

**UCHWAŁA nr 41,42, 43,44  
PODJĘTA  
NA POSIEDZENIU PLENARNYM RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE  
W DNIU 16 grudnia 2021 ROKU**

## UCHWAŁA NR 41/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 16 grudnia 2021r.

w sprawie: **premii dla członków Zarządu.**

### § 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, po zapoznaniu się z wynikami ekonomiczno-finansowymi Spółdzielni za III kwartał 2021r., działając na podstawie § 38 ust.2 pkt.2 lit.c,d Statutu Spółdzielni postanawia przyznać Członkom Zarządu premię za III kwartał 2021r. w następujących wysokościach:

NAZWISKO I IMIĘ	STANOWISKO	PREMIA NALEŻNA (%)	PREMIA PRYZNANA (%)
Dąbrowski Mirosław	Prezes	20%	20%
Anna Nahorska	Z-ca Prezesa	15%	15%
Zimny Jerzy	Z-ca Prezesa	15%	15%

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UCHWAŁA NR 42/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 16 grudnia 2021r.

w sprawie:

**przyjęcia zasad finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie w 2022 roku oraz zatwierdzenia Planu Finansowego Zakładu Obsługi i Koordynacji na 2022 rok.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, uchwała co następuje:

### § 1.

Zatwierdza Plan Finansowy Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni na 2022 rok (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), stanowiący integralną część planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

### § 2.

1. Zatwierdza planowane koszty zarządzania Zakładem Obsługi i Koordynacji Spółdzielni w 2022 roku w wysokości **8 894 110,00 zł.**
2. Zatwierdza planowany jednostkowy koszt zarządzania Zakładem Obsługi i Koordynacji Spółdzielni w wysokości **0,92 zł/m<sup>2</sup> p.u.**
3. Dla członków spółdzielni, jednostkowy koszt zarządzania ZOiKS pomniejsza się o pożytki z planowanych dochodów uzyskiwanych z majątku Spółdzielni i ustala się na poziomie 96% kosztów, o których mowa w ust. 2.

Tym samym zatwierdza jednostkowy koszt zarządzania ZOiKS dla członków Spółdzielni w wysokości **0,88 zł/m<sup>2</sup> p.u.**

### § 3.

Z dniem:

- 31 grudnia 2021r. tracą moc postanowienia § 1 Uchwały Rady Nadzorczej Nr 38/2020 z dnia 28 grudnia 2020r.
- 31 marca 2022r. tracą moc postanowienia § 2 Uchwały Rady Nadzorczej Nr 38/2020 z dnia 28 grudnia 2020r.

### § 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od:

- 01 stycznia 2022r. - postanowienia § 1
- 01 kwietnia 2022r. - postanowienia § 2

**PLANOWANE KOSZTY ZARZĄDZANIA ZOIKS NA 2022 ROK**

	<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Plan na rok 2022</b>
<b>I</b>	<b>KOSZTY ZARZĄDZANIA</b>	<b>8 894 110,00</b>
1	Amortyzacja	96 230,00
2	Zużycie materiałów	127 000,00
3	Usługi obce	164 500,00
4	Koszty informatyczne	50 000,00
5	Usługi telekomunikacyjne	24 000,00
6	Szkolenia i doskonalenie zawodowe, podróże	57 500,00
7	Wynagrodzenia z narzutami	7 920 000,00
8	Świadczenia dla pracowników	268 500,00
9	Opłaty i ubezpieczenia	152 380,00
10	Pozostałe koszty	34 000,00
	<b>RAZEM KOSZTY ZARZĄDZANIA</b>	<b>8 894 110,00</b>

1. Planowane koszty zarządzania ZOiKS na 2022 rok 8 894 110,00 zł
2. Jednostkowy koszt zarządzania ZOiKS 0,92 zł/m<sup>2</sup> p.u.
3. Jednostkowy koszt zarządzania ZOiKS dla Członków Spółdzielni, pomniejszony o planowane pożytki i pozostałe dochody uzyskiwane z majątku Spółdzielni 0,88 zł/m<sup>2</sup> p.u.

**PLANOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA ZOIKS NA 2022 ROK**

	<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Plan na rok 2022</b>
<b>I</b>	<b>KOSZTY ZARZĄDZANIA ZOIKS</b>	<b>8 894 110,00</b>
<b>II</b>	<b>ŹRÓDŁA FINANSOWANIA KOSZTÓW ZOIKS:</b>	<b>8 894 110,00</b>
1	Centrum Techniczne Spółdzielni	600 000,00
2	Lokale mieszkalne	7 849 084,18
3	Lokale użytkowe i dzierżawy	351 074,54
4	Propozycja sfinansowania z wyniku (z pozostałej dział.)	93 951,28

**PLANOWANE KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI NA 2022 ROK**

	<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>Plan na rok 2022</b>
<b>I</b>	<b>KOSZTY OGÓLNE</b>	<b>1 063 000,00</b>
1	Koszty działalności organów samorządowych	334 000,00
2	Koszty działalności informacyjnej	100 000,00
3	Koszty obowiązkowych badań i lustracji	22 000,00
4	Prowizje bankowe	150 000,00
5	Usługi obce	240 000,00
6	Pozostałe koszty	217 000,00
	<b>RAZEM KOSZTY OGÓLNE</b>	<b>1 063 000,00</b>

## **UCHWAŁA NR 43/2021**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 16 grudnia 2021r.

w sprawie:

**zatwierdzenia nowego brzmienia Regulaminu użytkowania budynków  
i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt.4 ppk c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwała co następuje:

### **§ 1.**

Zatwierdza nowe brzmienie Regulaminu użytkowania budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

### **§ 2.**

Traci moc dotychczasowy regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 216/2013 z dnia 26.09.2013r. z późniejszymi zmianami.

### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**REGULAMIN**  
**UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW I LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„NADODRZE” W GŁOGOWIE**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Regulamin określa zasady utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania poprzez:
  - 1) zapewnienie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
  - 2) ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami,
  - 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
  - 4) racjonalnego wykorzystania energii,
  - 5) zachowanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
  - 6) prawidłowe zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz usuwanie odpadów stałych.
2. Rada Nadzorcza wprowadza postanowienia niniejszego Regulaminu jako obowiązujące do stosowania dla użytkowników zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie oraz jej służb administracyjnych.

**§ 2.**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu wynikają z następujących podstaw prawnych:
  - 1) Ustawy prawo spółdzielcze,
  - 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie,
  - 4) Ustawy prawo budowlane,

- 5) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 sierpnia 1999r sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późn.zm.
- 6) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn.zm.
- 7) Rozporządzenia MSWiA z dn.7 czerwca 2010r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, z późn.zm.
- 8) innych obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

### § 3.

1. Użytkownikami lokali zobowiązanymi do przestrzegania postanowień regulaminu są:
  - 1) członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu,
  - 2) osoby fizyczne i prawne niebędące członkami posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności,
  - 3) osoby fizyczne i prawne zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
  - 4) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania postanowień regulaminu, odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach spółdzielni (pozostali domownicy, goście, klienci, kontrahenci).
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu oraz zasad współżycia w budynkach wielorodzinnych. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i małoletnią młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastacja urządzeń technicznych, dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.



## **II. ZASADY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WBUDOWANYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH**

### **Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynku**

#### **§ 4.**

1. Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie jako właściciela lub zarządcy obiektów należy:

1) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu dokumentacji użytkowania, a w szczególności:

- dokumentacji odbioru budynku,
- projektów budowlanych i powykonawczych przeprowadzonych robót budowlanych i remontowych wraz z protokołami odbioru tych robót,
- inwentaryzacji,
- książki obiektu,
- protokołów okresowych kontroli stanu technicznego,
- protokołów badań i sprawdzeń, w szczególności instalacji elektrycznej (wewnętrznej instalacji zasilającej), instalacji piorunochronnej itp., - opinii i ekspertyz technicznych,

2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz instalacji i urządzeń w tych obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

3) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych czynników dostarczanych przez instalacje techniczne do lokali i części wspólnych, które powinny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami w tym zakresie,

4) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,

5) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nie przewidzianych do ogólnego użytkowania,

6) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych,

7) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie:

- konserwacji i pielęgnacji zieleni,
- utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji i napraw bieżących oraz utrzymanie zimowe wydzielonych chodników i dróg dojazdowych (w okresie

- zimowym Spółdzielnia bez zbędnej zwłoki przystąpi do usuwania śniegu i oblodzenia na chodnikach i dojściach do budynków),
- utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym boksów śmietnikowych .

## **Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych**

### **§ 5.**

1. Lokal mieszkalny to zespół pomieszczeń mieszkalnych (pokoje) i pomocniczych (kuchnia, łazienka, WC), mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, który spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi.
2. Zajmowany lokal mieszkalny może być eksploatowany wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w sposób zapewniający:
  - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - 2) utrzymanie wymaganego stanu higieniczno-sanitarnego oraz technicznego lokalu,
  - 3) zachowanie warunków racjonalnej eksploatacji wynikających z dokumentacji technicznej budynku oraz zasad współżycia społecznego,
  - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych dla całego budynku instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Eksploatacja lokalu lub jego części w inny sposób niż określony w pkt. 1 wymaga zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach decyzji administracyjnych.
4. W lokalu może być wykonywana działalność gospodarcza nie stwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, niewpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz nie stwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
5. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.
6. Użytkownik obowiązany jest do oznakowania swojego lokalu numerem adresowym na drzwiach wejściowych do lokalu.

## § 6.

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno - przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających między innymi na:
  - 1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
  - 2) zabudowie i zmianie wystroju balkonów i loggi,
  - 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
  - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
  - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.,
2. Zabrania się wykonywania trwałych zabudów szachtów, pionów instalacji wspólnych wod.-kan., c.o., przebiegających przez lokal, które uniemożliwiają służbom technicznym w sposób prosty, bezkolizyjny na prowadzenie prac związanych z usuwaniem awarii, konserwacją, remontem, przeglądami. Dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji wewnętrznych musi być zachowany w taki sposób by nie powodować zniszczenia wyposażenia i wykończenia lokalu przy prowadzeniu koniecznych napraw czy przeglądów. Wymagany jest montaż drzwiczek rewizyjnych o min. wymiarze 30/40 cm usytuowanych 50cm nad podłogą w celu zapewnienia dostępu do wodomierzy i pionów instalacji sanitarnej.

W przypadku konieczności wykonania którejkolwiek z w/w prac przez służby techniczne w lokalu, użytkownik nie może domagać się od spółdzielni przywrócenia do stanu pierwotnego ani zwrotu kosztów odtworzenia ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu z powodu powstania uszkodzeń związanych z brakiem spełnienia określonych wymogów.
3. W przypadku wymiany drzwi wejściowych do lokalu zabrania się montażu skrzydła drzwiowego otwieranego na zewnątrz z uwagi na blokowanie drogi ewakuacyjnej.
4. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Spółdzielni po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.

5. Zabrania się samowolnego wykonywania jakichkolwiek ingerencji w elementy konstrukcyjne, szachty i kominy wentylacyjne.
6. W przypadku braku wymaganych w pkt. 1-4 uzgodnień i samowolnego wykonania zmian użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki wynikające z wykonania prac.
7. W przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia ekspertyzy budowlanej opracowanej, na koszt użytkownika, przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia w celu określenia skutków tej samowoli. W przypadku niewykonania w/w obowiązku Spółdzielnia zleci ekspertyzę na koszt użytkownika.

## § 7.

1. Sposób eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - 1) być zgodny z ich przeznaczeniem i instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
  - 2) zapewniać ochronę użytkowników i elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń określonych w pkt. 1 użytkownik powinien:
  - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania w zakresie obciążającym użytkownika,
  - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
  - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
  - 5) informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Awaryjne o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów.
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, mienia.

## § 8.

1. W czasie eksploatacji instalacji wody ciepłej i zimnej użytkownik lokalu powinien:
  - 1) zapewnić drożność instalacji i urządzeń od wodomierza lokalowego do punktów czerpalnych oraz prawidłowość funkcjonowania opomiarowania, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji oraz dokonać niezwłocznie wymiany instalacji zw i cw w przypadku stwierdzenia znacznego ograniczenia przepływu wody (kamień),
  - 2) kontrolować sprawność zaworów odcinających cw, zw przed indywidualnymi wodomierzami, w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla,
  - 3) w celu zapobiegania awariom, okresowo poddawać kontroli połączenia instalacji, a w szczególności elastyczne przewody połączeniowe i w razie stwierdzenia ich zużycia dokonywać ich wymiany,
  - 4) nie stosować baterii, nieodpowiadających obowiązującym normom lub nieposiadających świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
  - 5) w miarę możliwości stosować baterie zapewniające racjonalne wykorzystanie wody i ciepła zużytego na jej podgrzanie,
  - 6) zapewnić szczelność urządzeń odbiorczych (spłuczki, baterie) niedopuszczając do jakichkolwiek wycieków wody.

## § 9.

1. W czasie eksploatacji instalacji kanalizacyjnej użytkownik powinien zapewnić:
  - 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej bądź ograniczenie jej drożności lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji takich jak: tłuszcze, kwasy, zaprawy budowlane, itp.,
  - 2) ochronę misek ustępowych przed wprowadzaniem nieczystości stałych, które mogą powodować jej zatkanie.
2. Do urządzeń kanalizacyjnych przede wszystkim poprzez muszle klozetowe zabrania się wprowadzania odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub niedrożność przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności: artykułów higienicznych: pieluch, waty, tamponów, podpasek, patyczków do uszu, nawilżonych chusteczek do mycia

ciała i mycia mebli, bandaży, ręczników papierowych itp. resztek materiałów i tekstylii: szmat, bielizny, frędzli od mopa, rękawiczek gumowych, zabawek itp. resztek pożywienia, zużytego oleju jadalnego itp. innych : gruzu, piachu, farb, klejów itp.

3. Użytkownik lokalu odpowiada za drożność przewodów instalacji wod. kan. na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionu. W przypadku powstania zatoru użytkownik ponosi koszt udrożnienia.

#### **§ 10.**

1. W czasie eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu powinien:
  - 1) zapewnić prawidłowość funkcjonowania instalacji w tym opomiarowania ciepła, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji i instrukcji producenta,
  - 2) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
  - 3) stosować takie rozwiązania umeblowania i aranżacji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. ( tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników, ciężkie zasłony i firany itp.),
  - 4) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny, przy nastawie głowicy termostatycznej do najniższej wartości,
  - 5) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C.

#### **§ 11.**

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określają odrębne regulaminy.

#### **§ 12.**

1. W czasie eksploatacji instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:
  - 1) udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków polegających na przeprowadzaniu okresowych kontroli i konserwacji oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,

- 2) przestrzegać zasady 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,
  - 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze (zamknąć główny zawór odcinający) i niezwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Awaryjne o wystąpieniu zagrożenia,
  - 5) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń gazowych i wentylacyjnych w należytych stanie technicznym i użytkowym,
  - 6) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
  - 7) powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń i instalacji wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.
2. Zabrania się jakichkolwiek zmian i przeróbek polegających na ingerencji w instalację gazową oraz zabudowywania elementów instalacji.

### **§ 13.**

1. W czasie eksploatacji instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej,
  - 2) przestrzegać zasady bezpiecznego użytkowania energii elektrycznej,
  - 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Awaryjne,
  - 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
  - 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,

- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Awaryjne o wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 8) zapewnić zgodność wartości zabezpieczeń przedlicznikowych z wartością wynikającą z zawartej umowy z dostawcą energii elektrycznej. Wartość zabezpieczeń instalacji odbiorczej lokalu winna być niższa co najmniej o 1 stopień od zabezpieczenia przed licznikowego.

W przypadku zwiększenia mocy zainstalowanych w lokalu urządzeń, użytkownik zobowiązany jest do wystąpienia do dostawcy energii elektrycznej o stosowne zwiększenie mocy zasilania.,

- 9) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji i urządzeń wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

#### **§ 14.**

1.Sposób użytkowania przewodów spalinowych lub wentylacyjnych powinien:

- 1) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2.Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe lub wentylacyjne jest obowiązany:

- 1) utrzymywać wymagany przekrój kratek wentylacyjnych oraz przeprowadzać ich okresowe oczyszczanie z kurzu i innych zanieczyszczeń,
- 2) w przypadku zbiorczych kanałów wentylacyjnych do bezwzględnego zakazu stosowania odprowadzeń z okapów nad trzonami kuchennymi oraz wspomagania wentylacji mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi,
- 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 właściciela o wystąpieniu zagrożenia,



- 4) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - 5) informować Administrację Osiedla o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wyciągowej wentylacji grawitacyjnej należy umożliwić napływ świeżego powietrza do lokalu poprzez:
- 1) prawidłowe użytkowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności stosowanie mikrowentylacji oraz nieograniczanie przekrojów krtek wentylacyjnych w drzwiach wewnętrznych,
  - 2) prawidłowe użytkowanie krtek nawiewnych będących na wyposażeniu lokalu,
  - 3) okresowe przewietrzanie mieszkania.

### **Rozdział 3. Eksploatacja lokali użytkowych wbudowanych**

#### **§ 15.**

Zasady eksploatacji lokali użytkowych wbudowanych podlegają postanowieniom niniejszego regulaminu oraz w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności postanowieniom zawartych w indywidualnych umowach, oraz przepisach szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

### **Rozdział 4. Eksploatacja części wspólnych**

#### **§ 16.**

1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców, zwane dalej częściami wspólnymi powinny być utrzymywane w stanie higieniczno-sanitarnymi oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
2. Do części wspólnych budynków Spółdzielni, z których mogą korzystać wszyscy użytkownicy zalicza się m.in.:
  - 1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: zespoły wejściowe, korytarze, galerie, klatki schodowe, windy oraz podjazdy do budynków,

- 2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze zabudowane wnęki, wózkownie,
  - 3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,
  - 4) pomieszczenia techniczne, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, rozdzielnie boczne, zsypy itp.
3. Na wniosek mieszkańców budynku po uzyskaniu zgody większości użytkowników lokali wyodrębnionej nieruchomości może nastąpić zmiana przeznaczenia pomieszczenia do wspólnego korzystania (np. pralni, suszarni) na pomieszczenia o innym charakterze.
  4. Za przechowywanie, pozostawianie jakichkolwiek prywatnych rzeczy użytkowników w pomieszczeniach wspólnego użytkowania Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności.
  5. Zabrania się wymiany zamków, wkładek do pomieszczeń wspólnego użytkowania bez zgody Spółdzielni. Samowolna wymiana będzie skutkowała obciążeniem mieszkańca za dorobienie kluczy.

## § 17.

1. Zabrania się palenia papierosów oraz spożywania alkoholu, narkotyków, środków odurzających w częściach wspólnych.
2. Zabrania się załatwiania potrzeb fizjologicznych w częściach wspólnych.
3. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść, korytarzy piwnicznych, wiatrołapów meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w w/w miejscach Administracja Osiedla po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia ma prawo usunąć przedmioty na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania.
4. Zabrania się pozostawiania worków z odpadami komunalnymi w częściach wspólnych.
5. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych rzeczy pozostawionych przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości.
6. Spółdzielnia nie wyraża zgody na montaż przegród stałych, krat, drzwi w korytarzach piwnicznych, galeriach stanowiących część wspólną, będących drogami ewakuacyjnymi w świetle przepisów p.poż. i prawa budowlanego. W przypadku wykonania w/w przegród

Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do ich usunięcia ma prawo do likwidacji na koszt użytkownika, bez konieczności zwrotu kosztów za ich wykonanie.

7. W sezonie grzewczym zabrania się długotrwałego otwierania okien piwnicznych i na klatkach schodowych.
8. Zabrania się bez uzgodnienia z Administracją Osiedla samowolnego nasadzania drzew, krzewów, kwiatów na terenie nieruchomości. W przypadku takich nasadzeń Spółdzielnia ma prawo przywrócić teren do stanu poprzedniego bez możliwości zwrotu kosztów użytkownikom lokali, którzy dokonali samowolnych nasadzeń.
9. Zabrania się samowolnego przycinania drzew i krzewów.
10. Zabrania się samodzielnego instalowania wszelkich urządzeń nagrywających i monitoringu wizyjnego (np. kamery) w przestrzeni części wspólnych budynku, tj. w obrębie klatki schodowej, korytarzy, wind, ścian, elewacji, balustrad, skrzynek pocztowych czy terenów wokół budynku. Wszelkie urządzenia nagrywające zamontowane na częściach wspólnych budynku zostaną przez spółdzielnię usunięte na koszt osoby, która je zamontowała. Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za uszkodzenie sprzętu nagrywającego podczas jego demontażu.
11. Niedopuszczalne jest strzyżenie, czesanie zwierząt na częściach wspólnych.

## **§ 18.**

1. Dźwigi osobowe i towarowo-osobowe w budynkach należy eksploatować w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w oparciu o umieszczone w nich instrukcje użytkowania, zwracając uwagę w szczególności na:
  - 1) nieprzekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu,
  - 2) niedopuszczanie do pogorszenia stanu technicznego lub dewastacji kabin,
  - 3) niedopuszczanie do samodzielnego korzystania z dźwigu dzieciom w wieku do 12 lat,
  - 4) zakaz pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w kabinie dźwigu.
2. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Administracji Osiedla, Pogotowia Awaryjnego lub Wydziału Usług Dźwigowych i Elektrycznych.

## **§ 19.**

1. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:

- 1) przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej dla tego rodzaju pomieszczeń a w szczególności:
  - a) nie używać otwartego ognia oraz nie palić papierosów,
  - b) nie przechowywać motorowerów, motocykli , paliw płynnych i gazowych, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych w tym gazu w butlach,
  - c) nie powodować nadmiernego obciążenia ścianek działowych poprzez podwieszanie półek, wieszaków itp. wyposażenia oraz nie wolno opierać ciężkich przedmiotów o ścianki działowe,
- 2) nie instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej (poza standardowym oświetleniem),
- 3) dbać o porządek w piwnicach i doprowadzających do nich ciągach komunikacyjnych,
- 4) umożliwić służbom spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni,
  - 5) w piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów i innych pojazdów silnikowych,
  - 6) zabezpieczyć rzeczy cenne, w przypadku przechowywania ich w piwnicy lokatorskiej, poprzez umieszczenie ich na wysokości powyżej 0,5m od posadzki.
2. Zabrania się nocowania w komórkach piwnicznych oraz organizowania spotkań towarzyskich. W przypadku takich zdarzeń Spółdzielnia mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców ma prawo podjąć czynności w celu pozbawienia prawa do korzystania z przydzielonej piwnicy do czasu zaniechania takich praktyk.
3. W przypadku stwierdzenia korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji elektrycznej znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem - Spółdzielnia nakaże jej likwidację.

## **§ 20.**

1. Pralnie i suszarnie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się składowania w pralni i suszarni jakichkolwiek prywatnych przedmiotów w tym mebli, kartonów, rowerów, hulajnóg, motocykli itp.
3. Z pralni i suszarni może korzystać każdy mieszkaniec budynku na zasadach określonych indywidualnie w danym budynku.

4. Każdorazowo po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzając je do należytego stanu i przekazać dysponentowi pomieszczenia.
5. Spółdzielnia pobiera opłaty w formie ryczału za używanie wody i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni lub suszarni na warunkach określonych przez właściwy organ Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na pisemną prośbę mieszkańca na złożenie rzeczy w suszarni/wózkowni na czas ściśle określony .
7. Pralnie i suszarnie mogą być czasowo wyłączone z użytkowania w przypadku gdy wymagają tego warunki prowadzenia prac remontowych budynku i w celu przeznaczenia tych pomieszczeń na zaplecze budowy.

## § 21.

1. Zabrania się użytkownikom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych, tablic rozdzielczych znajdujących się w budynku.
2. Wprowadza się zakaz wychodzenia na dachy budynków.
3. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacji budynku, a także rozprowadzania przewodów po elewacji budynków lub po ścianach części wspólnej (wewnątrz budynku) bez zgody Spółdzielni. W zakresie tym rozstrzygają postanowienia „Regulaminu w sprawie warunków wydawania pozwoleń na montaż anten satelitarnych na zewnątrz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie” .
4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamontowanie w lokalu urządzeń klimatyzacyjnych po indywidualnym zaopiniowaniu każdego wniosku w zakresie:
  - 1) uciążliwości urządzenia (hałas, odprowadzenie skroplin),
  - 2) koniecznej ingerencji w konstrukcję i przegrody budynku,
  - 3) zachowaniu estetyki budynku.
5. Do wniosku należy dołączyć:
  - 1) szkice lub rysunki techniczne, określające zmiany w stanie istniejącym budynku (rzuty, elewacje itp) w szczególności lokalizację nowych urządzeń oraz przebieg instalacji, miejsce i sposób odprowadzenia skroplin,

- 2) opis montażu określający sposób kotwienia urządzeń i przejść instalacji przez przegrody budynku,
  - 3) dokumentację techniczną urządzenia w języku polskim, określającą charakterystykę techniczno-eksploatacyjną urządzeń (w szczególności poziom emitowanego hałasu, który nie powinien przekraczać norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późn. zm.,
  - 4) dokumenty potwierdzające dopuszczenie urządzenia do stosowania w budownictwie (certyfikat zgodności, aprobatę techniczną, certyfikat na znak bezpieczeństwa lub atest higieniczny).
6. Reklamy i szyldy na murach budynków oraz na terenach osiedli mogą być zamontowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla.

### **III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KULTURY UŻYTKOWANIA, ZACHOWANIA WARUNKÓW HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA**

#### **§ 22.**

1. W celu utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym należy zapewnić bezkonfliktowe współżycia mieszkańców, charakteryzujące się niezakłócaniem spokoju oraz niepowodowaniem innej uciążliwości dla osób trzecich (sąsiadów).  
Spółdzielnia, jako zarządca, nie jest uprawniona do ingerencji w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłóceniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w tych sprawach powinny być kierowane do policji, sądu lub prokuratury.
2. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano, polegającej na:
  - 1) wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie,
  - 2) niezakłócaniu spokoju i ciszy w budynku i jego obrębie.
3. Jakikolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie, itp.) powinno się wykonywać w dni powszednie

i soboty tylko w godz. 8<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

### § 23.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dołożyć wszelkich starań w celu utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz terenie wokół budynku. W tym celu:
  - 1) nie należy wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa i dokarmiać ptaków w obrębie obiektu,
  - 2) trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki na zewnątrz budynków) w dni powszednie oraz soboty w godzinach 8<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup>,
  - 3) odpadki stałe należy wносить do przeznaczonych na ten cel zsyków, zbiorników lub śmietników. Zanieczyszczenia wrzucane do zsyków należy gromadzić w zamkniętych workach. W przypadku wyposażenia śmietnika w pojemniki przeznaczone do odpadów segregowanych zobowiązuje się użytkowników do korzystania z nich. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na części wspólnej użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.,
  - 4) sprzątanie powierzchni pod wycieraczką (przed wejściem do lokalu) należy do jej właściciela,
  - 5) zabrania się składowania gruzu, opon, ziemi, złomu, wszelkich materiałów po remontach w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych. W przypadku wykonywania remontów lub innych prac, w wyniku których powstają w/w odpady fakt ten należy zgłosić do Administracji Osiedla w celu uzyskania informacji o warunkach ich składowania i wywiezienia tych odpadów do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) tj. miejsc wyznaczonych na ten cel.,
  - 6) w okresie zimy użytkownicy lokali mieszkalnych powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty logii, balkonów i tarasów,
  - 7) na balkonach loggiach zabrania się korzystania z grilla oraz odpalania materiałów pirotechnicznych,

- 8) zabrania się malowania ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni,
  - 9) zabronione jest granie w piłkę przez dzieci i dorosłych na chodnikach, ciągach pieszo jezdnych, oraz drogach wewnętrznych.
2. Spółdzielnia wykonuje czynności związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją części wspólnych tj. korytarzy, piwnic, zsyków bez pionów wentylacyjnych i wodno – kanalizacyjnych (zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku gminach). W tym celu użytkownicy piwnic obowiązani są do ich udostępnienia. Dezynsekcję, deratyzację użytkownicy lokali zlecają we własnym zakresie i na własny koszt.

#### **§ 24.**

1. Przy podlewaniu kwiatów oraz suszeniu prania na balkonach i loggiach użytkownicy powinni zwrócić uwagę, by nie dochodziło do wycieku nadmiaru wody, która może powodować zalewanie niżej położonych balkonów oraz może powodować zacieki i zabrudzenia na elewacji.
2. Donice, skrzynki kwiatowe - w oknach i na balkonach (loggiach) oraz inne przedmioty czasowo tam pozostawione powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum a pozostawianie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych przykrych zapachach oraz materiałów łatwopalnych, które w przypadku nasłonecznienia stanowić mogą zagrożenie wybuchem jest całkowicie zabronione.

#### **§ 25.**

1. Użytkownik posiadający pojazd mechaniczny obowiązany jest na terenie osiedla do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad ruchu drogowego, podporządkować się przepisom szczególnym, obowiązującym na Osiedlu oraz do zasad współżycia społecznego.
2. Zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodnik, dojścia do klatek schodowych, dojazdy do zsyków, boksów śmietnikowych itp. i parkowania na nich tych pojazdów.
3. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na dojściach do budynków, na terenach zielonych, parkingach i innych terenach wspólnych.



4. Zabrania się dokonywania napraw (poza bieżącą obsługą techniczną pojazdu) i mycia samochodów na terenach podległych administracji Spółdzielni. Zakaz naprawy nie dotyczy terenów garaży.
5. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów, chodników i dróg dojazdowych olejami, paliwami i innymi płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.
6. Z uwagi na ograniczoną powierzchnię miejsc parkingowych na terenach spółdzielni zabronione jest parkowanie przyczep kempingowych i towarowych oraz samochodów ciężarowych i dostawczych.
7. Zabronione jest parkowanie samochodów nieużywanych, nieposiadających ważnej rejestracji.
8. Zabronione jest parkowanie pojazdów na trawnikach i terenach zielonych.

## **§ 26.**

1. W lokalach mieszkalnych użytkownicy mogą trzymać zwierzęta pod warunkiem zapewnienia im odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych oraz zagwarantowania bezpieczeństwa zdrowia użytkowników lokalu i osób trzecich (sąsiadów).
2. Charakter posiadania zwierząt nie powinien nosić znamion hodowli, której wielkość i forma i intensywność świadczyłaby o zmianie sposobu użytkowania lokalu bądź stanowiłaby uciążliwość dla osób trzecich.
3. Dodatkowym warunkiem jest zapewnienie przez posiadacza zwierzęcia niezakłócania spokoju i nie zabrudzania zasobów do wspólnego korzystania, a w szczególności ciągów komunikacyjnych, trawników i terenów zabawowych. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta, Spółdzielnia po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
4. Mając na względzie zapewnienie warunków bezpieczeństwa innym użytkownikom nieruchomości oraz wymaganych warunków higieniczno-sanitarnych i porządkowych należy psy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
5. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi.
6. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach i loggiach hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa. W przypadku

utworzenia przez dzikie ptactwo gniazd lęgowych użytkownik lokalu zobowiązany jest do systematycznego usuwania ptasich odchodów.

#### **IV. ZASADY UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.**

##### **Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w utrzymaniu budynków i lokali**

###### **§ 27.**

1. Do ogólnego zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów należy:
  - 1) ustalanie potrzeb remontowych, przeprowadzanie ich analiz oraz ustalanie pilności i kolejności ich realizacji,
  - 2) opracowywanie planów remontów, zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie, organizacja realizacji zaplanowanych remontów oraz nadzoru nad tymi robotami,
  - 3) usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń, w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, których realizacja nie ma charakteru robót zaplanowanych.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do całodobowego utrzymania dyżuru Pogotowia Awaryjnego, które świadczy usługi w zakresie zabezpieczenia budynków w przypadku awarii oraz likwiduje skutki w/w awarii.

###### **§ 28.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego niżej wymienionych elementów budynku i nieruchomości:

1. W zakresie terenów i pomieszczeń:
  - 1) strychy z zapewnieniem ich właściwej termoizolacyjności i warunków przewietrzania,
  - 2) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
  - 3) piwnice, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,

- 4) pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne,
- 5) pomieszczenia zsyków, komórki i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
- 6) zespoły wejściowe, drogi, dojazdy, chodniki, schody, place postojowe znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 7) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw boisk sportowych, ławki, trzepaki itp.,
- 8) boksy i altany śmietnikowe wraz z zagospodarowaniem,
- 9) instalacje i urządzenia oświetleniowe stanowiące część wspólną nieruchomości,
- 10) inne urządzenia służące użytkowaniu terenu,
- 11) drzewa, krzewy, trawniki i inne nasadzenia wieloletnie.

2. W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:

- 1) dźwigi osobowe oraz ich szyby i maszynownie – zapewnić ich stałą obsługę zgodnie z obowiązującymi przepisami Dozoru Technicznego,
- 2) instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, urządzeniami opomiarowania oraz węzły cieplne niestanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- 3) instalacje wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnych wodomierzy służących do pomiaru wody zużytej w lokalu włącznie z tymi wodomierzami, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,
- 4) instalacje centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym wodomierzem,
- 5) instalacja kanalizacyjna w budynkach do pierwszej studzienki rewizyjnej, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym użytkownikom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
- 6) instalacje gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego, instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych - stwierdzenie w czasie

eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu tej instalacji zobowiązuje spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia,

- 7) instalacje elektryczne od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych indywidualnych liczników lokalowych (wewnętrzne instalacje zasilające), tzw. obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonych na zewnętrznych ścianach budynku - należy dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej w szczególności sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów,
- 8) instalacje piorunochronne i uziemienia - należy przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego tych instalacji,
- 9) przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami z wyłączeniem kratak wentylacyjnych,
- 10) instalacje antenowe będące własnością spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach,
- 11) instalacje domofonowe bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

### 3. W zakresie konstrukcyjnych elementów budynku i nieruchomości:

- 1) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
- 2) ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 3) ściany działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 4) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
- 5) elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonu, loggii i balustrad (bez elementów wchodzących w skład ekranów balkonowych),
- 6) dachy i stropodachy wraz z ich konstrukcją nośną i pokryciem i termoizolacją oraz elementy odwodnienia, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
- 7) elementy małej architektury znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 8) stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 9) inne elementy i urządzenia służące nieruchomości.

## § 29.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należą również naprawy elementów lokali, które swoim zakresem wykraczają poza obowiązki określone w § 28, jeżeli powstały one na skutek uszkodzeń lub awarii elementów budynku bądź instalacji, których utrzymanie należy do obowiązków Spółdzielni lub wskutek niewykonania lub niewłaściwego, wadliwego wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

## **Rozdział 2. Obowiązki użytkowników w utrzymaniu lokali**

### § 30.

Naprawy wewnątrz lokali w zakresie nie ujętym w regulaminie do obowiązków Spółdzielni, zgodnie z § 28, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

### § 31.

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić przy prowadzeniu tych robót właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
2. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za jakość przeprowadzonych przez siebie w zajmowanym lokalu prac remontowych, a w szczególności za zastosowane do remontu materiały budowlane i urządzenia.
3. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
  - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
  - 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
  - 3) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
  - 4) przeprowadzać je w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup> w dni powszednie i soboty. W niedzielę i Święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

4. Zabrania się wykonywania prac remontowych w częściach wspólnych min. klatkach schodowych, korytarzach, galeriach.
5. Podczas trwania remontu w mieszkaniu, użytkownik winien każdorazowo po zakończonych pracach posprzątać klatkę schodową, korytarz w przypadku jego zabrudzenia.

### § 32.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności:
  - 1) malowanie konstrukcji i ekranów balustrad loggii i balkonów oraz krat (sposób odnawiania loggii w budynkach poddanych termorenowacji należy każdorazowo uzgadniać z Administracją Osiedla), odnawianiu okładzin balkonów i tarasów,
  - 2) malowanie zewnętrznych drzwi i okien, grzejników, rur, parapetów zewnętrznych,
  - 3) konserwacja, naprawa i wymiana wierzchniej warstwy posadzki - w przypadku uszkodzeń wynikających z wad podłoża Spółdzielnia pokrywa koszty naprawy wierzchniej warstwy posadzki proporcjonalnie do stopnia jej zużycia wyłącznie w przypadku posadzek stanowiących pierwotne wyposażenie lokalu lub wymienionych za zgodą Spółdzielni,
  - 4) konserwacja i naprawa polegająca na regulacji, wymianie uszczelek, okuć i zamków, szkleniu: okien, drzwi i ekranów balkonowych, a także w razie konieczności wymianę drzwi i okien łącznie z ościeżami,
  - 5) naprawy tynków sufitów oraz ścian w lokalu (np. odparzenia, odpadający tynk, pęknięcia na połączeniach płyt prefabrykowanych ścian i sufitów),
  - 6) w zakresie stolarki okiennej – użytkownik zobowiązany jest do napraw zewnętrznych obróbek okien oraz połączeń okien z parapetami zewnętrznymi,
  - 7) naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, łączników, bezpieczników oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych; wymiana przewodów instalacji elektrycznej w lokalu wraz z przewodem zasilającym lokal (gdzie granicą własności przewodu zasilającego są zaciski odbiorcze układu pomiarowego energii elektrycznej) oraz pokrywanie kosztów wymiany i plombowania zabezpieczeń przedlicznikowych,

- 8) naprawa i wymiana osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań, jeżeli nie są pobierane opłaty na ten cel,
- 9) konserwacja i naprawa, łącznie z wymianą, kuchni gazowych, przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy wody użytkowej oraz kotłów gazowych centralnego ogrzewania,
- 10) utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależnej do lokalu skrzynki pocztowej.

## **V.POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 33.**

Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników w sprawach dotyczących niniejszego regulaminu powinny być zgłaszane do właściwych Rady Osiedli lub Administracji Osiedli, które obowiązane są do ich rozpatrzenia w terminach i trybach zgodnych ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

### **§ 34.**

1. Mieszkańcy są obowiązani do przestrzegania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, ustawy prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw, właściwego użytkownika wszelkich instalacji technicznych znajdujących się w nieruchomości, przepisów sanitarnych a także racjonalnego i oszczędnego korzystania z wody, ciepła oraz energii elektrycznej.
2. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach powinna złożyć wniosek na Policję o ukaranie.
3. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, niszczenia przez nich mienia Spółdzielni bądź nagminnie i rażąco naruszających obowiązujące przepisy prawa - Spółdzielnia może podjąć działania prawne w zakresie pozbawienia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
4. W przypadku zniszczenia mienia Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości, Spółdzielnia wzywa sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a

po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia obciąży sprawcę kosztami naprawy lub wymiany.

5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

### **§ 35.**

W przypadku przebywania poza miejscem zamieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w Administracji Osiedla swój aktualny nr telefonu lub osoby opiekującej się lokalem oraz wskazać adres do korespondencji.

### **§ 36.**

1. Traci moc Regulamin użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 216/2013 z dnia 26.09.2013r.z późniejszymi zmianami.
2. Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2021 z dnia 16 grudnia 2021r.



## UCHWAŁA NR 44/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie  
z dnia 16 grudnia 2021r.

w sprawie: **przedłużenia obowiązywania postanowień uchwały Rady Nadzorczej  
nr 35/2020 z dnia 26.11.2020r. na rok 2022**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust. 2 pkt 4 ppkt c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwała co następuje:

### § 1.

Ze względu na brak możliwości organizacji Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości spowodowanych obostrzeniami wprowadzonymi z uwagi na trwający nadal stan epidemii w Polsce przedłuża się sposób postępowania przy uchwalaniu planu remontów wyodrębnionych nieruchomości zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2020 z dnia 26.11.2020r. na rok 2022.

### § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.