

# **Z a s a d y**

## **używania lokali i porządku domowego**

### **w SM Zagajnik w Łodzi**

Zasady niniejsze określają obowiązki i uprawnienia Spółdzielni, jej członków i innych użytkowników lokali w zasobach SM „Zagajnik”.

#### **I Obowiązki Spółdzielni**

& 1

**Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Zagajnik zwanej dalej Spółdzielnią należy:**

1. Naprawa instalacji przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu:
  - a. przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed gazomierzem,
  - b. przewodów instalacji wodociągowej do zaworów odcinających na pionach i wodomierzy włącznie,
  - c. przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
  - d. przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - e. instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
2. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia / np. usunięcia zacieków powstałych w wyniku nieszczelności dachu/.
3. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym instalacji i urządzeń wewnątrz budynku umożliwiających :
  - a. dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odbiór ścieków,
  - b. dostawę energii elektrycznej ,
  - c. dostawę gazu do zaworu odcinającego przed gazomierzem,
  - d. utrzymanie w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnie z obowiązującymi normami,
  - e. stałe funkcjonowanie dźwigów.
4. Niezwłoczne usuwanie awarii.
5. Utrzymanie we właściwym stanie eksploatacyjnym budynku, w szczególności:
  - a. w odniesieniu do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania:
    - 1) utrzymanie właściwego stanu sanitarno-porządkowego,
    - 2) zapewnienie właściwego oświetlenia,
    - 3) konserwacja i naprawa stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej,
    - 4) odnawianie klatek schodowych, korytarzy w piwnicach.
  - b. zapewnienie stałej konserwacji i napraw elementów budowlanych, urządzeń technicznych i ppoż. w budynku, pokrycia dachów.
  - c. zabezpieczenie przed przemarzaniem ścian oraz usuwanie skutków przemarzania / zagrzybienia/ oraz innych wad technologicznych.
  - d. zapewnienie systematycznego wywozu śmieci i segregowanych odpadów.
  - e. naprawa posadzek w korytarzach klatek, piwnic i pomieszczeniach wspólnych .
6. Wyposażenie domów w informacje porządkowe i administracyjne ze szczególnym uwzględnieniem informacji o miejscach i numerach telefonów w przypadku zgłaszania awarii.
7. Powiadamianie o bieżących wydarzeniach istotnych dla mieszkańców / powstawaniu i terminach usunięcia awarii, konserwacji sieci c.o i wod-kan., o zakresie i terminie prac remontowych, zebraniach Walnego Zgromadzenia itp./

8. Utrzymanie we właściwym stanie otoczenia budynku, a w szczególności:
- a. zapewnienie wyposażenia i utrzymanie placów zabaw, piaskownic, altan śmietnikowych itp.
  - b. sianie trawy i koszenie trawników
  - c. usuwanie śniegu i lodu z powierzchni chodników, ciągów pieszych oraz dojść do budynków, sięgaczy.

## **II Uprawnienia Spółdzielni**

& 2

W przypadku awarii zagrażającej życiu lub zdrowiu mieszkańców i gdy niemożliwe jest ustalenie miejsca pobytu użytkownika lub opiekuna mieszkania, Spółdzielnia ma prawo dokonać komisyjnego wejścia do lokalu w celu usunięcia awarii. W takim przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego zabezpieczenia lokalu do czasu przybycia jego użytkownika.

& 3

W przypadku stwierdzenia dewastacji lokalu lub naruszenia stanu sanitarnego zagrażającego innym lokatorom, Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do przeprowadzenia niezbędnego remontu lub dezynfekcji.

& 4

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do Spółdzielni, jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń, instalacji lub gdy użytkownik wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

## **III. Obowiązki użytkowników lokali**

& 5

Użytkownik lokalu powinien dbać o utrzymanie w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym zajmowanego lokalu, pomieszczeń wspólnych zamieszkiwanego budynku, jego otoczenia oraz wszelkich urządzeń będących własnością Spółdzielni.

& 6

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do:
  - 1) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 2) utrzymywania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym zajmowanego lokalu wraz z przydzielonymi lub dodatkowo wynajmowanymi pomieszczeniami / piwnica, pomieszczenie gospodarcze/,
  - 3) terminowego wnoszenia opłat czynszowych za używanie lokalu oraz opłat za usługi odpłatne, wykonywane przez Spółdzielnię na zlecenie lokatora.
  - 4) niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni, a po godzinach pracy Spółdzielni – do właściwych służb pogotowia technicznego lub Usługi, awarii lub uszkodzeń urządzeń infrastruktury technicznej budynków,
  - 5) dokonywania napraw wewnątrz lokalu nie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni a w szczególności :

- a/ napraw i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
  - b/ naprawy powierzchni sufitów i ścian wykładanych płytkami ceramicznymi lub innymi wykładzinami oraz tynków,
  - c/ naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d/ wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - e/ naprawy i wymiany mebli wbudowanych,
  - f/ naprawy i wymiany odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójnika pionu kanalizacyjnego,
  - g/ konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych/ baterii, wanien, kuchni, zlewozmywaków, sedesów itp. wraz z akcesoriami/,
  - h/ usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - i/naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i instalacji elektrycznej od bezpieczników lokalowych włącznie,
  - j/ konserwacji, napraw i wymiany wszystkich elementów, nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu.
- 6) odnawiania użytkowanego lokalu i przeprowadzania w miarę potrzeb dezynfekcji.
  - 7) utrzymanie we właściwym stanie technicznym podłoża logii i płyty balkonowej,
  - 8) wywiezienia gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów powstałych w wyniku prowadzonych napraw, remontów, modernizacji,
  - 9) likwidacji zniszczeń powstałych z winy lokatora oraz w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciążących na nim obowiązków. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy użytkownika lokalu w innych lokalach/ np. poprzez pozostawienie odkręconego kranu i zalanie lokalu sąsiada/ ponosi lokator, który spowodował szkodę,
  - 10) udostępniania lokalu, piwnicy ew. zajmowanego pomieszczenia gospodarczego upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub działającym z upoważnienia Spółdzielni, w celu usunięcia awarii lub wykonania napraw i remontów należących do obowiązków Spółdzielni albo przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu pomieszczeń.
  - 11) udostępniania lokalu do okresowych odczytów urządzeń pomiarowych mediów znajdujących się w lokalu.
  - 12) niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni niesprawnego urządzenia pomiarowego.  
W przypadku niezgłoszenia faktu niesprawności urządzenia pomiarowego, Spółdzielnia rozliczać będzie zużycie mediów z tego urządzenia ryczałtem za cały okres rozliczeniowy.
  - 13) udostępniania lokalu w celu sprawdzenia drożności przewodów wentylacyjno-kominowych, sprawdzenia szczelności instalacji gazowych, dokonania pomiarów instalacji elektrycznej.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją urządzenia i pomieszczenia budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania jak np. windy, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze.
3. W przypadku wyjazdu na urlop lub dłuższy pobyt poza miejscem zamieszkania użytkownik lokalu jest obowiązany pozostawić w Spółdzielni telefon osoby opiekującej się lokalem.

& 7

1. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek lub dewastacji instalacji wewnątrz lokalu koszty naprawy ponosi użytkownik lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawienia wszystkich szkód wyrządzonych Spółdzielni osobiście lub przez osoby, których prawa w stosunkach ze Spółdzielnią reprezentuje.

**IV. Uprawnienia użytkowników lokali.**

& 8

1. Wszelkie przebudowy w lokalu lub zmiany konstrukcyjne, powodujące zmiany w jego układzie funkcjonalnym, mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.
2. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust.1 nie jest wymagane w przypadku dodatkowego wyposażenia lokalu np. położenia parkietu, montażu mebli wbudowanych, założenia okładzin ściennych lub boazerii, zmiany wykładzin podłogowych itp.
3. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Podłączanie i odłączanie kuchni gazowych powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
4. Przy wprowadzaniu jakichkolwiek zmian w lokalu należy uwzględnić możliwość dostępu do wszelkich instalacji technicznych w mieszkaniu pod rygorem określonym w paragrafie 5 niniejszych zasad.

& 9

Zakładanie anten satelitarnych, radia CB i innych urządzeń technicznych, montowanie szyldów i reklam, dokonywanie przeróbek na zewnątrz lokalu w tym montowanie krat w oknach i na balkonach ,przegradzanie korytarza kratą lub w inny sposób, zadaszanie i montaż obudów balkonów, logii itp. wymaga zgody Spółdzielni.

& 10

1. Użytkownik lokalu ma prawo do korzystania z usług odpłatnych, wykonywanych na jego zlecenie przez Spółdzielnie , w miarę posiadanych przez nią możliwości.
2. Szczegółowy zakres usług i cen określa Zarząd Spółdzielni.

& 11

Podstawą do rozliczenia z Użytkownikiem zdającym lokal jest uzyskana w przetargu cena nabycia prawa do tego lokalu.

**V. Przepisy porządkowe**

& 12

**Dla zachowania bezpieczeństwa i porządku budynków zakazane jest :**

a/ przechowywanie w piwnicach, na korytarzach, klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych, na balkonach materiałów łatwopalnych / np. kanistrów z benzyną, gazu w butlach itp./ oraz materiałów żrących i cuchnących,

- b/ składowanie i przechowywanie na korytarzach, klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnic sprzętów i rzeczy ruchomych,
- c/ używanie maszyn i urządzeń technicznych zakłócających spokój mieszkańcom oraz zakłócających odbiór programów radiowych i telewizyjnych oraz pracę komputera,
- d/zakłócanie spokoju szczególnie w czasie obowiązywania ciszy nocnej od godz. 22.00 do 6.00,
- e/ wszelkiego rodzaju trzepanie na balkonach, korytarzach, klatkach schodowych i przez okna,
- f/ ustawianie skrzynek i doniczek do kwiatów bez należytego zabezpieczenia przed wypadnięciem i zalewaniem wodą zewnętrznych ścian budynku oraz niżej położonych balkonów,
- g/ przechowywanie na balkonach przedmiotów szpecących wygląd estetyczny budynku,
- h/ wywieszanie ogłoszeń oraz umieszczanie napisów i rysunków na balkonach, w oknach, na ścianach, drzwiach i w windach,
- i/ palenia tytoniu w przedsiionkach, na klatkach schodowych, w korytarzach, w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, w windach,
- j/ wylewania płynów do zsyków, wrzucania przedmiotów ze szkła, oraz o dużym ciężarze i objętości a także o ostrych krawędziach; należy je pozostawiać w pomieszczeniu zsykowym,
- k/ dopuszczanie przez właścicieli zwierząt domowych do zakłócania przez nie spokoju innych mieszkańców oraz do zanieczyszczania przez zwierzęta wind, klatek, korytarzy i otoczenia budynku – wyprowadzający zwierzę obowiązany jest do uprzątnięcia nieczystości i umycia zanieczyszczonego miejsca,
- l/ wyprowadzanie psów bez smyczy, kagańca i wprowadzanie ich na tereny zabaw dla dzieci,
- ł/ utrzymywania zwierząt, które mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców lub stanu sanitarnego budynków,
- m/ niszczenie i dewastowanie pomieszczeń i urządzeń wspólnych,
- n/ wymianę okien na inne niż biały kolory i na nietypowe podziały, inne niż pierwotne,
- o/ wyrzucanie przez okna i balkon śmieci, butelek, niedopałków papierosów itp.
- p/ wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni,
- r/ instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bądź podłączanie urządzeń pobierających prąd,
- s/ parkowania samochodów i innych pojazdów mechanicznych na trawnikach i w innych miejscach do tego nie przeznaczonych lub w sposób utrudniający dostęp pieszym bądź służbom specjalnym do budynków lub innych urządzeń Spółdzielni, dzieciom do placu zabaw,
- t/ wykonywania nasadzeń drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni.

Łódź, dnia 20 listopada 2007r.

Niniejsze zasady zostały przyjęte Uchwałą Nr 22/RN/2007 Rady Nadzorczej w dniu 20 listopada 2007r. i obowiązują od dnia podjęcia.