

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich mieszkańców. W interesie wszystkich mieszkańców winny być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką administracji osiedli, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w §2 pkt.1.
3. Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

II.1. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I ADMINISTRACJI OSIEDLA.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków w zakresie:

- konstrukcji,
- instalacji wewnętrznych,
- elewacji,
- pokrycia dachu i obróbek blacharskich,
- malowania klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi.

§ 5

Administracja osiedla zobowiązana jest do:

1. utrzymania w należytym stanie porządkowo – sanitarnym otoczenia budynków, tj. zieleńców, chodników, dróg dojazdowych, placów zabaw i innych wyposażenia małej architektury;
2. dbałości o porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, strychy, kabiny dźwigowe, wejścia do budynków, itp.;
3. wskazywania miejsca składowania odpadów i nieczystości stałych, łącznie z wyposażeniem tych miejsc w odpowiednie pojemniki oraz zapewnienie terminowego ich opróżniania;

4. zapewnienia oznakowania budynków numerami administracyjnymi;
5. zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń ogólnego użytku i wejść do klatek;
6. odśnieżania i posypywania piaskiem w okresie zimowym chodników i dróg dojazdowych.

§ 6

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali, w przypadku protokolarnego stwierdzenia takiej konieczności, zawarty jest w „Regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli”.

§ 7

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, dźwigów towarowo-osobowych oraz wentylacji, instalacji gazowej i elektrycznej należy:

- zapewnienie (wspólnie z dostawcą ciepła i mieszkańcami) utrzymania temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych oraz dostawy ciepłej i zimnej wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami państwowymi,
- zapewnienie sprawnego działania dźwigów towarowo – osobowych,
- zapewnienie sprawności wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacji gazowej i elektrycznej.

II.2. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 8

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

2. Naprawy wewnątrz lokali, do których zobowiązany jest członek spółdzielni określone są w „Regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli”.

§ 9

1. Lokal mieszkalny w zasobie spółdzielni może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.

2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczo – handlowej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

3. W lokalu może być prowadzona działalność (po wyrażeniu zgody przez Zarząd), pod warunkiem, że spełnia obowiązujące przepisami zasady prawa budowlanego, sanitarno-higieniczne i ppoż oraz nie zakłóca spokoju pozostałym mieszkańcom.

§ 10

Obowiązkiem każdego posiadacza lokalu w zasobach spółdzielni jest natychmiastowe zgłoszenie do administracji osiedla zauważonych awarii, uszkodzeń instalacji i urządzeń elektrycznych, gazowych lub sanitarnych, a także braku lub niesprawności zamknięć umożliwiających dostęp osobom nieuprawnionym do tych urządzeń, a znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 11

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie do administracji osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§ 12

Przebudowy ścian, instalacji i inne przeróbki w lokalach wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 13

1. Wszelkie naprawy instalacji oraz urządzeń mogą być dokonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

2. Zabrania się:

- używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
- zrywania plomb przy urządzeniach pomiarowych oraz manipulowania przy nich,
- przeróbek na przewodach kominowych i podłączania do przewodów wentylacyjnych oraz spalinowych jakichkolwiek urządzeń, a także zatykania kratki wentylacji nawietrzno-wywiewnej,
- naprawy (tzw. watowania) bezpieczników elektrycznych,
- użytkowania sprzętu AGD oraz innych urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku,
- dogrzewania mieszkania za pomocą spalania gazu w piekarniku kuchni gazowej (grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla),
- używania piecyków gazowych na gaz płynny w lokalach znajdujących się w budynkach wielorodzinnych.

3. Zobowiązuje się do przestrzegania zasad prawidłowego funkcjonowania wentylacji lokali mieszkalnych i korzystanie z urządzeń gazowych wg instrukcji stanowiącej załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji osiedla jest surowo zabronione.

2. Montowanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą administracji osiedla lub pracownika działu technicznego. Montażu anten mogą dokonywać wyłącznie osoby do tego uprawnione. Protokół odbioru instalacji podpisuje pracownik wydający zgodę.

3. Zabrania się montażu anten na kominach i dachach budynków.

§ 15

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć dopływ gazu, otworzyć okno, nie używać urządzeń elektrycznych czy otwartego ognia, po czym niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe oraz administrację osiedla lub dyżurnego hydraulika (po godzinach pracy administracji).

§ 16

W celu zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej zabrania się:

- pozostawiania w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach i strychach włączonego oświetlenia,
- blokowania włączników oświetlenia na klatkach schodowych (np. zapalnikami, patyczkami, drutem, itp.), ponieważ powoduje to awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 17

1. Nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić przedmiotów o ciężarze przekraczającym nośność dźwigu, jak również skakać w kabinie windy.

2. Zabrania się samodzielnego korzystania z wind dzieciom do lat 12.

3. Zabrania się pozostawiania w windzie zwierząt domowych bez dozoru.

§ 18

Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe. Zobowiązuje się mieszkańców do nie otwierania domofonem drzwi do klatek schodowych osobom nieznanym.

§ 19

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy lub modernizacji, to Spółdzielnia może zażądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Za modernizację, o której mowa w pkt. 1, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
3. W celu dokonania okresowego (a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego) przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu wraz z ustaleniem zakresu wykonania niezbędnych prac, a także podczas wykonywania tych prac, albo zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest do jego udostępnienia przedstawicielom Spółdzielni po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby pełnoletniej z niego korzystającej, to Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdującego się w nim mienia do czasu przybycia tej osoby. Z powyższych czynności Spółdzielnia sporządza protokół z udziałem sąsiadów lub Policji.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 20

Wszelkie prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonuje Spółdzielnia. Do jej obowiązków należy w szczególności:

- sprzątanie terenów zielonych łącznie z ich wygrabianiem po wykoszeniach,
- sprzątanie placów zabaw łącznie z wymianą piasku w piaskownicach,
- sprzątanie placów gospodarczych i altanek śmietnikowych,
- sprzątanie chodników,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- sprzątanie wejść do klatek łącznie z kompleksowym sprzątnięciem całych klatek schodowych,
- sprzątanie kabin windowych,
- sprzątanie piwnic i poddaszy,
- mycie lamperii i okien na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 21

1. Do obowiązku mieszkańców należy utrzymanie lokalu w należytych stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni sprawować opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami.
4. Koszty zniszczonej infrastruktury wspólnej ponoszą wszyscy mieszkańcy tej nieruchomości.
5. Wszyscy mieszkańcy lub osoby czasowo przebywające w zasobach SBM powinny powstrzymać się od palenia tytoniu na balkonach oraz w otwartych oknach (ankes nr 1/2024 do Uchwały RN nr 18/24 z dnia 18.06.2024 r.).

§ 22

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, żeby woda nie ściekała i tym samym nie niszczyła elewacji budynku, a także nie opryskiwała niżej położonych okien lub balkonów.
2. W przypadku suszenia upranych rzeczy na balkonie powinny być one należycie odwirowane, żeby nie zalewać balkonów niżej położonych.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach, tarasach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd zewnętrzny budynku.
4. W okresie zimowym w celu zabezpieczenia lokali przed skutkami roztopów powodujących przecieki czy zagrzybienie, użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, tarasów i loggi. Za szkody powstałe z powodu uchylenia się od tego obowiązku odpowiadają osoby posiadające prawo do lokalu.

§ 23

Kategorycznie zabrania się:

- urządzania spotkań towarzyskich na klatkach schodowych, korytarzach lub w piwnicach budynku,
- spożywania alkoholu, zażywania środków odurzających czy palenia wyrobów tytoniowych na klatkach schodowych, korytarzach, w korytarzach piwnicznych budynku lub kabinach wind oraz innych wspólnych pomieszczeniach,
- przechowywania jakichkolwiek przedmiotów na klatkach schodowych i na korytarzach piwnicznych, a także w suszarniach,
- otwierania okien piwnicznych w okresie zimowym,
- hodowli, przetrzymywania oraz dokarmiania dzikich zwierząt (w szczególności psów, kotów, gołębi) w obrębie nieruchomości, a także na balkonach, w pomieszczeniach piwnicznych i innych użytkowanych wspólnie,
- wyrzucania przez okna lub balkony jakichkolwiek śmieci, odpadów, opakowań szklanych, kartonów, niedopałków, itp.,
- wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach,
- wykładania na parapetach okiennych pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzenia okien mieszkań niżej położonych,
- wrzucania do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat oraz innych przedmiotów mogących spowodować niedrożność przewodów kanalizacyjnych.

§ 24

1. Śmieci i odpadki (szmaty, makulatura, szkło, plastik, itp.) należy wynosić do przybłokowych śmietników stosując się do obowiązujących zasad ich segregacji. W związku z tym pojemniki i worki na odpady są oznaczone różnymi kolorami, a każdy kolor oznacza inny rodzaj odpadów.
2. Podczas spaceru drobne śmieci (np. papierki po cukierkach, kartoniki po sokach, opakowania po lodach, itp.) należy wyrzucać do pojemników rozlokowanych na terenie osiedla.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej lub w drodze do przybłokowego śmietnika mieszkaniowiec zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Meble i inne odpady wielkogabarytowe mieszkańcy powinni wystawiać w pobliżu altan śmietnikowych w dniu wywozu, wskazanym w harmonogramie lub zawieźć je na własny koszt do gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK). Podobnie należy postępować z elektroodpadami, gruzem lub odpadami niebezpiecznymi. Elektroodpady, gruz lub odpady niebezpieczne należy na własny koszt odstawić do PSZOK.
5. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych lub w innych pomieszczeniach użytkowanych wspólnie, administracja osiedla ma prawo uprzątnięcia tych przedmiotów na koszt ich właściciela bez możliwości dochodzenia przez niego odszkodowania po wcześniejszym wezwaniu i wyznaczeniu terminu na usunięcie.

§ 25

1. Użytkownik lokalu, którzy przeprowadza remont lokalu zobowiązany jest do systematycznego uprzątnia zanieczyszczeń powstałych z tego tytułu, zwłaszcza w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie oraz na terenie zewnętrznym budynku.
2. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt wywieźć do PSZOK gruz budowlany, zużytą stolarkę budowlaną (np. ramy okienne, drzwi) lub wyposażenie sanitarne.
3. Przed rozpoczęciem remontu ma obowiązek poinformowania mieszkańców klatki o planowanym remoncie na tablicy ogłoszeń. Czas remontu należy ograniczyć do minimum a głośne prace wykonywać w godzinach 8.00-20.00.

§ 26

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i/lub insektów w budynku, a zwłaszcza w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie, należy niezwłocznie o tym fakcie powiadomić administrację osiedla w celu dokonania odpowiednich zabiegów deratyzacyjnych i/lub dezynsekcyjnych.
2. Zabiegi deratyzacyjne i/lub dezynsekcyjne w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie (klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie, itp.) zlecane są wyspecjalizowanym firmom wyłącznie przez administrację osiedla.
3. Użytkownicy lokali w budynku, w którym pojawiły się gryzonie i/lub insekty zobowiązani są do przeprowadzenia zabiegów deratyzacyjnych i/lub dezynsekcyjnych w tym samym czasie na własny koszt.

IV. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 27

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla/budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, żeby nie bawiły się obok przybłokowych śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych czy w tunelach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży takie, jak m.in.: brudzenie czy niszczenie ścian, hałasowanie, dewastowanie urządzeń i instalacji w budynkach czy też niszczenie zieleni – odpowiedzialni są ich rodzice/opiekunowie prawni.
3. Na terenie osiedla/budynku w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna. Za zakłócanie ciszy nocnej można zostać ukaranym na podstawie kodeksu wykroczeń.
4. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, odzieży, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00. Zabrania się trzepania w/w rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych lub w oknach.
5. Nie należy nastawiać zbyt głośno odbiorników radiowych, zestawów muzycznych, kin domowych czy telewizorów, a w szczególności w godzinach od 22.00 do 6.00.
6. Z pralek automatycznych i suszarek do ubrań w mieszkaniach należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

§ 28

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Wyprowadzany na spacer pies powinien posiadać smycz, w przypadku ras agresywnych również kaganiec oraz znaczek potwierdzający szczepienie.

3. Psy należy wyprowadzać na smyczy ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy na terenach zielonych, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedla jest zabronione.
4. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich właściciele.
5. Osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nich na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytkowania, jak również na chodnikach i terenach zielonych.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy i inne zwierzęta domowe zobowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie występowania choroby zakaźnej. Właściciel ma obowiązek posiadania dowodu aktualnego szczepienia.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i administrację osiedla.
8. Na terenie budynku i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt gospodarskich (np. królików, kur, owiec, kóz, itp.).

§ 29

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Jeśli takich miejsc nie wyznaczono, to parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych jest zabronione.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, rowerami, skuterami, samochodami, itp.
4. Zabrania się na terenie osiedli mycia pojazdów samochodowych i mechanicznych.
5. Zabrania się pozostawiania na terenie osiedla wyeksploatowanych pojazdów.
6. Zabrania się ustawiania przyczep na parkingach.
7. Zabrania się ustawiania na parkingach aut typu bus.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 30

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację osiedla.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru zabrania się zastawiania korytarzy, przejść piwnicznych i poddaszy meblami, wózkami, itp. oraz zajmowania oznakowanych miejsc w otoczeniu budynku.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach motocykli, skuterów, motorowerów oraz materiałów łatwopalnych.
4. Palenie wyrobów tytoniowych i używanie ognia na klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnicznych i kabinach wind jest surowo zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarciami.
6. Zabrania się zamykania przejść ewakuacyjnych na ostatnich kondygnacjach budynków średniowysokich.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki budowlane w lokalach lub na balkonach/loggiach mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą administracji osiedla/spółdzielni i na koszt użytkownika lokalu.

2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu lub jego obrębie bez pisemnej zgody administracji osiedla/spółdzielni, użytkownik obowiązany jest na żądanie administracji osiedla/spółdzielni doprowadzić lokal do stanu pierwotnego. W przeciwnym wypadku niezbędne roboty zostaną wykonane przez administrację osiedla/spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.

§ 32

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane wyłącznie po uprzednim otrzymaniu zezwolenia od Zarządu SBM.

§ 33

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz informowania administracji osiedla o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.

2. Użytkownik lokalu powinien zgłosić administracji osiedla ilość osób z nim zamieszkujących w ciągu 30 dni kalendarzowych.

§ 34

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy pracowników administracji osiedla należy do kompetencji jego kierownictwa.

2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy administracji osiedla należą do kompetencji Zarządu SBM i Rady Nadzorczej.

3. W sprawach skarg i wniosków Prezes Zarządu SBM przyjmuje w czwartki w godzinach od 14.00 do 16.00.

§ 35

1. W każdej klatce schodowej budynku znajdują się tablice informacyjne, na których na bieżąco zamieszczane są:

- informacje o terminach i zakresach planowanych remontów, przeglądów, kontroli, itp.,
- inne komunikaty i ogłoszenia spółdzielni.

2. Niedopuszczalne jest umieszczanie ogłoszeń na ścianach klatki schodowej i innych elementach budynku.

3. Zarząd SBM zobowiązuje wszystkich mieszkańców do przestrzegania niniejszego Regulaminu i jednocześnie informuje, że uchylenie się od przestrzegania jego postanowień może spowodować powiadomienie odpowiednich służb i urzędów.

4. W przypadku uporczywego naruszania postanowień Regulaminu, Zarząd SBM podejmie stosowne uchwały w trybie art. 16 i art. 22 ust. 3 pkt 7 „Ustawy o własności lokali”, tzn. uchwały o wytoczeniu powództwa sądowego o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.

§ 36

Regulamin niniejszy wraz z instrukcją prawidłowego użytkowania mieszkań zał. nr 1 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą RN nr 5/21 z dnia 18.03.2021 r. i obowiązuje od dnia 18.03.2021 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

Instrukcja prawidłowego użytkowania mieszkań
w zakresie poprawnego ich wentylowania oraz
bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych.

I. Wstęp.

Każde mieszkanie wyposażone jest w system wentylacji grawitacyjnej (wymuszonej) działający poprzez kratki wentylacyjne umieszczone w ścianach wewnętrznych pomieszczeń: kuchni, łazienki, wc.

Poprawne działanie systemu wentylacji grawitacyjnej mieszkań działającego na zasadzie różnicy ciśnień wymaga stworzenia możliwości wniknięcia do mieszkania „świeżego powietrza” oraz wyprowadzenia „zużytego” systemem wentylacyjnym poprzez kratki.

Brak wymiany powietrza powoduje nagromadzenie się dużej ilości dwutlenku węgla oraz pary wodnej. Dwutlenek węgla pojawia się na wskutek spalania gazu czy oddychania, a para wodna (oprócz procesu oddychania) pojawia się podczas gotowania, prania, suszenia, kąpieli. Jeżeli w powietrzu jest zbyt wiele w/w składników (co oznacza brak prawidłowego wentylowania i przewietrzania), to wówczas mieszkańców zaczynają gnębić bóle głowy, choroby dróg oddechowych, towarzyszy im uczucie zmęczenia, rozdrażnienia, itp. Ponadto nadmiar pary wodnej i duża wilgotność w mieszkaniu powoduje zawilgocenie i w efekcie zagrzybienie ścian, pleśń i zaduch, zaparowane okna, itp.

Prawidłowe wentylowanie mieszkania jest niezbędne dla poprawnej pracy urządzeń gazowych (kuchnia gazowa, przepływowy podgrzewacz wody, które do procesów spalania gazu potrzebują odpowiedniej ilości tlenu). Jeżeli pojawi się jego niedobór następuje niepełne i niecałkowite spalanie gazu, w wyniku czego w powietrzu może pojawić się bezwonny, a tym samym niewyczuwalny dla ludzi silnie trujący tlenek węgla (czad) powodujący silne zatrucie, a nawet śmierć osób przebywających w mieszkaniu.

Brak odpowiedniej ilości tlenu może również spowodować zgaśnięcie płomienia gazu, a jego ulatnianie spowodować powstanie mieszanki wybuchowej.

Reasumując: dla poprawnego i bezpiecznego użytkowania mieszkania niezbędnym jest zapewnienie stałego dopływu powietrza do jego wnętrza przy pomocy prawidłowej wentylacji wspomaganej częstym przewietrzaniem mieszkania.

II. Przyczynami braku odpowiedniej wentylacji mieszkania są:

- wymiana stolarki okiennej na nową bardzo szczelną (bez nawiewników okiennych),
- bardzo dokładne uszczelnienie mieszkania,
- przysłanianie otworów (kratek) wentylacyjnych wywiewnych bądź nawiewnych,
- montaż okapów kuchennych wyposażonych w wentylator i/lub wentylatorów łazienkowych,
- instalowanie nawiewu tylko w jednym pomieszczeniu,
- montowanie progów w drzwiach wewnętrznych,
- przesłanianie otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki, wc, bądź wymiana drzwi na inne nieposiadające wspomnianych otworów.

III. Zasady i wymogi prawidłowego wentylowania pomieszczeń lokali mieszkalnych.

1. Przy wymianie stolarki okiennej na nową należy zażądać stolarki z wbudowanym nawietrzakiem powietrza. Rozszczelnienie okien już wymienionych na wniosek wynikający z okresowego przeglądu instalacji kominiarskiej, może nastąpić przez wycięcie uszczelki w górnej części ramy.
2. Drzwi do kuchni, pokoiów powinny posiadać szczelinę ok. 1 cm od posadzki. Zabrania się montowania progów.
3. Drzwi do łazienki i wc w dolnej części powinny posiadać otwory wentylacyjne o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 220 cm².
4. Nie należy nadmiernie wychładzać mieszkania, gdyż może to mieć wpływ na zawilgocenie ścian.

5. W celu uniknięcia zawilgocenia powierzchni ścian w mieszkaniu oprócz zapewnienia stałego dopływu powietrza (pkt. 1-3) należy je intensywnie przewietrzać, kilkakrotnie w ciągu dnia po ok. min. 5 minut (w tym czasie zawory grzejników powinny być zamknięte).
6. Zabrania się stosowania okapów kuchennych z wentylatorem wyciągowym lub wentylatorów łazienkowych, gdyż mogą powodować zakłócenia w pracy wentylacji grawitacyjnej mieszkania (wentylacja mechaniczna).
7. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga pisemnej zgody administracji osiedla/spółdzielni.

IV. Bezpieczne korzystanie z urządzeń gazowych – obowiązki użytkownika lokalu.

1. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu jest zapewnienie poprawnej pracy systemu wentylacyjnego w mieszkaniu oraz doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza potrzebnego do spalania gazu.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- znać zasady eksploatacji urządzeń i instalacji gazowych znajdujących się w jego lokalu oraz stosować się do nich,
- zapewnić wymaganą sprawność techniczną użytkowanych urządzeń,
- wszelkie naprawy i usuwanie usterek powierzać wyłącznie osobie uprawnionej,
- do natychmiastowego zaprzestania użytkowania urządzeń gazowych, których stan techniczny może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa otoczenia,
- do nie dogrzewania mieszkania za pomocą spalania gazu w kuchence gazowej (piekarnik, palniki),
- stałej kontroli wlotów powietrza do pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia gazowe (czy nie są przesłonięte).

3. Istotnym czynnikiem zakłócającym odpływ spalin z pomieszczenia może być oddziaływanie wiatru, który może spowodować:

- miejscowy wzrost ciśnienia powietrza w miejscu wylotu kanału spalinowego ponad dachem, co może skutkować wtłoczeniem spalin przez kanał spalinowy do pomieszczenia,
- wytworzenie w pomieszczeniu podciśnienia co może skutkować zasysaniem spalin z kanału spalinowego.

UWAGA! W czasie silnego wiatru nie zaleca się korzystania z przepływowego gazowego podgrzewacza wody (potocznie zwanym piecykiem kąpielowym) dla mieszkań usytuowanych po stronie zewnętrznej (przeciwnej niż wiejący wiatr).

4. W przypadku, gdy ciepła woda do kąpeli podgrzewana jest w gazowym grzejniku wody przepływowej należy przestrzegać następujących zasad:

- przed kąpielą w wannie należy najpierw napełnić wannę, a następnie dobrze przewietrzyć łazienkę,
- w czasie kąpeli nie należy używać innych urządzeń, bowiem powodują one zmniejszenie ilości tlenu w mieszkaniu co sprzyja niepełnemu spalaniu gazu,
- zapewnić prawidłową wentylację łazienki.

UWAGA! Instalowanie wentylatora w pomieszczeniu, w którym znajduje się przepływowy gazowy podgrzewacz wody jest SUROWO ZABRONIONE!

5. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w użytkowanej instalacji gazowej lokalu lub budynku należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie administrację osiedla.