

REGULAMIN

określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali.

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024 poz. 558)
2. Ustawa z dnia 7.07.1994 r -prawo budowlane (Dz.U.2025 poz. 418)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej członków oraz innych osób posiadających tytuły prawne do lokalu.
2. Członek Spółdzielni oraz inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zwane dalej **użytkownikami** są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego regulaminu.
3. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - zachowanie wymogów bezpieczeństwa i przepisów bhp i p. poż.
 - utrzymanie wymaganego stanu technicznego
 - utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego
 - prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
4. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
 - zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem.
5. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania (załącznik),
 - likwidować wszelkiego rodzaju nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji wodociągowej, elektrycznej i gazowej niezwłocznie po ich pojawieniu się.

PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ BUDYNKU NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia lub wyposażenia wnętrza lokali.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, budowli, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie wraz z pomieszczeniami wspólnego użytkowania jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie suszarnie, pomieszczenia ogólnego użytku,

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa wszystkich przewodów instalacji elektrycznych znajdujących się w budynku od tablicy głównej wraz z BEN-em do tablicy licznikowej (bez licznika) znajdującej się wewnątrz lokalu, za wyjątkiem indywidualnej instalacji elektrycznej w piwnicy użytkownika lokalu. Naprawa instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu z wyjątkiem wymiany osprzętu (wyłączniki, gniazda oprawy itp.) Wykonywanie przeglądów instalacji elektrycznej z gniazdami posiadającymi bolce zerujące wraz z wykonaniem pomiarów skuteczności zerowania i stanu izolacji instalacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania wykonanej zgodnie z podstawową dokumentacją techniczną lub wykonaną za zgodą Spółdzielni z wyjątkiem elementów grzewczych (grzejników) zakupionych i wymienionych przez użytkownika lokalu. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek zmian w/w instalacji bez zgody Spółdzielni, użytkownik zostanie obciążony należnością równą kosztom doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego.
3. Naprawa i wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej do zaworów odcinających w lokalach wraz z zaworem, o ile instalacja nie została przerobiona w sposób uniemożliwiający jej naprawę lub do jej przeróbki użyto materiałów nietypowych, jak również tam, gdzie nie ma możliwości wymiany z powodu braku dostępu.
4. Naprawa i wymiana kanalizacji sanitarnej do trójników na pionach w mieszkaniu włącznie.
5. Naprawa i wymiana kanalizacji deszczowej w całości.
6. Naprawa i wymiana instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworu odcinającego kuchenkę gazową wraz z zaworem (za wyjątkiem gazomierza).
7. W przypadku stwierdzenia samowolnej przeróbki instalacji gazowej niezgodnie z obowiązującymi przepisami, użytkownik lokalu zobowiązany jest na koszt własny przywrócić instalację do stanu zgodnego z normami i przedłożyć Administracji Osiedla protokół szczelności instalacji gazowej. Wykonywanie corocznych przeglądów instalacji gazowej wraz z odbiornikami.
8. Utrzymanie w stałej sprawności wentylacji grawitacyjnej wraz z corocznymi przeglądami.
9. Utrzymanie w stałej sprawności instalacji spalinowej wraz z jej przeglądami.
10. Utrzymanie instalacji azart w stanie technicznym umożliwiającym użytkownikom korzystanie z sygnału programów telewizyjnych do rozprowadzania których Spółdzielnia jest zobowiązana przepisami obowiązującymi w tym zakresie. Spółdzielnia odpowiada za jakość sygnału dostarczanego do gniazda w mieszkaniu użytkownika. Usuwanie usterek zgłaszanych przez użytkowników instalacji azart.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących jego wyposażenie.
3. **Do obowiązków użytkownika lokalu należy:**
 - a) Naprawa i wymiana podłóg wraz z podłóżami.

- b) Naprawa ubytków tynków na ścianach i sufitach w lokalu mieszkalnym za wyjątkiem loggi balkonowej.
- c) Naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych wraz z okuciami, klamkami i zawiasami w lokalu mieszkalnym i piwnicy.
- d) Naprawa, wymiana okien w lokalu mieszkalnym.
Zamontowane przez użytkownika lokalu okna powinny obowiązkowo umożliwić infiltrację powietrza do wnętrza poprzez fabryczne zastosowanie techniczne zapewniające odpowiednią wentylację mieszkania.
Powierzchnia zamontowanej przez użytkownika lokalu stolarki okiennej powinna obejmować istniejący (dotychczasowy) otwór okienny.
- e) Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu wraz ze spłuczkami, syfonami, bateriami, zaworami czterpalnymi, przewodami elastycznymi (wężyki).
- f) Naprawa i wymiana przewodów odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz niezwłoczne usuwanie niedrożności i przecieków na przewodach kanalizacyjnych.
- g) Usuwanie zapchań przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych w lokalu.
- h) Naprawa i wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną w mieszkaniu (bez tego zaworu).
- i) Wymiana głowic grzejnikowych.
- j) Naprawa i wymiana urządzeń odbiorczych gazu i odcinków przyłączeniowych do zaworu przed odbiornikiem (bez tego zaworu).
- k) Naprawę i wymianę osprzętu (np. wyłączników, gniazdek bezpieczników, dzwonka, domofonu itp.) i zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz naprawa i wymiana przewodów, jeśli wynika ona z obciążenia instalacji dodatkowymi odbiornikami podłączonymi do sieci na stałe.
- l) Wymiana instalacji domofonowej wraz z aparatem w mieszkaniu oraz pokrycie kosztów przywrócenia instalacji do użytkowania po jej dewastacji.
- m) Konserwacja i naprawa instalacji domofonowej jeśli użytkownicy nie wnoszą do Spółdzielni na ten cel opłat.
- n) Naprawa lub wymiana krutek wentylacyjnych
- o) Zgłaszanie wszelkich usterek w pracy instalacji azart. Użytkowanie gniazda azart zgodnie z przeznaczeniem, w obrębie własnego lokalu. Niewykonywanie we własnym zakresie przeróbek instalacji azart. Wszelkie tego typu prace muszą być zgłoszone do służb technicznych Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacji użytkownik jest zobowiązany do pokrycia kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.

IV. POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Poza naprawami, o których mowa w Rozdz. III, użytkownik wraz z osobami wspólnie korzystającymi z jego lokalu, obowiązany jest do usuwania i naprawienia wszelkich szkód w zasobach Spółdzielni powstałych z jego winy lub winy tych osób.
2. Remonty, naprawy lub odnowienia lokalu, będące obowiązkiem użytkownika lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko w formie usługi na koszt użytkownika i w zakresie możliwym do wykonania przez służby remontowe Spółdzielni

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie usunąć jej przyczynę, jeśli należy to do jej obowiązków lub udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

a) **W przypadku gdy**, osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także Straży Pożarnej – jeśli wymaga to jej udziału.

b) **W przypadku gdy**, otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika, administracja budynku zobowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej do przejścia lokalu.

Z czynności tych sporządza się protokół. Skutki finansowe awarii powstałej z winy użytkownika lokalu lub jego domowników ponosi użytkownik.

4. **Osoby korzystające z lokali, obowiązane są bezwzględnie udostępnić służbom Spółdzielni te lokale w celu:**

a) wykonania remontu obciążającego Spółdzielnię lub usunięcia awarii

b) dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

c) dokonania okresowego przeglądu instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i sprawności przewodów kominowych i wentylacyjnych.

d) wykonania innych obowiązkowych czynności w rozumieniu ogólnie obowiązujących przepisów prawa i Statutu Spółdzielni.

5. **Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno:**

a) dokonywać zmian funkcjonalnych w mieszkaniu, zwłaszcza naruszających układ konstrukcyjny budynku oraz innych przeróbek zmieniających zasadniczy układ funkcjonalny lokalu.

b) dokonywać zmian elewacyjnych budynku (okna, loggie, okratowania)

c) przerabiać instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wentylacji, azart itp.

d) instalować dodatkowych odbiorników gazu, energii elektrycznej i centralnego ogrzewania lub wymienić istniejące odbiorniki na inne, o zwiększonym poborze.

e) przeróbka instalacji wod-kan. i ciepłej wody wymaga zgłoszenia do Spółdzielni w przypadku konieczności rozplombowania wodomierza,

f) montować klimatyzatorów, elementów odbioru telewizji satelitarnej itp. na elewacji budynku.

6. **Dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie mieszkań**

Nie wymaga zgody Spółdzielni, ponadnormatywne wyposażenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, realizowane przez użytkownika z własnych środków jednak bez podwyższania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Wyposażenie to stanowi własność użytkownika lokalu.

7. Za ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu uznaje się między innymi:

a) wykonanie podłóg drewnianych (parkiet, panele) lub posadzek z płytek ceramicznych,

b) wykonanie mebli wbudowanych (pawlacze, szafy wnękowe, podokienne itp.),

c) wykonanie boazerii i wyłożenie ścian płytkami ceramicznymi,

d) obudowę węzłów i urządzeń sanitarnych (z uwzględnieniem pkt.8),

e) instalowanie umywalek, kabin, bidetów oraz dodatkowej armatury dla wanien i kabin.

8. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu winno być wykonane w sposób umożliwiający dostęp do głównych zaworów instalacyjnych w lokalu tj. (wody zimnej, c.o., c.c.w., gazu).
9. Zabrania się jakiegokolwiek trwałego obudowania i przebudowania instalacji gazowej w lokalu (przewodów, zaworów, liczników).
10. Uszkodzenia lub zniszczenia dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkania wynikłe na skutek awarii, konieczności jej usunięcia lub koniecznych remontów, usuwa użytkownik lokalu na własny koszt.
11. Użytkownicy mieszkań naruszający wymogi określone w pkt. od 8 do 10 ponoszą wszelkie dodatkowe koszty poniesione z tego tytułu przez Spółdzielnię.
12. Rozliczenie z tyt. dodatkowego wyposażenia stanowiącego własność użytkownika lokalu odbywa się bezpośrednio pomiędzy użytkownikiem lokalu zwalniającym lokal, a użytkownikiem obejmującym lokal.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Integralną częścią Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali jest „Instrukcja użytkowania lokali” stanowiąca załącznik do niniejszego Regulaminu.

Niniejszy Regulamin nie obowiązuje w odniesieniu do najemców lokali, jak również w przypadku przeznaczenia części mieszkania na prowadzenie działalności usługowej.

W przypadku najmu lokali, obowiązuje Regulamin najmu lokali mieszkalnych, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM. „Północ” Nr. 38/211 z dnia 13.09.2011 r.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 05/2025 z dnia 30.09.2025 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Jednocześnie traci moc Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/2012 z dnia 12.04.2012r.

**Załącznik do Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni
i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali**

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALI

Opracowana w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16-08-1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.99.74.836) z późniejszymi zmianami

I. ZASADY OGÓLNE

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
- d) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

- a) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
- b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- a) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- b) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
- c) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- e) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków,
- f) informować Spółdzielnię o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich mieszkań.

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska i powiadomić odpowiednie służby i Spółdzielnię.

II. INSTALACJA GAZOWA

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

- a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- b) eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
- c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- a) udostępniać lokal Spółdzielni, dostawcy gazu, jak również innym podmiotom, którym Spółdzielnia zleciła wykonanie prac dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy,
- b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji gazowej,
- c) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
- d) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia, nie używać w tym czasie otwartego płomienia i urządzeń elektrycznych mogących wywołać powstanie iskry.
- e) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
- f) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
- g) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika
(przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza),
- h) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- i) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- j) naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

III. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

- a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- b) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- c) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- a) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy, likwidacja usterek itp.),
- b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
- c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców (piwnice, korytarze, klatki schodowe, suszarnie itp.) niezwłocznie informować Spółdzielnię,
- d) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika, dokonywać potrzebnych napraw i wymian przez osoby uprawnione,
- e) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- f) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- g) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- h) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- i) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- j) naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.
- k) **nie wykonywać żadnych przeróbek instalacji elektrycznej przez osoby nie posiadające do tego typu prac uprawnień energetycznych. W części przerobionej instalacja elektryczna w mieszkaniu nie podlega obsłudze służb Spółdzielni w zakresie naprawy, wymiany i usuwania usterek.**

IV. PRZEWODY I KANAŁY WENTYLACYJNE I SPALINOWE

1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów wentylacyjnych powinien:

- a) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów, zapewniając prawidłową wymianę powietrza w mieszkaniu.
- b) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,

- d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały wentylacyjne oraz spalinowe jest obowiązany:

- a) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu, zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- b) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia, zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- c) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- d) informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- e) zabroniona jest przeróbka kanałów wentylacyjnych i spalinowych, naruszanie ich konstrukcji i wprowadzanie do w/w kanałów jakichkolwiek instalacji i przedmiotów mogących zakłócić obieg cyrkulacyjny powietrza.

3. Użytkowanie instalacji i przewodów wentylacyjnych:

- a) instalacje i przewody wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie,
- b) w okresie użytkowania instalacji i przewodów wentylacyjnych należy zapewniać wymagany poziom wilgotności względnej powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - pełną drożność i szczelność przewodów,
 - utrzymanie pełnego, wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - nie montowanie na kratkach wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon ograniczających wentylację.
 - nie zamykanie otworów kratki,
 - nie montowanie wentylatorów elektrycznych w okapach kuchennych, względnie w kratkach wentylacyjnych, gdyż wentylatory powodować mogą zakłócenia w funkcjonowaniu wentylacji innych mieszkań –w systemie wentylacji zbiorczej, zaś w lokalach wyposażonych w gazowe piecyki stwarzają ryzyko zatrucia poprzez możliwość „cofnięcia” spalin z przewodu spalinowego przy pracującym urządzeniu gazowym,
- c) nie przysłanianie otworów nawiewnych usytuowanych w dolnej części drzwi do łazienki i wc, mających na celu zapewnienie dopływu powietrza warunkującego właściwą pracę instalacji wentylacyjnej i piecyka gazowego,

d) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:

- zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza przez okna i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą w górnej części posiadać wycięte częściowo uszczelki w ilości określonej aprobatą techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej dla danego typu okna lub posiadać zamontowane nawiewniki), okresowe wietrzenie.
- w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 200cm².

e) symptomy słabej wentylacji:

- ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, w narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
- wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
- wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu,
- wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
- skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
- butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach) oraz rdzewienie okuć okiennych,
- pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
- lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli,
- ręczniki są wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu,
- na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty,
- odklejanie się tapet,
- złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.

f) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:

- ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
- usunięcie części uszczelki przylgowych w oknach, ewentualnie w drzwiach wejściowych z klatki schodowej,
- zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
- częste otwieranie okien,
- powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
- pozostawianie uchylonych drzwi wewnętrznych do poszczególnych pomieszczeń,
- zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
- stosowanie kratki wentylacyjnych o właściwym przekroju, zgodnych z dokumentacją techniczną,
- gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie),
- ograniczenie suszenia prania w mieszkaniach,
- usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgoceń),

- utrzymywanie optymalnej wymaganej przepisami temperatury w mieszkaniu w szczególności w pomieszczeniach, w których znajdują się przewody wentylacyjne (łazienka, kuchnia),
- zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi do pomieszczeń (min. 1cm),
- odsuniecie mebli od ścian zewnętrznych na odległość ok. 10-15 cm celem zapewnienia właściwej cyrkulacji ciepłego powietrza w tym miejscu oraz wyeliminowania możliwości wykraplania się pary wodnej na ścianie;

4. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych.

- a) kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami,
- b) kanały i przewody spalinowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie,
- c) w okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych oraz w kanałach i przewodach spalinowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do zapewnienia niezbędnego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości zapewniającej właściwe funkcjonowanie wentylacji oraz odprowadzenie spalin z urządzeń gazowych

V. INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ

Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.

1. Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie,
2. w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:
 - a) drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
 - b) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz mieszkania do zaworów odcinających dany lokal wraz z urządzeniami i wodomierzami),
 - c) dostęp do liczników wody celem kontrolnego odczytu, legalizacji i wymiany.

3. Do obowiązków użytkownika należy:

- a) usuwanie zaraz po ich wystąpieniu przecieków na części instalacji wodnej stanowiącej własność użytkownika, w tym także zgłaszanie przecieków przy wodomierzach. W przypadku wystąpienia przecieku przy wodomierzu należy w celu zabezpieczenia przed zalaniem swojego i innych mieszkań zakręcić zawór główny przed wodomierzem i zgłosić usterkę do służb Spółdzielni.
- b) zgłaszanie do Spółdzielni wszelkich zauważonych przecieków na części instalacji wodnej stanowiącej własność Spółdzielni natychmiast po ich zauważeniu. Powyższe dotyczy także instalacji znajdującej się w budynku poza mieszkaniem użytkownika (korytarze, piwnice, pomieszczenia gospodarcze, itp.),
- c) bieżąca kontrola funkcjonowania i sprawności zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę w mieszkaniu poprzez ich kilkakrotne w ciągu miesiąca zakręcanie i odkręcanie (dotyczy to przede wszystkim zaworów kulowych). Zgłaszanie do Spółdzielni zauważonych usterek w funkcjonowaniu zaworów.
- d) przed planowanym remontem (wymianą) części lub całości instalacji w mieszkaniu należy dokonać zgłoszenia prac do Spółdzielni, sprawdzić funkcjonowanie zaworów pod pionowych, a w przypadku ich niesprawności zgłosić usterkę do Spółdzielni. Rozplombowanie wodomierzy może być wykonane jedynie przez uprawnionego pracownika Spółdzielni lub za jej zgodą.

VI. INSTALACJA KANALIZACYJNA**Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.**

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej użytkownik musi zapewnić:
 - a) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
 - b) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez
nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nierozpuszczalnych w wodzie,
 - c) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz przyborami).
 - d) w budynkach, gdzie odpływ z wanny wykonany jest przez syfon podstropowy (u sąsiada poniżej), w przypadku nieszczelności dokonać zmiany sposobu odprowadzenia na syfon nadstropowy.
 - e) pokrycie kosztów udrożnienia instalacji kanalizacyjnej w przypadku stwierdzenia przez służby Spółdzielni, że niedrożność powstała w jego mieszkaniu i z jego winy

VII. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania:

- a) instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym właściwe temperatury we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach,
- b) w przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunków, o którym mowa w ust. a, należy powyższy fakt zgłosić Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie,
- c) należy prawidłowo, według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną. Zabrania się zasłaniania lub zabudowywania głowic termostatycznych a przez to powodowania zakłóceń w pracy grzejnika,
- d) nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
 - zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,
 - zrywanie plomb z podzielnika kosztów,
 - demontaż lub zmianę posadowienia podzielników,
 - dokonywać wszelkiego rodzaju przeróbek w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, zestawów grzejnikowych, żeber lub ich dokładanie).
 - należy zapewnić dostęp do podzielników kosztów i liczników ciepła celem odczytu, wykonania serwisu lub wymiany.

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni. Wszelkie zmiany w instalacji wraz z wymianą urządzeń (grzejników) mogą być wykonane jedynie przez służby Spółdzielni odpłatnie.

VIII. INSTALACJA AZARTU, TELEWIZJI KABLOWEJ I INTERNETU.

1. Instalacja azart

- a) Instalacja azartu stanowi projektowe wyposażenie wszystkich mieszkań i obowiązkiem Spółdzielni jest jej utrzymanie w stanie technicznym umożliwiającym mieszkańcom korzystanie z sygnału programów telewizyjnych do rozprowadzania, których Spółdzielnia

jest zobowiązana obowiązującymi przepisami w tym zakresie (Ustawa o radiofonii i telewizji, Ustawa o wdrożeniu naziemnej telewizji cyfrowej i inne).

- b)** Realizacja obowiązków zawartych w pkt. a. odbywa się za pomocą sieci telekomunikacyjnej wybudowanej przez Spółdzielnię. Obowiązkiem Spółdzielni jest dbałość o sieć telekomunikacyjną i dostarczenie sygnału telewizyjnego odpowiadającego aktualnie obowiązującym wymogom technicznym do gniazda (zakończenia sieci) znajdującego się w mieszkaniu. Każde mieszkanie wyposażone jest w jedno gniazdo (zakończenie sieci), o ile projekt budynku nie przewidywał inaczej. Całość sieci i instalacji włącznie z gniazdem w mieszkaniu stanowi własność Spółdzielni.
- c)** Spółdzielnia odpowiada za jakość sygnału na wyjściu z gniazda abonenckiego w mieszkaniu.
- d)** Użytkownik zobowiązany jest do dbania o część instalacji znajdującą się w obrębie jego mieszkania i części wspólnej budynku. Obowiązkiem użytkownika sieci jest każdorazowe zgłaszanie zauważonych usterek w pracy instalacji do służb Spółdzielni. Użytkownik jest zobowiązany do każdorazowego udostępnienia gniazda i instalacji w mieszkaniu służbom technicznym Spółdzielni w celu dokonania niezbędnych prac konserwacyjnych i modernizacyjnych.
- e)** Użytkownik instalacji azart ponosi koszty jej utrzymania. Stawkę za konserwację i korzystanie z sieci azart ustala uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni.
- f)** Użytkownik nie jest uprawniony do dokonywania żadnych zmian w sieci i instalacji stanowiącej własność Spółdzielni. Wszelkie prace na instalacji, na odcinku do gniazda abonenckiego włącznie mogą być wykonane jedynie za zgodą i przez służby techniczne Spółdzielni (lub przez innego wykonawcę po otrzymaniu zgody i zaopiniowaniu przez służby techniczne Spółdzielni). W przypadku samodzielnego dokonania zmian w instalacji stanowiącej własność Spółdzielni mieszkańców jest zobowiązany do pokrycia kosztów doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego.
- g)** Użytkownik zobowiązany jest do korzystania z gniazda abonenckiego zgodnie z jego przeznaczeniem. Użytkownik odpowiada za szkody wyrządzone na sieci powstałe z tytułu używania gniazda niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz podłączanie do niego urządzeń nie spełniających norm i wymagań technicznych lub urządzeń uszkodzonych.
- h)** Dostarczony do gniazda sygnał może być rozprowadzany jedynie w obrębie mieszkania. Użytkownik jest świadomy, że udostępnienie sygnału poza swój lokal mieszkalny pociągnie za sobą poniesienie konsekwencji prawnych w tym z tytułu nieuprawnionego rozpowszechniania treści chronionych prawem.

2. Instalacja Telewizji Kablowej i Internetu

- a) Spółdzielnia, jako operator telekomunikacyjny umożliwia odpłatne korzystanie przez mieszkańców z usług świadczonych za pomocą swojej sieci telekomunikacyjnej na zasadach dobrowolności, po podpisaniu stosownych umów.
- b) Zasady korzystania z w/w instalacji określają odrębne Regulaminy tych sieci i świadczonych w nich usług.
- c) W zakresie dotyczącym obowiązków i praw Spółdzielni i użytkowników co do samej instalacji obowiązują zapisy zawarte w części dotyczącej instalacji azartu (pkt VIII.1).

IX. ROBOTY REMONTOWE

W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- c) stosować rozwiązania i technologie dopuszczone do stosowania w budownictwie wielorodzinnym,
- d) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
- e) w przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzanie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę Spółdzielni oraz organów do tego powołanych

Niniejsza Instrukcja Użytkowania Lokali stanowi integralną część Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali.

INSTRUKCJA będąca integralną częścią Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw i remontów lokali, została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”

Nr 04/2012 z dnia 12.04.2012 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.