudowanych lokali oraz lokali z odzysku w stanie nadającym się do użytku.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek i wad wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie nie usunięcia usterek przez wykonawcę do zabezpieczenia i usunięcia ich na koszt wykonawcy.
3. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczania go przez użytkownika i pozostawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Kontroli i działania w celu zapewnienia należytego stanu technicznego, sanitarnego i porządkowego oraz wyposażenia budynków, ich otoczenia, a także pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne i inne pomieszczenia wspólnego użytku.
5. Zapewnienia mieszkańcom bezpieczny i dogodny dostęp do domów i mieszkań na osiedlach.

**B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I WŁAŚCICIELI LOKALI  
NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI, NAJEMCÓW I INNYCH OSÓB****§ 5.**

W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju pozostałych mieszkańców, a jej wykonywanie w lokalu nie jest sprzeczne z przepisami prawa.

## § 6.

1. Użytkownik przy przejmowaniu lokalu jest obowiązany wnieść do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzonych usterek bądź braków w wyposażeniu lokalu.
2. Reklamacje w zakresie ustalonej powierzchni użytkowej przejętego lokalu można wносить w ciągu 3 miesięcy od daty protokolarnego przejęcia lokalu.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, zbywca / nabywca prawa do lokalu zobowiązany jest o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię oraz:
  - a) przedłożyć akt notarialny dokumentujący zbycie / nabycie;
  - b) dostarczyć protokół zdawczo-odbiorczy spisany przez zbywcę i nabywcę lokalu, zawierający stany wodomierzy na dzień zbycia/nabycia lokalu.

## § 7.

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym § 37 regulaminu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw i uszkodzeń części wspólnych, które powstały z jego winy bądź z winy osób określonych w § 3 pkt 2
3. Użytkownik zobowiązany jest do zapewnienia na odpowiednim poziomie stałego dostępu powietrza zewnętrznego do lokalu, aby umożliwić jego wymianę i tym samym nie dopuścić do zawilgocenia przegród w lokalu.
4. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym schodów i podestów wraz z poręczami prowadzącymi tylko do lokalu użytkowego.

## § 8.

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach, komórkach lokatorskich, na balkonach oraz w częściach wspólnych nieruchomości (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, klimatyzatorów, zakładanie krat i rolet zewnętrznych na oknach itp.) mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, na koszt użytkownika i zgodnie z wymogami przepisów szczególnych (np. Prawa budowlanego).
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni, użytkownik na wezwanie Spółdzielni jest obowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego.
3. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni lub odmiennie od dokonanych uzgodnień w sposób zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców lub budynku, przeróbki muszą być usunięte natychmiast.

## § 9.

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawianie we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych), przy wodomierzach oraz w instalacjach na klatkach schodowych i w piwnicach.  
Osoby nieprzestrzegające zakazu, w przypadku spowodowania awarii będą obciążane kosztami ich usunięcia. O stwierdzonych uszkodzeniach wymienionych urządzeń i instalacji należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór główny

odcinający dopływy do kuchenki gazowej, zapewnić przewiew w pomieszczeniu, po czym zawiadomić administrację Spółdzielni.

3. Mając na uwadze oszczędne zużycie energii elektrycznej, należy wyłączać wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku.

## § 10.

W piwnicach oraz na zewnątrz budynków nie wolno bez zgody Spółdzielni instalować dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej.

## § 11.

1. W celu utrzymania należytego stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz zapobieganiu awariom należy:
  - a) usuwać przecieki w urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w lokalu przez wymianę zużytych uszczelek, pływaków w spluczkach oraz mechanizmów spustowych;
  - b) wymieniać nie rzadziej niż co 5 lat wężyki w oplocie łączące urządzenia odbiorcze armaturę z instalacją wodną.
2. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wodno-kanalizacyjnych w lokalach, piwnicach należy bezzwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

## § 12.

1. Użytkownicy piwnic powinni zadbać o:
  - a) należyty stan okien piwnicznych pomieszczeń im przydzielonych tj. czyścić je przynajmniej co 6 miesięcy, konserwować okucia i zadbać, by w okresie od października do kwietnia były szczelnie zamknięte;
  - b) zamykanie na klucz drzwi do piwnicy budynku.
2. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są usuwania śniegu z balkonów i loggii.

## § 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 ww. anten, koszty naprawy urządzeń oraz bieżącej konserwacji anten ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
3. W budynkach w których zainstalowane są zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne, niedozwolone jest wykonywanie przez użytkownika jakichkolwiek napraw i regulacji instalacji antenowej zarówno na dachu jak i przy gniazdach abonenckich. O stwierdzonych

- uszkodzeniach lub występujących usterkach należy zawiadomić administrację Spółdzielni.
4. Przed rozpoczęciem prac remontowych (w szczególności wymiany lub układania nowych przewodów elektrycznych) użytkownicy lokali winni upewnić się, czy wskutek ich realizacji nie zostanie uszkodzona instalacja anten zbiorczych. W przypadku stwierdzonych uszkodzeń instalacji zbiorczych anten z winy użytkownika, zobowiązany on jest do niezwłocznej ich naprawy, względnie do zawiadomienia o tym fakcie administracji spółdzielni i uzgodnienia terminu naprawy na swój koszt przez administrację spółdzielni.
  5. Połączenie między gniazdem a odbiornikiem dopuszczalne jest wyłącznie za pomocą typowego przewodu abonenckiego.
  6. Zabrania się podłączania do jednego gniazda większej ilości odbiorników niż pozwala na to konstrukcja abonenckiego gniazda RTV.

#### § 14.

1. O powstałych uszkodzeniach instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni, gdyż w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody, które mogły wyniknąć w jego lub sąsiednich lokalach.
2. O wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń, pojawianiu się zagrzybienia itp. użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić administrację Spółdzielni.
3. Administracja Spółdzielni (lub osoby przez nią upoważnione) uprawniona jest do kontrolowania urządzeń, instalacji, przewodów wentylacyjnych we wszystkich mieszkaniach i piwnicach.

#### § 15.

Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o wspólne mienie oraz o higienę w budynkach, każdy z użytkowników lokali obowiązany jest :

1. Umożliwić administracji Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez KSM wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń, instalacji, przewodów wentylacyjnych i ogólnego stanu lokalu.
2. Udostępnić lokal w terminie uzgodnionym z administracją Spółdzielni dla wykonania robót mających na celu usunięcie awarii lub usterek.

### III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

#### § 16.

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

### § 17.

1. Obowiązek sprzątnięcia klatek schodowych należy do administracji Spółdzielni, jeżeli właściciele lub posiadacze lokatorskiego prawa do lokali nie zdecydują inaczej poprzez wyrażenie woli zwykłą większością głosów na zasadzie - 1 głos na mieszkanie.
2. Przez utrzymanie czystości na klatce schodowej należy rozumieć:
  - a) zamiatanie klatek schodowych nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu;
  - b) mycie schodów oraz zamiatanie piwnic przynajmniej raz na dwa tygodnie;
  - c) okresowe mycie lamperii, okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych takich jak suszarnie, pralnie, wózkownie - minimum 2 razy na rok;
  - d) na bieżąco usuwanie pajęczyn i kurzu na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach do wspólnego użytku;
  - e) mycie drzwi wejściowych wg potrzeb, ale nie rzadziej niż raz w tygodniu.
3. Obowiązek sprzątnięcia schodów i podestów prowadzących tylko do lokalu użytkowego należy do użytkownika tego lokalu.

### § 18.

1. Zabronione jest wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów, pokarmów dla zwierząt i ptaków poza pojemnikami przeznaczonymi na śmieci.
2. Śmieci i odpadki należy wносить do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych miejscach przez administrację Spółdzielni. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
3. Gruz budowlany, elementy porozbiórkowe i przedmioty wielkogabarytowe np. lodówki, pralki, meble, dywany, użytkownicy lokali zobowiązani są wywozić we własnym zakresie do właściwego dla miasta i gminy Koronowo punktu selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK) lub uzgadniać ich odbiór spod budynku z właściwą firmą obsługującą taki wywóz z terenu miasta i gminy Koronowo w ramach zlecenia udzielonego przez Gminę Koronowo.

### § 19.

1. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytym czystości.
2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany instalacji wodnej powinny być zawsze dokręcone a zawory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nieużytkowania otwarte, ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
3. Do muszli sedesowej nie wolno wrzucać: artykułów higieny osobistej, chusteczek, chust oraz innych podobnych artykułów nie ulegających rozmiękczeniu w wodzie a także przedmiotów stałych, ponieważ powodują one zapchanie przewodów kanalizacyjnych.  
W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych ww. przedmiotami, użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami udrażniania.
4. Usunięcie skutków zalania lokali spowodowane niedokręcaniem kranu lub zapchaniem przewodów kanalizacyjnych artykułami i przedmiotami o których mowa w ust. 3, rozszczelnieniem instalacji za wodomierzem, obciążą użytkowników lokali.
5. Zaleca się ubezpieczenie mieszkań w zakładzie ubezpieczeniowym przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, pożar, włamanie itp.).

**§ 20.**

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonuje administracja Spółdzielni na koszt Spółdzielni. Koszt dezynsekcji mieszkań i lokali użytkowych ponosi członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu. Zaleca się, aby użytkownicy lokali wykonywali dezynsekcję użytkowanych pomieszczeń w tym samym terminie co administracja Spółdzielni części wspólnych.

**§ 21.**

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. 8.00 – 20.00.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, w oknach oraz na klatkach schodowych.

**§ 22.**

Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony Zewnętrznej, a także montaż nowych okien i drzwi balkonowych jest dozwolone z zachowaniem przewidzianej dla budynku kolorystyki.

**§ 23.**

1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla garaży i innych obiektów budowlanych.
2. Reklamy i szyldy w drzwiach frontowych i na elewacjach budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody administracji Spółdzielni.
3. Umieszczanie reklam na częściach wspólnych nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody administracji Spółdzielni. Jeśli reklama ma charakter komercyjny, jej umieszczenie jest odpłatne. O wysokości opłaty decyduje Zarząd Spółdzielni.

**IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY****§ 24.**

1. Pranie Pralką domową może odbywać się w łazience lub w kuchni, pod warunkiem, że pomieszczenia te posiadają odpowiednie zabezpieczenia instalacji elektrycznej.
2. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów, tylko w godzinach od 6.00 – 22.00.

**§ 25.**

1. Korzystanie z pralni dozwolone jest tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem i w kolejności uzgodnionej z administracją Spółdzielni. Z pralni można korzystać codziennie w godzinach od 6.00 do 22.00.
2. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
3. Suszyć bieliznę należy w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach. Nie wolno suszyć bielizny na balkonach i loggiach powyżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
4. W okresie letnim dopuszczalne jest suszenie bielizny na dworze w miejscach wyznaczonych.
5. Po zebraniu wysuszonej bielizny, suszarnię należy uprzątnąć, przekręcić głowice zaworów regulacyjnych przy grzejnikach do minimum, a klucze do niej przekazać niezwłocznie administracji Spółdzielni.
6. Korzystający z pralni ponoszą koszty zużycia wody i energii elektrycznej. Zasady poboru i wymiar opłat określa Rada Nadzorcza KSM na podstawie wcześniejszych wyliczeń i propozycji Zarządu KSM.

**§ 26.**

1. W pralniach wyposażonych w elektryczne taborety podgrzewcze obowiązuje przestrzeganie instrukcji obsługi i następujących zasad:
  - a) uruchomienie taboretu następuje poprzez włączenie przełącznika głównego oraz odpowiednie ustawienie pokrętki przełącznika taboretu,
  - b) należy zwracać uwagę, aby osłony elementów elektrycznych pod napięciem były zawsze założone i przymocowane,
  - c) nie należy dopuścić do oblewania taboretu wodą ani zmywania go strumieniem wody,
  - d) po zakończeniu prac w urządzeniu należy wykonać następujące czynności:
    - wyłączyć przełącznik taboretu ustawiając go na położeniu „0”,
    - wyłączyć przełącznik główny,
    - poczekać do momentu wystygnięcia płyty,
    - dokładnie umyć taboret i wytrzeć do sucha.
  - e) włączanie i wyłączanie taboretu należy bezwzględnie wykonać suchymi rękami.

**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. Zlecać uprawnionym osobom wykonanie przeglądu instalacji elektrycznej w lokalu nie rzadziej niż co 5 lat.
3. Zawiadomić administrację Spółdzielni o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstawanie pożaru.

## § 28.

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

1. Przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych a w szczególności pojemników z paliwem.
2. Zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi i rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów w pomieszczeniach na ten cel nieprzeznaczonych, jak np. w mieszkaniach, piwnicach i na klatkach schodowych.
4. Palenia tytoniu, używania niezabezpieczonego ognia w piwnicach i na klatkach schodowych.
5. Wyrzucania niedopałków papierosów i zużytych zapalek w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
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. Pozostawiania włączonych bez dozoru :
  - a) elektrycznych przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych;
  - b) kuchenek gazowych.
9. Zastawiania dojsć do czynnych tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych.
10. Stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych. Odległość osłony wykonanej z materiału trudno zapalnego od żarówki powinna wynosić co najmniej 5 cm.
11. Przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,6m od urządzeń grzewczych i punktów świetlnych.
12. Dokonywania przez osoby nieposiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych.

W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach wspólnych administracja ma prawo usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia przez niego odszkodowania.

## § 29.

W razie pożaru należy:

1. Zachować spokój.
2. Zaalarmować straż pożarną (tel. 998 lub 112 ).
3. Zawiadomić posterunek policji i administrację Spółdzielni (tel. 112 lub 997 lub 477521200 ).
4. Przystąpić do akcji ratowniczej podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

## VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### § 30.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemne niezakłócanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przesiadywały na klatkach schodowych lub w korytarzach piwnic oraz nie prowadziły w tych miejscach głośnych rozmów i zabaw.
3. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.
4. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje w całym budynku cisza nocna.
5. Na klatkach schodowych cisza obowiązuje całą dobę.
6. Odbiorników radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno. Zabrania się hałaśliwego zachowania, jak również nadmiernego nagłaśniania aparaturą radiofoniczną. Zakaz dotyczy całej doby.

### § 31.

1. Za konserwację, naprawę aparatów domofonowych znajdujących się w mieszkaniach odpowiada użytkownik.
2. W przypadku modernizacji instalacji domofonowej, kiedy wymianie ulega kasetka domofonowa przy wejściu i konieczna jest też w związku z tym wymiana aparatu domofonowego – koszty z tym związane pokrywa Spółdzielnia.

### § 32.

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wolno trzymać zwierzęta domowe pod warunkiem, że nie zagrażają one zdrowiu i życiu mieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb lokalu.
3. Właściciele psów mają obowiązek sprzątania po nich nieczystości.
4. Szczekanie, skomlenie i wycie psów przebywających w lokalach mieszkalnych nie powinno być nadmiernie uciążliwe dla użytkowników innych lokali w budynku czy na osiedlu.
5. Niedopuszczalne są sytuacje, kiedy pozostawiony bez opieki w lokalu pies szczeka, skomli lub wyje. W takiej sytuacji Spółdzielnia ma prawo zwracać się do użytkownika lokalu o wprowadzenie zmiany takiego stanu rzeczy.
6. W przypadku podejrzenia, iż niewłaściwe zachowanie zwierzęcia wynika ze stworzonych mu nieodpowiednich warunków lub niewłaściwego traktowania, administracja spółdzielni zawiadamia odpowiednie służby lub organizacje zajmujące się ochroną zwierząt.

### § 33.

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych.
2. Parkowanie i jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i trawnikach jest zabroniona.
3. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach

schodowych ani w korytarzach piwnic, ze względu na tarasowanie, niszczenie i zabrudzanie smarami podłóg i ścian.

4. Zakazuje się gromadzenia oraz przebywania osobom postronnym na korytarzach i klatkach schodowych budynków a także na korytarzach i w pomieszczeniach piwnicznych.

### § 34.

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak dostawy ciepłej wody, użytkownik powinien zgłosić do administracji Spółdzielni w dniu stwierdzenia lub w następnym dniu roboczym.
2. Administracja Spółdzielni ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika lokalu.
3. Niesprawdzenie reklamacji przez administrację Spółdzielni jest równoznaczne z uznaniem reklamacji.

### § 35.

Szczegółowe zasady naliczania i rozliczania kosztów c.o. i c.w. zawarte są w odrębnych regulaminach KSM.

### § 36.

Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do:

1. Zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych.
2. Dokonywania przeglądów i uszczelniania instalacji gazowej, butli wraz z odbiornikiem gazu (kuchenki).
3. Udostępniania mieszkań w celu dokonania sprawdzenia szczelności i próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą przewodów wentylacyjnych.

## VII. PRZEPISY W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

### § 37.

1. Stosownie do § 7 niniejszego regulaminu użytkownik jest obowiązany do przeprowadzenia na własny koszt następujących napraw lub wymian wewnątrz lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych lub przypisanych do lokalu a także na balkonie lub w logii:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków i ściennych okładzin ceramicznych;
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi (ramy wymienianych okien oraz parapety od strony zewnętrznej powinny mieć kolor biały);
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych i sanitarnej armatury instalacyjnej łącznie z ich wymianą;
  - 4) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do głównego zabezpieczenia lokalu włącznie wraz z osprzętem;
  - 5) naprawy przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności i przecieków. Nie dotyczy to odpływów kanalizacyjnych z urządzeń sanitarnych, które w drodze do pionu

- zbiorczego przechodzą przez strop sąsiedniego lokalu;
- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów;
  - 7) malowanie drzwi wykonanych z drewna lub wyrobów drewnopochodnych od strony wewnętrznej oraz malowanie okien drewnianych, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
  - 8) malowanie balustrad balkonowych lub logii w kolorystyce uzgodnionej z administracją Spółdzielni- poza remontami głównymi elewacji, kiedy malowanie wykonuje Spółdzielnia.
2. Podczas przeprowadzania remontów w lokalach należy pamiętać o konieczności zapewnienia dostępu do zaworów i wodomierzy umożliwiającego ich wymianę. Dostęp ten należy zachować poprzez montaż drzwiczek rewizyjnych o wymiarach min. 25 cm x 35 cm.

### § 38.

W razie niedokonania napraw o których mowa w § 37 Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić potrzebne naprawy na koszt użytkownika lokalu.

### § 39.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji w lokalu należą:

1. Naprawy polegające na usuwaniu usterek stwierdzonych w okresie rękojmi za wadę.
2. Naprawy instalacji w następującym zakresie :
  - a) centralnego ogrzewania;
  - b) wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego przed wodomierzem od strony pionów włącznie;
  - c) pionów kanalizacyjnych i odpływów kanalizacyjnych przechodzących przez strop sąsiedniego lokalu;
  - d) elektrycznej do głównego zabezpieczenia lokalu;
  - e) azart – instalacja anten zbiorczych;
  - f) wentylacyjnej (nie dotyczy samych kratki wentylacyjnych).
3. Malowanie zewnętrznej strony drzwi wejściowych do mieszkania wykonanych z drewna oraz z materiałów drewnopochodnych o ile malowane są farbą olejną.
4. Usuwanie uszkodzeń konstrukcyjnych ścian i stropów.
5. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).
6. Naprawa i malowanie elewacji, klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku.

### § 40.

1. W razie nieusunięcia usterek mimo upływu okresu rękojmi, za wady bądź niewykonanie napraw lokalu obciążających Spółdzielnię a wymienionych w § 39, jeżeli Spółdzielnia mimo wniesionego pisemnego zgłoszenia odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody nie przystąpi do ich wykonania w terminie uzgodnionym, a w razie niezgodnienia terminu w ciągu 2 miesięcy od daty przyjęcia zgłoszenia przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu jest uprawniony do wykonania napraw na koszt Spółdzielni.

2. W przypadku zgłoszenia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali, Spółdzielnia przystępuje do jej usunięcia niezwłocznie.

#### § 41.

W odniesieniu do użytkowników będących najemcami lokali podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę określa umowa najmu. W przypadku braku uregulowań umownych stosuje się zasady wynikające z niniejszego regulaminu.

#### § 42.

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty za używanie lokali wg postanowień odrębnego regulaminu tj. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat za lokal powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu i ustaje z dniem zbycia tytułu prawnego do lokalu lub przekazania Spółdzielni lokalu spółdzielczego lokatorskiego w stanie odnowionym.
3. W przypadku użytkowania lokali przez niepełny miesiąc, opłatę pobiera się w następujący sposób:
  - a) jeśli zbycie lokalu nastąpiło do 15 dnia miesiąca włącznie – od nowego właściciela za cały miesiąc;
  - b) jeśli zbycie nastąpiło po 15 dniu miesiąca – od dotychczasowego właściciela za cały miesiąc;
  - c) jeśli po zbyciu lokalu nie zostanie dostarczony protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 3, spowoduje to obciążenie nabywcy lokalu kosztami z tytułu rozliczenia zużycia wody wg ustalonego stanu wodomierzy z najbliższego odczytu.

#### § 43.

Użytkownikowi lokalu nie wolno samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu.

#### § 44.

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty za używanie lokali w terminie do 15-tego każdego miesiąca.
2. O terminie dokonania wpłaty decyduje data stempla umieszczona na blankiecie dowodu wpłaty.

#### § 45.

Od użytkowników lokali, którzy nie dokonali wpłat w terminie pobierane są odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej za cały okres zwłoki.

#### § 46.

Sprawy o zapłatę zaległości będą kierowane na drogę postępowania sądowego i wewnątrzspółdzielczego.

**§ 47.**

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

**§ 48**

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować postępowanie zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu – Zarząd Spółdzielni będzie kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej, samorządowej lub służb.

**§49**

Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, najemcy i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące winni zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

**SEKRETARZ**  
RADY NADZORCZEJ

*Leszek Hoppe*  
Leszek Hoppe

**PRZEWODNICZĄCY**  
RADY NADZORCZEJ

*Mirosław Koper*  
Mirosław Koper