REGULAMIN
ZASAD UŻYWANIA LOKALI
W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Podstawa prawna i zasady ogólne.

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. Nr 2018.1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2019.737 ze zmianami),
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. 2019.1186 ze zmianami),
5. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
6. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bydgoszczy z dnia 29.04.2015 r.
7. Pismo Ministra Finansów nr DD6-8213 -438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r. – zwane dalej pismem Ministra Finansów.

§ 2

1. Regulamin określa obowiązki związane z użytkowaniem lokali i mienia Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i przestrzegania jego zapisów.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu.

II. Definicje.

§ 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
2. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów,
3. **Mienie Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, ale nie przynależne do nieruchomości rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
   a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo – kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
   b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,
4. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

5. **Budynek** – obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.
6. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunt oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
7. **Lokal samodzielny** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym.
8. **Lokal** – lokal samodzielny, pomieszczenie przynależne, wydzielone części nieruchomości wspólnej.
9. **Lokal spółdzielczy** – lokal do którego użytkownik posiada lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu
10. **Lokal wyodrębniony** – lokal do którego użytkownik posiada prawo odrębnej własności lokalu
11. **Pomieszczenia wspólnego użytku** – wydzielone części budynku służące wszystkim mieszkańcom m.in. pralnie, suszarnie, wózkownie
12. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
13. **Urządzenia pomiarowe** – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, gazu, energii i emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze,
14. **Podzielnik kosztów** – rozumie się przez to urządzenie niebędące przyrządem pomiarowym, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
15. **Zmiany funkcjonalne** – przeróbki techniczne, budowlane i instalacyjne w lokalu, w tym naruszające elementy konstrukcyjne budynku, wykonywanie nowych otworów w ścianach zewnętrznych i konstrukcyjnych oraz stropach,
16. **Dodatkowe wyposażenie, wykończenie** – nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne (nie objęte pierwotnym projektem technicznym) wyposażenie i wykończenie lokali, balkonów, tarasów i loggii,
17. **Opłaty** – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

III. Ogólne zasady korzystania z lokali.

§ 4

1. Wszystkie lokale, urządzenia i instalacje należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem i instrukcją użytkowania.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, wymogom sanitarno-porządkowym oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców i nie wymaga dokonania zmiany sposobu użytkowania lokalu. W przypadku lokali mieszkalnych spółdzielczych wymagane jest uzyskanie zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest przetrzymywanie przez użytkownika przedmiotów w nieruchomości wspólnej np. mebli, pojemników z roślinami, rowerów z wyłączeniem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się przechowywanie urządzeń służących osobom niepełnosprawnym do transportu np. wózki inwalidzkie, chodziki, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, nie stwarzania utrudnień w komunikacji dla pozostałych użytkowników oraz uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

4. Niedozwolone jest przetrzymywanie w lokalach samodzielnych i nieruchomości wspólnej substancji i materiałów niebezpiecznych lub wydzielających nieprzyjemny zapach.

§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. protokolarnego przekazania i odbioru lokalu,
2. uczestniczenia w usuwaniu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi za wady,
3. dbania o stan techniczny, sanitarny i porządkowy zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni, w tym wykonywanie przeglądów i kontroli wynikających z przepisów prawa,
4. wyposażenia budynków w sprawny sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5. zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych dojść do budynków i mieszkań,
6. oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku,
7. umieszczenia w widocznym miejscu na budynku informacji z adresem i numerem porządkowym budynku,
8. umieszczenia w klatkach schodowych informacji porządkowych i administracyjnych ze szczególnym uwzględnieniem informacji o numerach telefonów alarmowych oraz o miejscach i numerach telefonów, pod którymi można zgłaszać awarie a także umieszczenia instrukcji postępowania na wypadek pożaru,
9. wyposażenia nieruchomości w skrzynki na korespondencję na koszt użytkownika lokalu,
10. niezwłocznego usunięcia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali.

§ 6

Uprawnienia Spółdzielni:

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, w sytuacji gdy użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W takim przypadku Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia lokalu do czasu przejęcia go przez użytkownika.
2. Spółdzielnia ma prawo do usunięcia zmian funkcjonalnych, dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w przypadku konieczności wykonania remontu obciążającego Spółdzielnię lub usunięcia awarii. Użytkownik lokalu nie ma prawa do zwrotu kosztów ww. nakładów oraz żądania od Spółdzielni ich odtworzenia. Jeżeli użytkownik lokalu nie zapewnił dostępu do urządzeń lub instalacji koszt usunięcia zmian funkcjonalnych, dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu obciąża użytkownika lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia dewastacji lokalu lub stanu sanitarnego, zagrażającego współmieszkańcom Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do podjęcia działań naprawczych w tym przeprowadzenia remontu, dezynsekcji, dezynfekcji itp., a także wystąpienia o wszczęcie postępowania administracyjnego w tym zakresie.
4. Spółdzielnia, po uprzednim wyznaczeniu terminu uprzątnięcia, ma prawo do usunięcia przedmiotów użytkownika przetrzymywanych w nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu) na koszt użytkownika, bez prawa do odszkodowania.

§ 7

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. dbania o należyte utrzymanie lokalu wraz z naprawą jego wyposażenia i urządzeń technicznych,
2. użytkowania urządzeń sanitarnych zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywania ich w dobrym stanie technicznym i czystości,

3. użytkowania instalacji i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
4. pokrycia kosztów usunięcia szkód powstałych z winy jego lub innych osób zamieszkujących lub przebywających w lokalu,
5. przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia oraz powstawania pleśni i zagrzybień,
6. zamykania na klucz wejść do korytarzy piwnicznych,
7. dokonywania napraw przynależnej do jego lokalu skrzynki na korespondencję lub pokrycia ich kosztów,
8. nie manipulowania w instalacji i tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz w innych instalacjach w nieruchomości wspólnej,
9. nie instalowania w pomieszczeniach piwnicznych i nieruchomości wspólnej dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej bez zgody Spółdzielni,
10. odnowienia powłok malarskich drewnianej stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych do lokalu od strony zewnętrznej z zachowaniem obowiązującej kolorystyki,
11. udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu:
    a) skontrolowania stanu technicznego budynku, instalacji wewnętrznych i urządzeń,
    b) wykonania robót mających bezpośredni związek z usuwaniem przyczyny powstawania szkód w sąsiednich lokalach lub nieruchomości wspólnej,
    c) w celu odczytu, legalizacji, wymiany, naprawy urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
    d) przeprowadzenia dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji nieruchomości wspólnej, do której dostęp jest możliwy wyłącznie z lokalu,
12. podania liczby osób zamieszkujących w lokalu na żądanie Spółdzielni.

§ 8

1. Z pomieszczeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem, mogą bezpłatnie korzystać wszyscy użytkownicy lokali zamieszkujący w nieruchomości.
2. Przeznaczenie wybranych pomieszczeń wspólnego użytku:
    a) pralnie – pranie odzieży i wyrobów tekstylnych pochodzących z gospodarstwa domowego użytkownika,
    b) suszarnie – suszenie odzieży i wyrobów tekstylnych pochodzących z gospodarstwa domowego użytkownika,
    c) wózkownie – przechowywanie wózków dziecięcych i inwalidzkich, rowerów, sanek itp.

    Pomieszczenia udostępnia pracownik Spółdzielni.
3. Po zakończeniu użytkowania pomieszczenia, należy niezwłocznie oddać klucze i pozostawić pomieszczenie czyste i opróżnione. W sezonie grzewczym w suszarni zawory termostatyczne należy ustawić w położeniu „minimum”.
4. Użytkownicy korzystający z pralni są zobowiązani do pokrycia kosztu zużytej wody i odprowadzonych ścieków w ilości ustalonej na podstawie odczytu urządzenia pomiarowego.
5. Pranie należy suszyć w pomieszczeniach przeznaczonych na ten cel – suszarniach lub na balkonach, loggiach i portfenetrach poniżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
6. Samorząd Nieruchomości może wprowadzić odmienne zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych w swojej nieruchomości wg zasad Regulaminu Samorządu Nieruchomości.

§ 9

1. Spółdzielnia jest odpowiedzialna za wykonanie dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji nieruchomości wspólnej.

2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do wykonania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji użytkowanych pomieszczeń, w tym mieszkań, pomieszczeń przynależnych i wynajmowanych na cele gospodarstw domowych oraz lokali użytkowych, we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wykonywania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji nieruchomości wspólnej.

IV. Podział obowiązków w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych w budynku.

§ 10

1. Użytkownik lokalu jest w szczególności zobowiązany do przeprowadzenia na własny koszt następujących prac remontowo-konserwacyjnych:
   a) odnawiania wykończenia ścian i sufitów oraz powłok malarskich urządzeń i elementów wyposażenia technicznego lokalu, w tym grzejników,
   b) naprawy i wymiany podłóg,
   c) konserwacji, naprawy i wymiany drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu, konserwacji i naprawy stolarki dachowej w lokalu,
   d) naprawy lub wymiany wierzchniego wykończenia posadzki balkonów, loggi i tarasów,
   e) usunięcia przyczyn i skutków występowania pleśni w lokalu powstałych z jego niewłaściwego użytkowania,
   f) konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń techniczno–sanitarnych przynależnych do lokalu w tym urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
   g) konserwacji, naprawy i wymiany elementów instalacji:
      – wody zimnej i ciepłej począwszy od zaworu odcinającego, łącznie z nim, w kierunku punktów czerpalnych wody,
      – kanalizacji sanitarnej począwszy od pionu kanalizacyjnego do urządzeń techniczno –sanitarnych,
      – gazowej począwszy od zaworu odcinającego, łącznie z nim, w kierunku do urządzenia gazowego,
      – elektrycznej począwszy od zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu łącznie z nim w kierunku punktów odbioru energii elektrycznej w lokalu,
      – wentylacji w lokalu za pionem wentylacyjnym,
      – domofonowej w obrębie lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem przebiegającego przez lokal pionu tej instalacji),
   h) usunięcia wszystkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu i osób z nim zamieszkujących.
2. Przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wszelkie prace powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę lub uprawnienia.
4. Wymianę, naprawę i konserwację elementów instalacji, w tym sprawnego grzejnika i zaworu grzejnikowego, w celu podniesienia standardu wewnątrz lokalu, użytkownik zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.

§ 11

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie prac remontowo–konserwacyjnych należą:

1. konserwacja, naprawy i wymiany instalacji:
   a) centralnego ogrzewania z wyjątkiem odnowienia powłoki malarskiej grzejnika,
   b) wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego bez tego zaworu,
   c) pionów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść kanalizacyjnych,
   d) gazowej do zaworu odcinającego bez tego zaworu,

e) elektrycznej do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu,
f) wentylacyjnej w zakresie pionów,
g) domofonowej w nieruchomości wspólnej oraz pionów przebiegających w obrębie mieszkań.

2. usuwanie uszkodzeń konstrukcji budynku,
3. naprawa i remonty balkonów, loggi i tarasów w zakresie elementów architektoniczno-konstrukcyjnych trwale połączonych z bryłą budynku, warstw izolacyjnych, posadzek betonowych, obróbek blacharskich, balustrad,
4. usuwanie skutków i przyczyn występowania pleśni w lokalu, powstałych z powodu przecieków przez złącza elementów i dach oraz przemarzania ścian,
5. usuwanie skutków i przyczyn awarii instalacji w zakresie określonym w §11 ust.1.

§ 12

W przypadku lokali wynajmowanych od Spółdzielni, podział obowiązków określa umowa najmu, w przypadku braku uregulowań umownych stosuje się zasady wynikające z niniejszego regulaminu.

V. Zmiany funkcjonalne oraz dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali.

§ 13

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne w lokalach, w nieruchomości wspólnej oraz balkonach, tarasach i loggiach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, na warunkach przez nią określonych i na koszt oraz odpowiedzialność użytkownika.
2. W przypadku dokonania ww. zmian bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany do ich usunięcia na żądanie Spółdzielni, w przeciwnym wypadku konieczne prace zostaną wykonane na koszt użytkownika bez prawa do odszkodowania.
3. Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie we właściwym stanie technicznym i użytkowym wyposażenie i wykończenie dodatkowe, a także za usunięcie wszelkich awarii w nim powstałych na własny koszt.

§ 14

1. Montowanie wszelkiego rodzaju elementów w nieruchomości wspólnej oraz balkonach, loggiach i tarasach np. anten, połączeń kablowych pomiędzy budynkami, nagrzewnic, rolet, urządzeń rejestrująco-monitorujących itp. jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i na warunkach przez nią określonych.
2. Odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku wadliwego montażu lub demontażu ww. elementów, ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
3. Koszt napraw oraz bieżącej konserwacji ww. wyposażenia ponosi użytkownik.

VI. Stolarka okienna i drzwiowa.

§ 15

1. W okresie zimowym okna w pomieszczeniach przynależnych i nieruchomości wspólnej należy otwierać tylko w celu przewietrzania.
2. Zabrania się wykonywania otworów w oknach pomieszczeń przynależnych i nieruchomości wspólnej.
3. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu i sopli z parapetów okiennych, balkonów, loggii, tarasów oraz portfenetrów. Prace należy wykonać z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa.

VII. Instalacja centralnego ogrzewania, wodociągowa i kanalizacyjna.

§ 16

Do obowiązków użytkownika należy:

1. zainstalowania urządzeń pomiarowych zimnej i ciepłej wody w lokalu,
2. zapewnienie warunków prawidłowego użytkowania urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
3. informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
4. umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni wykonania odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych,
5. potwierdzenie protokołu odczytu poprzez złożenie podpisu przez użytkownika lokalu lub inną pełnoletnią osobę zamieszkującą w lokalu,
6. ponoszenie kosztu montażu i wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, w przypadku lokali użytkowych obowiązek ten obciąża Spółdzielnię,
7. uzyskanie zgody na wymianę grzejnika w lokalu,
8. usuwania przecieków w urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w lokalu,
9. w przypadku stwierdzenia awarii w pionach wod.-kan. i c.o. należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub pogotowie techniczne.

§ 17

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowej i kanalizacyjnej bez zgody Spółdzielni.
2. Poza okresem użytkowania zawory instalacji wodociągowej powinny być zawsze dokręcone, a otwory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach otwarte.
3. Urządzenia sanitarne należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności nie wolno wrzucać do nich przedmiotów powodujących zmniejszenie drożności przewodów instalacji kanalizacyjnej.
4. Koszty usunięcia skutków zalania lokali obciążają użytkowników odpowiedzialnych za zdarzenie.
5. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku dostawy ciepłej wody w przypadku braku ciśnienia wody zimnej.
6. Wskazane jest ubezpieczenie lokalu przed skutkami zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej.

VIII. Instalacja gazowa i wentylacyjna.

§ 18

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji gazowej i wentylacyjnej bez zgody Spółdzielni.
2. Niedozwolone jest podłączania do pionów wentylacji grawitacyjnej urządzeń wentylacji mechanicznej, zmniejszania wymaganej powierzchni przekroju przewodu wentylacyjnego oraz przysłaniania kratek wentylacyjnych, otworów lub kratek nawiewnych w drzwiach.

§ 19

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
   a) zapewnienie sprawnego działania instalacji gazowej od zaworu głównego w budynku do zaworu odcinającego w mieszkaniu bez zaworu,

b) zapewnienie prawidłowego działania przewodów instalacji wentylacji grawitacyjnej,
c) dokonywanie przeglądów i uszczelnianie instalacji gazowej w zakresie określonym w pkt. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku zapewnienia dostawy gazu, w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji lub urządzeń odbiorczych w mieszkaniu oraz zmian w instalacji wykonanych bez zgody Spółdzielni.

§ 20

Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:

1. zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych,
2. udostępnienia mieszkań w celu dokonania sprawdzenia szczelności i próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą przewodów wentylacyjnych,
3. legalizacji urządzeń pomiarowych w terminach zgodnych z obowiązującymi przepisami,
4. zapewnienie drożności wejścia do kanału wentylacyjnego, kratki wentylacyjnej,
5. zapewnienia dostępu do znajdującego się w lokalu zaworu odcinającego gaz,
6. w przypadku stwierdzenia w lokalu ulatniania się gazu, do natychmiastowego zamknięcia zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia gazowego, zapewnienia przewiewu w pomieszczeniu i zawiadomienia pogotowia gazowego, Spółdzielni lub pogotowia technicznego.

IX. Instalacja elektryczna.

§ 21

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni.
2. Uszkodzenie lub zerwanie plomby zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu należy niezwłocznie zgłosić do operatora sieci energetycznej, również w przypadku zerwania plomby przez pracowników Spółdzielni lub pogotowie techniczne w celu usunięcia awarii.
3. Użytkownik jest zobowiązany do:
   a) stosowania źródeł światła o typie i mocy dostosowanych do opraw oświetleniowych.
   b) ochrony gniazd wtykowych instalacji oraz podłączonych urządzeń przed zalaniem.
   c) podłączania sprawnych urządzeń zasilanych elektrycznie o mocy nie przekraczającej dopuszczalnych wartości.

X. Dźwigi osobowe i platformy.

§ 22

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego funkcjonowania dźwigów osobowych i platform.
2. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do korzystania z dźwigów osobowych i platform zgodnie z instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigu i na platformach.
3. O wszelkich usterkach zakłócających działanie dźwigu osobowego lub platformy należy zawiadomić Spółdzielnię lub firmę konserwującą urządzenia.

XI. Zasady użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 23

1. Użytkownik garażu i miejsca postojowego zobowiązany jest do:
   a) korzystania z niego zgodnie z jego przeznaczeniem tj. do przechowywania pojazdów mechanicznych, w sposób nie zakłócający spokoju,

b) ponoszenia kosztów związanych z jego eksploatacją i utrzymaniem np. okresowych badań sprawności instalacji elektrycznej, wentylacyjnej, przeglądów budowlanych, konserwacji bram wjazdowych, naprawy napędu elektrycznego bramy oraz ubezpieczenia.

2. Zabrania się użytkownikom garaży i miejsc postojowych dokonywania zmian funkcjonalnych bez zgody Spółdzielni.
3. Awarie napędu elektrycznego bramy należy niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni. Użytkownik nie jest uprawniony do jej usuwania.

§ 24

1. Użytkownicy garaży zlokalizowanych w kompleksach zobowiązani są do:
   a) utrzymania porządku i czystości w tym do usuwania śniegu i lodu w granicach nieruchomości lub w najbliższym otoczeniu garażu (w tym dojazdu) w przypadku, gdy teren nieruchomości go nie obejmuje,
   b) wykonywania na własny koszt prac remontowo – konserwacyjnych utrzymujących lokal w stanie niepogorszonym lub pokrycia tych kosztów w przypadku wykonania prac przez Spółdzielnię:
      - naprawy i konserwacji nawierzchni drogowej w granicach nieruchomości, a w najbliższym otoczeniu garażu (w tym dojazdu) w przypadku, gdy teren nieruchomości jej nie obejmuje,
      - naprawy, konserwacji i ewentualnej wymiany elementów nieruchomości wspólnej tj. ogniomurów, drzwi stalowych w elewacjach bocznych, dachów, rynien, rur spustowych, instalacji elektrycznej, kanałów odwadniających wykonanych podczas budowy garaży itp.,
      - naprawy i malowania elewacji, wraz z oznakowaniem kolejnymi numerami danego zespołu, po uprzednim uzgodnieniu kolorystyki ze Spółdzielnią,
      - naprawy i malowania strony zewnętrznej bramy wjazdowej i ewentualnie jej wymiany w zależności od potrzeb, po uprzednim uzgodnieniu typu i kolorystyki ze Spółdzielnią,
      - odnawiania części wewnętrznej garażu łącznie z elementami konstrukcji i bramą wjazdową, konserwacja zamków i zawiasów,
   c) opomiarowania, konserwacji, napraw i ewentualnej wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

2. Użytkownicy garaży wbudowanych w budynki wielorodzinne zobowiązani są do wykonywania na koszt własny prac remontowo – konserwacyjnych utrzymujących lokal w stanie niepogorszonym:
   a) naprawy, konserwacji i wymiany bramy wjazdowej w zależności od potrzeb, po uprzednim uzgodnieniu typu i kolorystyki ze Spółdzielnią,
   b) odnawianiu części wewnętrznej garażu łącznie z bramą wjazdową,
   c) konserwacji, naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wewnętrznej wraz z osprzętem.
3. Użytkownicy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych zobowiązani są także do pokrywania kosztu:
   a) utrzymania czystości na miejscach postojowych i drogach dojazdowych.
   b) prac remontowo – konserwacyjnych utrzymujących lokal w stanie niepogorszonym tj. odnawianie części wewnętrznej garażu, konserwacja, naprawa i wymiana bram wjazdowych oraz instalacji elektrycznej i wentylacji mechanicznej wraz z osprzętem.

§ 25

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. ubezpieczenie garaży i miejsc postojowych jako środków trwałych,
2. wykonanie prac, wymienionych w §23 ust. 1 pkt. b i § 24 ust. 3 których koszt pokryją użytkownicy lokali,

3. rozliczanie faktur za dostarczoną energię elektryczną i pozostałe prace związane z prawidłowym utrzymaniem i obsługą garaży oraz miejsc postojowych.

XII. Zasady zagospodarowania terenu wspólnego nieruchomości przez mieszkańców.

§ 26

1. Użytkownicy lokali położonych na parterze mają prawo do zagospodarowania terenu przylegającego do ich budynku mieszkalnego w celu urządzenia ogródka przydomowego poprzez nasadzenie roślin i krzewów.
2. Pisemną zgodę na zagospodarowanie terenu wraz z określeniem warunków wydaje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia ma prawo do cofnięcia zgody na korzystanie z terenu w każdym czasie, w szczególności w przypadku wykorzystywania terenu w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub zakłócający spokój mieszkańców lub naruszający estetykę otoczenia.
4. Korzystający z terenu jest zobowiązany do:
   a) zainstalowania urządzeń pomiarowych na istniejących lub montowanych instalacjach wodociągowych służących do podlewania terenu zgodnie z wymogami technicznymi, jak również do ich legalizacji oraz napraw,
   b) odczytanie i poinformowanie Spółdzielni o stanie urządzeń pomiarowych w dniu 15 kwietnia i 15 września oraz pokrycia kosztów zużytej wody,
   c) należytego uprawiania, pielęgnowania roślin, zapewnienia odpowiedniej estetyki ogródka oraz utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym ogrodzenia, wyposażenia i urządzeń na tym terenie,
   d) uzgodnienia planowanych nasadzeń ze Spółdzielnią,
   e) korzystania z terenu w sposób nie zakłócający spokoju współmieszkańcom, niedozwolone jest spożywanie alkoholu, palenie tytoniu, rozpalanie ognia i korzystania z grillów,
   f) wyrzucania odpadów zielonych do odpowiednich kontenerów na odpady,
   g) powiadomienia Spółdzielni o zmianie użytkownika lokalu, który otrzymał zgodę na zagospodarowanie terenu.
5. Na zagospodarowanym terenie zabrania się:
   a) uprawy owoców i warzyw,
   b) umieszczenia altan, pergoli, komórek gospodarczych, tarasów, podestów, grillów, palenisk, basenów, trampolin, urządzeń rekreacyjnych itp.
6. Spółdzielnia ma prawo do wystąpienia o wycinkę drzew gdy stwarzają one zagrożenie pożarowe, kolidują z istniejącymi oraz planowanymi instalacjami lub uniemożliwiają usunięcie awarii lub przeprowadzenie prac remontowych".

§ 27

1. W wypadku konieczności wykonania robót awaryjnych lub remontowych Spółdzielnia ma prawo wyłączyć teren z użytkowania, usunąć istniejące nakłady a użytkownik nie ma prawa do odszkodowania z tego tytułu.
2. Przystępując do robót remontowych, Spółdzielnia powinna zawiadomić o tym użytkowników terenu co najmniej 7 dni przed przystąpieniem do prac remontowych.
3. Pracownicy Spółdzielni oraz służby techniczne i wykonawcy robót mają prawo wstępu na teren również podczas nieobecności użytkownika.
4. Spółdzielnia ma prawo do usunięcia nakładów z zagospodarowanego terenu w celu realizacji przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej i innych aktów prawnych, służących ochronie osób i mienia. Użytkownik nie ma prawa do odszkodowania z tego tytułu

§ 28

1. Prawo do korzystania z terenu wygasa w przypadku:
   a) zbycia prawa do lokalu mieszkalnego,
   b) złożenia przez użytkownika pisemnej rezygnacji z dalszego korzystania z terenu,
   c) cofnięcia przez Spółdzielnię zgody na korzystanie z terenu,
   d) zgonu użytkownika.
2. Z chwilą wygaśnięcia prawa do korzystania teren należy uporządkować, przywrócić do stanu pierwotnego i protokolarnie przekazać do Spółdzielni. W przypadku nie uporządkowania terenu Spółdzielnia wykona prace na koszt użytkownika.
3. W przypadku zgonu użytkownika postanowienia pkt. 2 odnoszą się do jego następców prawnych (spadkobierców).

XIII. Warunki montażu systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych.

§ 29

1. Wymogi formalno-prawne obowiązujące użytkowników lokali planujących montaż na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych.

1.1. Użytkownik lokalu, któremu przysługuje prawo do lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, w budynku wielolokalowym pozostającym w zarządzie Spółdzielni, w celu przeprowadzenia procedury uzgodnienia ze Spółdzielnią warunków technicznych planowanej instalacji indywidualnego systemu OZE, składa do Spółdzielni pisemny wniosek.

1.2. Warunkiem wszczęcia przez Spółdzielnię postępowania jest dołączenie do wniosku pisemnej zgody właścicieli lokali, w budynku wielolokalowym, w którego obrębie ma być zainstalowany system OZE, wg stanu prawnego współwłasności wynikającego z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej powstałej w wyniku wydzielania lokali i ustanowienia odrębnej własności lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.3. Spółdzielnia przedstawia wnioskodawcy na piśmie wymogi w zakresie pozostających po stronie użytkownika obowiązków dotyczących sporządzenia koniecznej dokumentacji oraz warunków, jakie musi ona spełniać, opisane poniżej.

2. Wymogi w zakresie dokumentacji technicznej i jej warunków.

2.1. Warunkiem montażu na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych, jest przedstawienie Spółdzielni pozytywnej opinii technicznej sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń zawierającej opis sposobu mocowania urządzeń oraz stwierdzenie w treści opinii, że montaż zestawu paneli i pozostałych urządzeń nie wpłynie negatywnie na konstrukcję balkonu/loggii/balustrady/ budynku i nie będzie stwarzał zagrożenia dla użytkowników oraz osób postronnych. Opinia, o której mowa wyżej jest sporządzana na zlecenie i koszt użytkownika lokalu.

2.2. Montaż urządzeń nie może wpływać na odwodnienie balkonu/loggii oraz nie może naruszać warstw izolacyjnych płyty balkonu/loggii.

2.3. Urządzenia wchodzące w skład indywidualnych mikroinstalacji nie mogą być instalowane na ścianach budynku (z wyjątkiem wykonania przewiertu w ścianie umożliwiającego wprowadzenie kabla elektrycznego do lokalu).

2.4. Sposób montażu paneli fotowoltaicznych do bariery balkonu powinien być zgodny z instrukcją montażu producenta i wykonany z wykorzystaniem oryginalnych, dostarczonych z urządzeniem elementów (uchwytów, zawiesi itp.).

2.5. Montaż paneli fotowoltaicznych nie może skutkować przeróbką/modernizacją balustrady balkonu lub naruszeniem jej konstrukcji przez użytkownika lokalu.

2.6. Nie dopuszcza się montażu paneli fotowoltaicznych na ruchomych konstrukcjach wsporczych umożliwiających ich odchylanie — panel powinien znajdować się w płaszczyźnie bariery.

2.7. Montaż mikroinstaiacji z podłączeniem do instalacji elektrycznej w budynku musi być wykonywany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe D i E grupa G 1.

2.8. Ze względu na zagrożenia pożarowe panele fotowoltaiczne oraz inwerter powinny zostać właściwie uziemione. Sposób uziemienia należy uzgodnić z FSM.

Wykonanie uziemienia powinno być potwierdzone protokołem rezystancji uziemienia. Użyte urządzenie pomiarowe powinno posiadać świadectwo kalibracji nie starsze niż 1 rok od daty ich wykonania

3. Warunki montażu indywidualnego systemu OZE pracującego w układzie off-grid (system pracujący poza siecią elektroenergetyczną).

3.1. W przypadku montażu mikroinstalacji pracującej w systemie off-grid należy dostarczyć do Spółdzielni: parametry techniczne, charakterystykę ruchową i eksploatacyjną przewidzianych do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci, w tym specyfikację techniczną/karty katalogowe urządzeń wytwórczych i przekształtnikowych oraz magazynujących energię elektryczną.

3.2. Dla instalacji off-grid należy sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni następujące dokumenty: schemat instalacji elektrycznej przedstawiający sposób wykorzystania wytworzonej energii elektrycznej (np. grzanie wody, ładownie magazynu energii) wraz ze sposobem podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego mikroinstalacji, sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenia tej osoby (projektanta) o braku konieczności wykonania instalacji uziemiającej lub odgromowej.

3.3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia PV poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.

Dedykowany obwód powinien posiadać automatykę uniemożliwiającą przepływ prądu poza wydzielony obwód elektryczny. Ponadto powinien być wyposażony w oddzielne zabezpieczenia nadprądowe stosowne do mocy zamówionej zgodnej z warunkami technicznymi wydanymi przez OSD oraz wyłącznik różnicowo-prądowy.

3.4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym dokonuje się montażu mikroinstalacji pracującej w systemie off-grid ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa i wentylacji pomieszczenia, w którym będą umieszczone urządzenia magazynujące energię elektryczną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ppoż. Pomieszczenia, w których jest zainstalowany magazyn energii powinny być wydzielone pożarowo i nie powinny być instalowane w miejscach stałego pobytu ludzi.

4. Montaż indywidualnego systemu OZE pracującego w układzie on-grid (system pracujący w połączeniu z siecią elektroenergetyczną).

4.1. W przypadku montażu mikroinstalacji pracującej w systemie on-grid użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni: karty katalogowe zamontowanych urządzeń zawierające parametry techniczne, charakterystykę ruchową, eksploatacyjną przewidzianą do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci.

4.2. Dla instalacji on-grid użytkownik lokalu ma obowiązek sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni następujące dokumenty: schemat instalacji elektrycznej przedstawiający sposób przyłączenia mikroinstalacji do instalacji elektrycznej lokalu wraz ze sposobem podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego instalacji (panelu/PV i inwertera) sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenie tej osoby (projektanta) o braku konieczności wykonania instalacji uziemiającej lub odgromowej.

Potwierdzenie poprawnego montażu paneli fotowoltaicznych w zakresie branży elektrycznej dokona stosownym oświadczeniem osoba posiadająca uprawnienia budowlane instalacyjne elektryczne bez ograniczeń zarówno dla instalacji off-grid, jak i on-grid.

4.3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia mikroinstalacji PV poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.

Instalacja PV powinna być chroniona przed przepięciami atmosferycznymi i łączeniowymi ochronnikiem przepięciowym o odpowiednim prądzie udarowym zgodnym z obliczeniami ujętymi w dokumentacji technicznej.

5. Obowiązki użytkownika lokalu po zakończeniu robót instalacyjnych.

5.1. W przypadku montażu indywidualnej mikroinstalacji pracującej w systemie on-grid użytkownik lokalu mam obowiązek dostarczyć do Spółdzielni potwierdzenie zgłoszenia mikro-instalacji do Operatora Sieci Dystrybucyjnej (Enea Operator Sp. z o.o.) oraz oświadczenie instalatora posiadającego odpowiednie kwalifikacje, (wraz z numerem uprawnień) o zgodności wykonanego przyłączenia z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Oświadczenie powinno zawierać również stwierdzenie, że istniejąca instalacja elektryczna lokalu/budynku jest przygotowana do bezpiecznego podłączenia mikroinstalacji PV.

5.2. Po podłączeniu mikroinstalacji do instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu ma obowiązek wykonać pomiary rezystancji izolacji, skuteczności zerowania oraz zadziałania wyłącznika różnicowo-prądowego (w przypadku instalacji 3 lub 5-przewodowej) a protokół z pomiarów elektrycznych należy dostarczyć do Spółdzielni.

5.3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia pisemnych oświadczeń obejmujących:

- zobowiązanie do zapłaty na rzecz Spółdzielni bądź osób trzecich będących użytkownikami lokali znajdujących się w budynku, w którym powstały instalacje OZE, odszkodowania tytułem naprawienia szkody majątkowej spowodowanej zainstalowaniem i eksploatacją mikroinstalacji,
- zobowiązanie do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z okresową kontrolą mikroinstalacji wykonywaną w ramach okresowych przeglądów instalacji elektrycznej wynikających z obowiązujących przepisów,
- zobowiązanie do dokonywania nie rzadziej niż co 5 lat kontroli instalacji PV zgodnie z art. 62.1 Ustawy Prawo Budowlane,

– zobowiązanie do przeprowadzania we własnym zakresie demontażu paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń/instalacji towarzyszącej w obrębie balkonu - w szczególności na czas remontu balkonów (szczególnie wymiany balustrad), robót termomodernizacyjnych i remontu elewacji budynku danej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu przez Spółdzielnię o planowanym wykonaniu przedmiotowego zadania remontowego, bez prawa do uzyskania rekompensaty /odszkodowania z tytułu niekorzystania z mikroinstalacji w czasie trwania tego remontu.

5.4. W związku z montażem indywidualnej mikroinstalacji OZE użytkownik lokalu zobowiązany jest do zawarcia odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej, obejmującej skutki wynikające z zagrożenia pożarowego i zagrożenia związanego z niekontrolowanym wzrostem napięcia elektrycznego w instalacji elektrycznej prowadzącego do uszkodzenia samej instalacji elektrycznej, jak i urządzeń elektrycznych własnych oraz obcych wpiętych do tej instalacji elektrycznej.

XIV. Przepisy końcowe.

§ 30

Skargi i wnioski członków Spółdzielni są przyjmowane przez organy statutowe Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w formie pisemnej lub podczas pełnionych przez nie dyżurów.

§ 31

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, ostrzeżenia lub skierować wniosek o ukaranie do właściwych organów.

§ 32

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 7/2/2020 z dnia 04.02.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 04.02.2020 r.

Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej Fordońskiej SM:

- ***Nr 27/10/2020 z dnia 20.10.2020 r. – Aneks Nr 1,***
- ***Nr 15/3/8/2023 z dnia 29.08.2023 r. – Aneks Nr 2,***
- ***Nr 19/11/2024 z dnia 15.10.2024 r. – Aneks Nr 3,***
- ***Nr 5/2/2025 z dnia 18.02.2025 r. – Aneks Nr 4,***
- ***Nr 8/5/2025 z dnia 29.04.2025 r. – Aneks Nr 5.***