

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
ORAZ ZASAD UŻYWANIA LOKALI
FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz wszystkich osób zamieszkujących w budynkach Spółdzielni.
3. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby fizyczne lub prawne wywodzące swoje uprawnienia od niego tj. (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itd.)

§ 2

1. Przez pojęcie użytkownik – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.
2. Przez pojęcie lokalu – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, miejsce postojowe i garaż.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali.

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) protokolarnego przekazania użytkownikom lokali w stanie zdatnym do użytku,
- 2) wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek – wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi za wady, a w razie nie usunięcia usterek przez wykonawcę do zabezpieczenia usunięcia ich na koszt wykonawcy,
- 3) protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika i przejęcie przez Spółdzielnię,
- 4) dbania o stan techniczny, sanitarny i porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, pralnie domowe, suszarnie, korytarze piwniczne, inne pomieszczenia wspólnego użytku oraz place zabaw, tereny zielone, chodniki, drogi, pieszojezdnie,

- 5) zapewnienia wyposażenia budynków w sprzęt przeciwpożarowy, oświetlenia numerów administracyjnych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tj. portali wejściowych, klatek schodowych, pralni itp.,
- 6) zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do budynków i mieszkań.

B. Obowiązki użytkowników.

§ 4

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania obowiązków określonych w § 10 Statutu FSM.

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się za zgodą Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego wykonywanie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.
3. Prowadzenie w mieszkaniu jakiegokolwiek działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 6

Użytkownik przy przejmowaniu lokalu od Spółdzielni jest obowiązany wnieść do protokołu zdawczo–odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzonych usterek bądź braków.

§ 7

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw uszkodzeń, które powstały z jego winy, bądź z winy osób określonych w § 1 ust. 3.
3. Użytkownik zobowiązany jest do stałego przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia oraz powstawania pleśni i zagrzybień.

§ 8

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach, balkonach, loggiach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i na koszt użytkownika.
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu lub jego obrębie bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany na żądanie Spółdzielni doprowadzić lokal do stanu pierwotnego, w przeciwnym wypadku konieczne roboty Spółdzielnia wykona na koszt użytkownika.

§ 9

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz w innych instalacjach w klatkach schodowych i piwnicach.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór główny odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej, zapewnić przewiew w pomieszczeniu, po czym zawiadomić Pogotowie Gazowe, Pogotowie Techniczne FSM lub Spółdzielnię. Użytkownik winien umożliwić dogodny dostęp do zaworu odcinającego gaz.

§ 10

W piwnicach oraz na zewnątrz budynku nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej bez zgody Spółdzielni.

§ 11

1. W celu zapobieżenia marnotrawstwu wody:
 - a) należy usuwać wszelkie przecieki w urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w lokalu,
 - b) za zgodą Spółdzielni można instalować wodomierze zimnej i ciepłej wody w lokalach, które nie są w nie wyposażone.
2. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wod.-kan. w lokalach należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię.

§ 12

1. W okresie zimowym nie należy otwierać okien piwnicznych.
2. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, loggii i portfenetrów.

§ 13

1. Zakładanie wszelkiego rodzaju zewnętrznych anten indywidualnych (CB Radio, radiowych, telewizyjnych, satelitarnych, internetowych itp. oraz połączeń kablowych pomiędzy budynkami) jest dozwolone tylko za wiedzą i zgodą Spółdzielni .
2. Odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania lub demontażu oraz działania w/w anten, w tym koszt naprawy oraz bieżącej konserwacji ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.

§ 14

1. O powstałych uszkodzeniach instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Techniczne gdyż w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lub sąsiednich lokalach.

2. O wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń, pojawieniu się zagrzybienia, itp. użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię.

§ 15

Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz o higienę w domach spółdzielczych, każdy z użytkowników lokali obowiązany jest:

- 1) udostępnić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach lokal pracownikom Spółdzielni lub osobom uprawnionym przez Spółdzielnię w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń instalacji i ogólnego stanu lokalu,
- 2) udostępnić lokal w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią w celu wykonania robót mających bezpośredni związek z niszczeniem substancji sąsiednich lokali. W przypadku awarii lub konieczności wykonania remontu w pionie instalacyjnym trwale zabudowanym przez użytkownika – koszty związane z demontażem i ponownym montażem zabudowy obciążają użytkownika,
- 3) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla, domu i otoczenia.

§ 16

Wszyscy użytkownicy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w pralniach i suszarniach oraz wokół budynków.

§ 17

Obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych korytarzach, piwnicach, w pralniach, suszarniach oraz wokół budynków należy do Spółdzielni.

§ 18

1. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów itp. oraz wykładnia na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
2. Rośliny ozdobne, hodowane na balkonach, loggiach i portfenetrach, należy umieszczać w taki sposób, aby ich pielęgnacja i położenie nie powodowały uszkodzeń i zanieczyszczeń na kondygnacjach znajdujących się poniżej.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych miejscach przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
4. Nieczystości po psach, kotach i innych zwierzętach zobowiązany jest uprzątnąć ich właściciel.

§ 19

1. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a zawory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania otwarte ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
3. Do miski ustępowej nie wolno wrzucać m.in. artykułów higieny osobistej, śmieci oraz części stałych. W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania przewodów będą obciążani kosztami oczyszczania.
4. Usunięcie skutków zalania lokali obciąża użytkowników winnych zalania.
5. Wskazane jest ubezpieczenie mieszkań w zakładzie ubezpieczeniowym przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, włamanie itp.).

§ 20

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, celem dokonania odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytku tj. klatek schodowych, korytarzy piwnic, pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczeń przyłączy mediów oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych w mieszkaniach wykonuje Spółdzielnia. Koszt dezynsekcji mieszkań, piwnic lokatorskich oraz lokali użytkowych ponosi użytkownik lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję użytkowych pomieszczeń w tym samym terminie.

§ 21

1. Trzepanie dywanów i chodników może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych .
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, portfenetrach, w oknach oraz na klatkach schodowych.

§ 22

Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej stosowanej przez Spółdzielnię kolorystyki.

§ 23

1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla – garaży i innych obiektów budowlanych.
2. Reklamy i szyldy w drzwiach frontowych i na elewacjach budynków mogą być instalowane po przednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

IV. Przepisy w zakresie prania i suszenia bielizny.

§ 24

Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

§ 25

1. Korzystanie z pralni jest odpłatne i tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem, w kolejności uzgodnionej z dozorcą bądź Administracją Osiedla. Po wykonaniu czynności związanych z praniem, w pralniach nie wolno pozostawiać pralek i innych urządzeń oraz rzeczy wypranych.
2. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
3. Rzeczy wyprane suszyć należy w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach. Nie wolno suszyć rzeczy wypranych na balkonach, loggiach i portfenetrach powyżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
4. Dopuszczalne jest suszenie rzeczy wypranych na dworze w miejscach wyznaczonych.
5. Po zebraniu wysuszonych rzeczy, suszarnię należy uprzątnąć, a klucze do niej przekazać niezwłocznie dozorcą bądź Administracji Osiedla.
6. W okresie grzewczym, po wysuszeniu wypranych rzeczy, w suszarni zawory termostatyczne należy ustawić w położeniu „minimum”.

§ 26

Po otrzymaniu od dozorcą kluczy do pralni należy w jego obecności sprawdzić stan urządzeń pralni. Ewentualne uszkodzenia winny być przez dozorcę odnotowane.

V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 27

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

- 1) utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową,
- 2) przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,60 m od urządzeń grzewczych i punktów świetlnych,
- 3) zawiadomić Administrację Osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

§ 28

1. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru, a w szczególności zabrania się:
 - 1) przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem,

- 2) montowania dodatkowych przegród, zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się,
 - 3) garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych, jak np. w mieszkaniach, w klatkach schodowych, piwnicach,
 - 4) palenia tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia w klatkach schodowych, piwnicach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - 5) stosowania materiałów łatwopalnych takich jak benzyna, rozpuszczalnik itp. na terenie budynków i garaży niezgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 6) korzystania z uszkodzonych instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych,
 - 7) włączania jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie instalacji,
 - 8) pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych,
 - 9) ustawiania grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych, w odległości mniejszej niż 0,6 m od materiałów łatwopalnych oraz w odległości mniejszej niż 0,3 m od materiałów trudnopalnych,
 - 10) zastawiania dojść do czynnych tablic rozdzielczych wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz gazomierzy,
 - 11) stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych. Odległość osłony wykonanej z materiału trudno zapalnego, od żarówki powinna wynosić co najmniej 5 cm,
 - 12) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych i gazowych.
2. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku Spółdzielnia ma prawo usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 29

W razie pożaru należy:

- 1) zachować spokój,
- 2) zaalarmować Straż Pożarną (tel. 998),
- 3) zawiadomić posterunek policji i Spółdzielnię,
- 4) przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców

§ 30

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynkach cisza.
2. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest niezakłócanie sobie spokoju.

3. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.
4. Odbiorniki radiowe, telewizyjne należy użytkować w sposób nie zakłócający ciszę i spokój sąsiadów.

§ 31

1. Wejścia do korytarzy piwnicznych powinny być stale zamykane na klucz.
2. Montaż, modernizacja i konserwacja instalacji domofonowej są prowadzone przez Spółdzielnię. Czynności tych nie wykonuje się w klatkach schodowych, w których ponad 50% osób posiadających tytuły prawne do lokalu w danej klatce nie wyraziło zgody na ich wykonanie, przy czym na jedno mieszkanie przypada jeden głos.
3. Konserwacja instalacji domofonowych polega na utrzymaniu w stałej sprawności technicznej całej instalacji. Usługa konserwacji nie obejmuje napraw wynikających z dewastacji instalacji, wymiany urządzeń i ich podzespołów oraz wykonania nowej lub modernizacji istniejącej instalacji.

§ 32

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty i inne zwierzęta domowe pod warunkiem, że zwierzęta te nie pogarszają warunków zdrowotnych, sanitarnych i porządkowych otoczenia, nie powodują zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz innych uciążliwości, nie zagrażają zdrowiu i życiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich właściciele przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy i w kagańcu, a wszelkie nieczystości po nich należy niezwłocznie uprzątnąć.
3. Psy należy zarejestrować w Spółdzielni i opłacić podatek.
4. Psów i kotów nie wolno wyprowadzać na place zabaw dla dzieci.
5. Zabrania się:
 - a) hodowli zwierząt na terenie nieruchomości,
 - b) przetrzymywania oraz dokarmiania zwierząt (w szczególności psów i kotów) oraz ptaków w pomieszczeniach piwnicznych, wspólnego użytku oraz w obrębie nieruchomości,
 - c) przetrzymywania zwierząt na balkonach.

§ 33

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych.
2. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach jest zabroniona.
3. Pojazdy mechaniczne należy parkować w miejscach do tego przeznaczonych.

VII. Przepisy w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 34

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymania w sezonie grzewczym, rozpoczynającym i kończącym się wg zasad określonych odrębnymi, ogólnie obowiązującymi przepisami temperatury określonej w polskiej normie tj. + 18°C w mieszkaniach, gdzie grzejniki nie są wyposażone w zawory termostacyjne; + 19°C w lokalach mieszkalnych, gdzie grzejniki są wyposażone w zawory termostacyjne pod warunkiem dostarczenia przez dostawcę wymaganych normatywów parametrów czynnika grzewczego do wewnętrznej instalacji c.o. W lokalach użytkowych – stosownie do warunków określonych powyżej lub umową zawartą między stronami, jeżeli stanowi ona inaczej.
2. Temperaturę mierzy się w środku pomieszczenia na wysokości 1,0 m od podłogi.

§ 35

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do regularnego dostarczania ciepłej wody.
2. Temperatura ciepłej wody w punkcie czerpalnym u odbiorcy powinna wynosić:
 - a) minimum 45°C i maksimum 55°C dla budynków oddanych do użytkowania przed dniem 15.12.2002 roku,
 - b) minimum 55°C i maksimum 60°C dla budynków oddanych do użytkowania po dniu 14.12.2002 roku.
3. W przypadku braku ciśnienia wody zimnej, Spółdzielnia jest zwolniona od obowiązku dostaw ciepłej wody.

§ 36

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak dostawy ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik lokalu Spółdzielni w dniu stwierdzenia.
2. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w obecności użytkownika lokalu – pod warunkiem, że zgłoszenie nastąpi do godz. 11-tej.

VIII. Przepisy w zakresie eksploatacji dźwigów osobowych

§ 37

Spółdzielnia obowiązana jest do zapewnienia sprawnego funkcjonowania dźwigów.

§ 38

1. Wszyscy mieszkańcy budynku obowiązani są do przestrzegania przepisów w zakresie korzystania z dźwigów osobowych zgodnie z instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigu.
2. O wszelkich usterkach zakłócających działanie dźwigu należy zawiadomić Spółdzielnię lub firmę konserwującą urządzenia dźwigowe.

§ 39

Opłaty za używanie dźwigów ponoszą użytkownicy lokali zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali FSM.

IX. Przepisy w zakresie instalacji gazowej, wodociągowej i wentylacji.

§ 40

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) zapewnienie sprawnego działania instalacji gazowej od zaworu głównego w budynku do zaworu odcinającego w mieszkaniu włącznie z tym zaworem,
- 2) zapewnienie prawidłowego działania instalacji wentylacji grawitacyjnej,
- 3) dokonywanie przeglądów i uszczelnianie instalacji gazowej w zakresie określonym w pkt. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku zapewnienia dostawy gazu, w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji i urządzeń odbiorczych w mieszkaniu oraz samowolnych przeróbek niezgodnych z obowiązującymi przepisami.

§ 41

Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do:

- 1) zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych,
- 2) dokonywania przeglądów i uszczelniania instalacji gazowej od zaworu odcinającego wraz z odbiornikiem gazu (kuchenki),
- 3) udostępnienia mieszkań w celu dokonania sprawdzenia szczelności i próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą przewodów wentylacyjnych,
- 4) legalizacji wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 42

Zabrania się podłączania do pionów wentylacji grawitacyjnej urządzeń wentylacji mechanicznej oraz przysyłania krutek wentylacyjnych.

X. Przepisy w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 43

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w szczególności do przeprowadzenia na własny koszt następujących prac remontowo-konserwacyjnych wewnątrz lokalu:
 - 1) odnawiania wykończenia ścian i sufitów oraz malowania olejnego urządzeń i elementów wyposażenia technicznego lokalu,
 - 2) naprawy i wymiany podłóg,
 - 3) konserwacji, naprawy i wymiany drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej (w tym dachowej) i drzwiowej w lokalu i pomieszczeniu przynależnym,
 - 4) usunięcia przyczyn i skutków występowania pleśni w lokalu w przypadku jego niewłaściwego użytkowania (np. niewłaściwego użytkowania stolarki okiennej),
 - 5) konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu,

- 6) naprawy i wymiany instalacji:
 - a) wody zimnej i ciepłej począwszy od zaworu odcinającego, łącznie z nim, w kierunku punktów czerpalnych wody,
 - b) kanalizacji sanitarnej począwszy od pionu kanalizacyjnego do urządzeń techniczno-sanitarnych,
 - c) gazowej począwszy od zaworu odcinającego, łącznie z nim, w kierunku do urządzenia gazowego,
 - d) elektrycznej począwszy od głównego zabezpieczenia łącznie z nim w kierunku punktów odbioru energii elektrycznej w lokalu,
 - e) wentylacji w lokalu za pionem wentylacyjnym,
 - f) domofonowej w obrębie lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem przebiegającego ewentualnie przez lokal pionu tej instalacji),
 - 7) usunięcia wszystkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza lokalem powstałych z winy użytkownika lub jego domowników.
2. Przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 44

W razie nie dokonania napraw wewnątrz lokalu, o których mowa w § 43 Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić potrzebne naprawy na koszt użytkownika lokalu.

§ 45

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych wewnątrz lokalu należą:

- 1) naprawy polegające na usuwaniu usterek stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi za wady,
- 2) naprawy i wymiany instalacji w następującym zakresie:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego,
 - c) pionów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść kanalizacyjnych,
 - d) gazowej do zaworu odcinającego,
 - e) elektrycznej do głównego zabezpieczenia lokalu,
 - f) wentylacyjnej w zakresie pionów,
 - g) domofonowej w obrębie budynku z wyłączeniem zakresu określonego w § 43 w ust. 1 pkt. 6 ppkt g.
- 3) malowanie zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokalu,
- 4) usuwanie uszkodzeń konstrukcji budynku,
- 5) usunięcie skutków i przyczyn występowania pleśni w lokalu, powstałych z powodu przecieków przez złącza elementów i dach oraz przemarzania ścian,
- 6) usunięcie przyczyn i skutków awarii instalacji, których konserwacja, naprawa i wymiana leżą po stronie Spółdzielni.

§ 46

W przypadku zgłoszenia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali, Spółdzielnia przystępuje do jej usunięcia niezwłocznie.

§ 47

W odniesieniu do użytkowników będących najemcami lokali, podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę określa umowa najmu, w przypadku braku uregulowań umownych stosuje się zasady wynikające z niniejszego regulaminu.

XI. Przepisy w zakresie dodatkowego wyposażenia.

§ 48

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne (nie objęte projektem technicznym) wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- a) wykonanie podłóg,
- b) wykonanie typowych mebli wbudowanych, pawlaczy nie przewidzianych w projekcie technicznym,
- c) wykonywanie trwałych zmywalnych okładzin ściennych (płytki fajansowe, glazurowane, kamionkowe, marblitowe, płyt drewnopochodnych) w sposób umożliwiający swobodny dostęp do instalacji i urządzeń,
- d) trwałą obudowę wanny, umywalki i pionu wod.-kan., zapewniającą dostęp do odpływu ścieków i zaworów odcinających,
- e) wykonanie na balkonach i loggiach posadzki z płytek terrakota itp. zamiast posadzki cementowej,
- f) założenie mierników wody, gazu, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów c.o,
- g) zadaszeń balkonów i loggii, rolet zewnętrznych.

§ 49

1. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zgoda Spółdzielni o jakiej mowa ust. 1 nie uprawnia użytkownika lokalu do żądania od Spółdzielni zachowania lub przywracania ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu lub zapłaty odszkodowania w przypadku konieczności wykonania w lokalu, jego obrębie, lub budynku, remontu obciążającego Spółdzielnię. Postanowienie to stosuje się odpowiednio także w przypadku zaistnienia awarii wywołującej szkodę, zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.

§ 50

Zwolnione mieszkania, w których wykonano wyposażenie ponadnormatywne powinny być w miarę możliwości przydzielane członkom, którzy wyrażają pisemną zgodę na przejęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.

XII. Przepisy w zakresie rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale.

§ 51

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal, z tytułu udziału, wkładu lub opłat czynszowych dokonuje się według zasad określonych w statucie Spółdzielni oraz regulaminach szczegółowych.
2. Członek zwalnający lokal obowiązany jest:
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym. Odnowienie lokalu polega na wykonaniu robót malarskich, odnowieniu ścian, sufitów, stolarki okiennej, drzwiowej, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania i wyposażenia ponadnormatywnego,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
 - c) pokryć koszty zużycia i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie,
 - d) pokryć koszty zużycia, bądź wymiany podłóg,
 - e) pokryć koszt przywrócenia do właściwego stanu technicznego ponadnormatywnego wykończenia lokalu, lub usunąć ponadnormatywne wykończenie lokalu.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal, złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych należności między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 52

Na poczet kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych oraz ewentualnego odnowienia lokalu potrąca się określoną kwotę wkładu mieszkaniowego w przypadku mieszkań lokatorskich i wkładu budowlanego w przypadku mieszkań własnościowych użytkownika zwalnającego lokal. Kwota ta, zbliżona do kosztów zużycia urządzeń i podłóg oraz ewentualnego odnowienia lokalu podlega ostatecznemu rozliczeniu z użytkownikiem zwalnającym lokal.

§ 53

1. W przypadku zamiany lokalu użytkownik jest zobowiązany przekazać Spółdzielni dotychczas zajmowany lokal w ciągu 7 dni od daty przejęcia nowo przydzielonego lokalu.
2. Termin ten nie dotyczy użytkowników przejmujących lokale indywidualnie przez nich wykańczane.

XIII. Zasady użytkowania garaży.

§ 54

1. Osobie, która otrzymuje garaż do użytkowania, Spółdzielnia obowiązana jest przekazać go protokołem zdawczo–odbiorczym w stanie nadającym się do użytkowania.
2. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.

§ 55

Użytkownik garażu zobowiązany jest do:

- 1) użytkowania garażu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób nie zakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w najbliższym sąsiedztwie,
 - 2) przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni regulaminów porządku, przepisów bhp i p.poż. oraz prawa drogowego,
 - 3) utrzymania porządku i czystości w najbliższym otoczeniu garażu,
 - 4) nie dokonywania bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających substancję garażu,
 - 5) w zakresie napraw i konserwacji garaży należy wykonywanie na koszt własny;
 - w przypadku wolnostojących:
 - a) malowania strony zewnętrznej bramy wjazdowej w zależności od potrzeb, po uzgodnieniu kolorystyki ze Spółdzielnią,
 - b) naprawy i malowania elewacji, wraz z oznakowaniem kolejnymi numerami danego zespołu, po uzgodnieniu kolorystyki ze Spółdzielnią,
 - c) konserwacji i naprawy dachów, rynien, rur spustowych oraz kanałów odwadniających wykonanych podczas budowy garaży,
 - d) utrzymanie należytego stanu pola manewrowego i dróg dojazdowych do garaży, w tym odśnieżanie,
 - e) odnawianie części wewnętrznej garażu łącznie z bramą wjazdową, murkami ogniowymi, z taką częstotliwością jaka wynika z użytych materiałów do budowy garażu, aby utrzymać go w stanie technicznym nie pogorszonym,
 - f) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, okresowe badania sprawności instalacji elektrycznej i wentylacyjnej,
 - w przypadku garaży wbudowanych:
 - a) utrzymanie należytego stanu pola manewrowego i dróg dojazdowych do garaży, w tym odśnieżanie,
 - b) odnawianie części wewnętrznej garażu łącznie z naprawą i wymianą bramy wjazdowej, aby utrzymać w stanie technicznym nie pogorszonym,
 - c) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, okresowe badania sprawności instalacji elektrycznej wewnętrznej,
- w przypadku miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych użytkownik zobowiązany jest do utrzymania czystości na miejscach postojowych i drogach dojazdowych.

§ 56

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) ubezpieczenie poszczególnych zespołów garażowych jako środków trwałych,
- 2) rozliczanie faktur przedkładanych przez Zakład Energetyczny,
- 3) oznakowanie numerami kolejnymi powstających garaży danego zespołu.

XIV. Zasady utrzymania terenów przyległych do budynków mieszkalnych.

§ 57

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danym budynku mieszkalnym mają prawo do zagospodarowania terenu przylegającego do budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 58

1. Ilość oraz wielkość działek jest ustalona zgodnie z planem sytuacyjnym określonym przez Spółdzielnię.
2. Pracownicy Spółdzielni oraz służby techniczne i wykonawcy robót mają prawo wstępu na teren podczas nieobecności użytkownika.

§ 59

1. Zgodę na zagospodarowanie terenu udziela Zarząd Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo w zagospodarowaniu terenu posiadają osoby zajmujące mieszkania na parterze budynku.
3. W przypadku rezygnacji przez osoby wymienione w ust. 2, prawo ubiegania się o teren mają mieszkańcy kolejnych kondygnacji tego budynku za zgodą mieszkańca parteru.
4. Otrzymujący zgodę na zagospodarowanie terenu zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem oraz do przestrzegania jego postanowień.

§ 60

1. Cofnięcie zgody na korzystanie z terenu lub rezygnacja z niego może nastąpić w każdym czasie.
2. Spółdzielnia może czasowo wyłączyć teren z użytkowania, bez prawa do odszkodowania, w wypadku konieczności wykonania robót awaryjnych lub remontowych.

Przystępując do robót remontowych, Spółdzielnia winna zawiadomić o tym użytkowników terenu co najmniej 7 dni przed przystąpieniem do prac remontowych.

3. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody powstałe na skutek wykonania robót ziemnych i prac remontowych.

§ 61

Prawo do korzystania z terenu wygasa:

- 1) w przypadku zbycia prawa do lokalu,
- 2) wobec złożenia przez użytkownika rezygnacji z dalszego korzystania z terenu,
- 3) w razie cofnięcia przez Spółdzielnię zgody na korzystanie z terenu.

§ 62

W przypadku rezygnacji, pozostawiony teren winien być uporządkowany przez użytkownika i przywrócony do stanu pierwotnego. W przypadku nie uporządkowania terenu, dokona tego Spółdzielnia na koszt użytkownika.

§ 63

1. Korzystający z terenu jest obowiązany :
 - a) do zainstalowania wodomierzy na istniejących lub montowanych instalacjach wodociągowych służących do podlewania terenu zgodnie z wymogami technicznymi MWiK, jak również do legalizacji oraz wszelkich napraw licznika wody,
 - b) należycie uprawiać, pielęgnować rośliny i krzewy, utrzymywać w należyтым porządku wszelkie urządzenia na tym terenie,
 - c) uzyskać zgodę na planowane nasadzenia drzew i krzewów od Spółdzielni,
 - d) ponosić opłaty za zużyta wodę i kanalizację w wysokości wynikającej ze wskazań wodomierza, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem,
 - e) nie zakłócać spokoju sąsiadom podczas korzystania z terenu.

§ 64

1. Użytkownik terenu jest zobowiązany podawać do Spółdzielni stany wodomierzy raz na kwartał.
2. Opłatę za wodę zużyta do podlewania terenu wnosi się w terminach spójnych z rozliczeniem wody zimnej i kanalizacji dla lokali mieszkalnych.

XV. Przepisy końcowe

§ 65

1. Skargi i wnioski członków Spółdzielni są przyjmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą FSM.
2. Informacje o ustalonym trybie przyjmowania skarg i wniosków podane są do ogólnej wiadomości poprzez ogłoszenia.

§ 66

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub ostrzeżenia.

2. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej lub organów ścigania oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 67

Użytkownicy lokali, i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

§ 68

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21.05.2013r., z mocą obowiązującą od dnia 21.05.2013r.
2. Z dniem 21.05.2013r. traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy z dnia 09.09.2004r., z późniejszymi zmianami.

***Niniejszy tekst ujednolicony regulaminu zawiera zmiany dokonane
Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 144/13/2015 z dnia 20.10.2015r. – Aneks nr 1.***