

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W SKOCZOWIE

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni i jej administracji oraz prawa i obowiązki Użytkowników lokali. Przez Użytkowników lokali rozumie się członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie albo spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania, właścicieli lokali, najemców mieszkań oraz osoby zajmujące mieszkania bez tytułu prawnego.

§ 2

Podstawa prawna :

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U.z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2004r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z dn. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Prawo budowlane – ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Z 2010 r. Nr 243, poz.1623) i przepisy wykonawcze.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” w Skoczowie.
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Z 2015 r. poz. 1892)

§ 3

Budynki, budowle oraz wszelkie urządzenia usytuowane na terenach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, albo w jej użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym, w częściach wchodzących w skład majątku Spółdzielni, są prywatną własnością jej członków, a w pozostałej części są majątkiem osób posiadających prawo odrębnej własności lokali, proporcjonalnie do udziałów w danych nieruchomościach.

Zarówno majątek Spółdzielni, jak i majątek współwłaścicieli nieruchomości wspólnych powinny podlegać pieczy oraz być utrzymywane w należytym stanie zarówno przez samych użytkowników jak i przez Spółdzielnię.

§ 4

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę majątku Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz warunków zgodnego współżycia Użytkowników lokali.
2. W zakresie postanowień niniejszego Regulaminu Użytkownicy są odpowiedzialni za wszystkie osoby zamieszkałe w ich mieszkaniach lub korzystające z ich mieszkań.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH, POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW OSIEDLOWYCH.

§ 5

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym części wspólnych budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych należy :

1. przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów – na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczego, w tym planów remontów na poszczególne nieruchomości, zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych stanowiących części wspólne nieruchomości lub wchodzących w skład majątku Spółdzielni,
2. przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego budynków, budowli, instalacji i urządzeń części wspólnych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
3. pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych, oraz utrzymanie zimowe terenów wokół budynków t.j. dojść do klatek schodowych, schodów i podestów do klatek schodowych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojść do śmietników,
4. pielęgnacja i wycinka drzew i krzewów oraz wykonywanie nowych nasadzeń,
5. utrzymanie w należytych stanie technicznym terenów rekreacyjno-sportowych, ich remontowanie i rozbudowa, a także budowa nowych obiektów sportowo-rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży,
6. remonty i rozbudowa dróg, miejsc postojowych wraz z dojazdami i chodników wewnątrzosiedlowych,
7. zapewnienie właściwego oznakowania budynków oraz oświetlenia wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku, w ramach środków finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU TECHNICZNEGO URZĄDZEŃ I INSTALACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ

§ 6

Do obowiązków Spółdzielni należy bieżące utrzymanie w należytych stanie technicznym oraz remonty urządzeń i części instalacji wewnątrz mieszkań należących do części wspólnych nieruchomości, w ramach środków finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, w szczególności :

1. przeprowadzanie wewnątrz mieszkań napraw i remontów instalacji :

- a) c.o. - całość instalacji wewnętrznej bez grzejników, głowic i zaworów termostatycznych w przypadku ich wymiany przez właściciela,
- b) wodnej i c.c.w. - piony oraz odgałęzienia do wodomierzy mieszkaniowych licząc od strony

- pionów wodnych włącznie z tymi wodomierzami,
- c) kanalizacyjnej – piony kanalizacyjne do trójnika wbudowanego w pion, z którego rozchodzi się kanalizacja danego mieszkania z wyłączeniem uszczelnienia połączenia tej kanalizacji włącznie z tym trójnikiem,
 - d) elektrycznej – do odpływów zacisków skrzynek bezpiecznikowych wewnątrz mieszkania z wyłączeniem wkładek topikowych,
 - e) gazowej – do zaworów odcinających dopływ gazu do instalacji w danym mieszkaniu włącznie z tymi zaworami,
 - f) AZART – całość instalacji do gniazdka RTV/SAT/RADIO zainstalowanego w mieszkaniu,
 - g) odgromowej – w całości
 - h) dzwonekowej – piony instalacyjne do skrzynki bezpiecznikowej z wyłączeniem dzwonek

2. bieżące utrzymanie i remonty w/w instalacji w pomieszczeniach wspólnego użytku,

3. utrzymanie, naprawa i remonty części wspólnych nieruchomości, w tym między innymi: pokrycia dachowego, stropodachów, stropów, ścian zewnętrznych oraz konstrukcyjnych ścian wewnętrznych i balustrad balkonowych z wylewkami, klatek schodowych, wiatrołapów oraz pomieszczeń wspólnego użytku,

4. wykonanie niezbędnych napraw i wymiana stolarki okiennej oraz drzwi balkonowych w przypadkach nie zawinionych przez Użytkownika, przy okresie trwałości minimum 25 lat (w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych we własnym zakresie, koszt wymiany refunduje Spółdzielnia zgodnie z Regulaminem zasad ustalania kosztów GZM)

5. usuwanie skutków nie wykonania napraw i konserwacji przez Spółdzielnię, należących do jej obowiązków,

6. protokolarne odbieranie mieszkania przekazywanego przez Użytkownika do Spółdzielni oraz protokolarne przekazywanie następnemu Użytkownikowi mieszkania z uwzględnieniem stanu technicznego mieszkania wraz z odczytami liczników bądź podzielników kosztów,

7. zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań w budynkach posiadających instalację c.o., nie mniejszej niż 16°C,

8. współpraca z dostawcami mediów w zakresie prawidłowej ich dostawy (gaz, woda, energia elektryczna, ciepło) i odbioru (ścieki).

§ 7

Naprawy i remonty części wspólnych nieruchomości finansowane są z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i realizowane zgodnie z rocznymi planami rzeczowo-finansowymi remontów zasobów Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia ma prawo odmówienia naprawy lub remontu należącego do zakresu jej obowiązków w mieszkaniu, którego użytkownik zalega z opłatami za jego użytkowanie, jeśli nie doprowadzi to do awarii, lub innych uszkodzeń w pozostałych lokalach lub części wspólnych budynku.

§ 9

W związku z wykonywaniem robót wymienionych w § 6 Regulaminu, Spółdzielnia nie ponosi

kosztów napraw ponadnormatywnego wykończenia mieszkań i lokali dokonanego przez Użytkownika, nawet jeżeli było ono wykonane za zgodą Spółdzielni.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW, POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH

§ 10

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki części wspólnych w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych należy zawarcie umów na wykonanie usług obejmujących :

1. systematyczne sprzątanie terenów przydomowych (place zabaw, obiekty sportowe, chodniki, miejsca postojowe, tereny zielone) oraz usuwanie z nich i wywóz przedmiotów wielogabarytowych pozostawionych tam przez Użytkowników w terminach uzgodnionych w umowach z wykonawcami
2. systematyczne sprzątanie klatek schodowych obejmujące:
 - jeden raz w tygodniu, od środy do piątku: przetarcie parapetów na klatce schodowej, otrzepanie wycieraczek, usunięcie zanieczyszczeń stałych, zamiatanie schodów wraz z wiatrolapem – usunięcie zanieczyszczeń do kontenera na odpady zmieszane, umycie schodów z podestami od ostatniej kondygnacji do podestu wiatrolapu włącznie – usunięcie zanieczyszczonej wody do kratki ściekowej, umycie witryn i drzwi wiatrolapu, dezynfekcja balustrady oraz punktów dotykowych.
 - jeden raz w roku: umycie okien na klatce schodowej, umycie skrzynek pocztowych,
 - dwukrotnie w roku: odkurzenie mechaniczne schodów oraz korytarzy piwnicznych, omiecenie pajęczyn, realizowane odpłatnie na podstawie umów z wykonawcami wymienionych wyżej usług.
3. pielęgnowanie terenów zielonych,
4. wyposażenie poszczególnych nieruchomości w odpowiednie pojemniki i kontenery do składania odpadów i nieczystości (w tym do segregacji odpadów) oraz zapewnienie systematycznego opróżniania ich i czyszczenia z zachowaniem wymagań sanitarnych,
5. odśnieżanie i zapobieganie gołoledzi na chodnikach i drogach wewnątrzsiedlowych zgodnie z §5 pkt. 3.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ, A TAKŻE CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

§ 11

Użytkownik jest zobowiązany dbać o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania wraz z komórką piwniczną lub dodatkowym pomieszczeniem oraz ogólnodostępnych części wspólnych nieruchomości.

§ 12

1. Użytkownicy zajmujący mieszkania wykonują na swój koszt i odpowiedzialność naprawy i remonty mieszkań będące ich wyłączną własnością lub w ich wyłącznym użytkowaniu.

2. Do obowiązków Użytkownika zajmującego mieszkanie w budynku będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w związku z sytuacją opisaną w ust. 1 należy w szczególności :

a) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody w mieszkaniu od wodomierza mieszkaniowego z wyłączeniem tego wodomierza do baterii włącznie,

b) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnych w mieszkaniach od trójników wychodzących z pionów kanalizacyjnych wraz z uszczelnieniem połączenia instalacji mieszkaniowych z tymi trójnikami do urządzeń odbiorczych włącznie,

c) utrzymanie, naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, do których zalicza się :

- wannę lub brodzik łącznie z baterią, syfonem i wężykami pod baterią,
- piec kuchenny z wyposażeniem,
- przepływowy gazowy podgrzewacz wody,
- termę gazową lub elektryczną,
- zlewozmywak z syfonem, baterią i wężykami pod baterią,
- miskę ustępową z sedesem i spluczką wraz z wężykiem przyłączeniowym,
- umywalkę z syfonem, baterią i wężykami pod baterią,

d) obowiązek odnawiania mieszkania polegający na :

- malowaniu sufitu i ścian lub malowaniu sufitu i tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów,
- malowaniu olejnym drzwi i okien drewnianych (obustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno z częstotliwością zabezpieczającą powierzchnie malowane przed korozją lub zniszczeniem – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem,

e) utrzymanie, naprawa i wymiana parkietów oraz wykładzin PCV i dywanowych oraz wylewek betonowych i izolacji pod nimi w mieszkaniach (za wyjątkiem wylewek na balkonach i na tarasach),

f) utrzymanie, naprawa i wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć, okuć, uszczelnień itp. w drzwiach balkonowych i oknach,

g) utrzymanie, naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do mieszkań oraz uszkodzonych zamków, zamknięć i okuć w tych drzwiach oraz umieszczanie na drzwiach wejściowych do mieszkania jego numeru,

h) utrzymanie, naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach od odpływów ze skrzynki bezpiecznikowej wraz z osprzętem (gniazdka, wyłączniki, dzwonki do mieszkań) zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,

i) utrzymanie, naprawa lub wymiana urządzeń gazowych, od zaworu odcinającego poszczególne urządzenia odbiorcze zainstalowane w mieszkaniu,

j) usuwanie przyczyn zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,

k) uzupełnienie braków oszklenia drzwi i okien,

l) naprawa lub wymiana przedłużaczy AZART

3. Użytkownik ponosi koszty napraw wszelkich uszkodzeń części wspólnych wewnątrz mieszkania jak i na obszarze całej nieruchomości oraz Spółdzielni, powstałych z winy Użytkownika lub innych osób korzystających z jego mieszkania, np. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wynika z nienależytej konserwacji lub przeróbek, skutki dewastacji, zniszczenie malowania ścian bądź stopni klatek schodowych podczas transportu mebli i elementów wyposażenia mieszkania,

rozszerzenie wkładów okiennych, zabicie szyb w oknach lub drzwiach, zniszczenie elewacji budynków, zniszczenie terenów zielonych przez niewłaściwe parkowanie pojazdów itp.

§ 13

1. Wszelkie przeróbki budowlano-instalacyjne powodujące zmiany w układzie funkcjonalnym mieszkań mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego i na koszt użytkownika.
2. Nie wolno wykonywać żadnych przeróbek budowlano-konstrukcyjnych powodujących zmiany udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości, w tym stałej zabudowy balkonów lub loggii zwiększających powierzchnię użytkową lokalu.
3. Nie wolno montować indywidualnych anten RTV/SAT i internetowych na dachach ani na docieplonych ścianach w budynkach wyposażonych w nową instalację RTV/SAT. Anteny samowolnie zamontowane i nie zdemontowane w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie będą demontowane przez Spółdzielnię na koszt właściciela anteny, jak również pokryje on ewentualne koszty likwidacji szkód w dociepleniu ścian, pokryciu dachowym lub wynikających przecieków przez dach na skutek samowolnego zamontowania anteny.
4. Nie wolno otwierać ani wykonywać żadnych prac naprawczych szafek zabezpieczających liczniki energii elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach. Koszty wynikające z nieprzestrzegania tego zakazu obciążają Użytkownika mieszkania, którego szafka została uszkodzona, a w przypadku szafek wielomieszkaniowych – obciążają te mieszkania proporcjonalnie do ich ilości.
5. Nie wolno używać urządzeń elektrycznych ani innych urządzeń np. CB-radio, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
6. Nie wolno bez zgody Spółdzielni zakładać w pomieszczeniach piwnicznych ani w pomieszczeniach wspólnego użytku dodatkowych instalacji elektrycznych.
7. Korzystanie z urządzeń elektrycznych takich jak n.p. lodówki czy zamrażarki w pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione.
8. Na elewacjach budynków i na innych obiektach osiedla różnego rodzaju reklamy wolno umieszczać jedynie za zgodą i według warunków, w tym finansowych, wydanych przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani przed okresem zimowym do uszczelniania okien i drzwi balkonowych oraz okienek w zajmowanych pomieszczeniach piwnicznych przed stratami ciepła, jednak z uwzględnieniem zapewnienia warunków prawidłowej pracy wentylacji grawitacyjnej i higieniczno-sanitarnej.
2. Mieszkanie może być użytkowane wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Po powiadomieniu Spółdzielni część mieszkania może być przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze biurowym, z wyłączeniem usług i warsztatów rzemieślniczych, która nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca

spokoju współmieszkańców budynku oraz nie powoduje ponadnormatywnego zużycia mieszkania.

§ 15

Do obowiązków Użytkownika należy natychmiastowe zgłaszanie Administracji Spółdzielni zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń i innych części wspólnych nieruchomości znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 16

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki i zawory odcinające, przewietrzyć lokal, po czym zawiadomić Spółdzielnię, pogotowie gazowe i współmieszkańców.

§ 17

Niedogrzanie lokalu, brak c.c.w. lub jej obniżoną temperaturę Użytkownik powinien zgłaszać w Administracji Spółdzielni lub bezpośrednio do firmy dostarczającej ciepło.

§ 18

Użytkownik jest obowiązany do udostępnienia mieszkania lub piwnicy pracownikom Spółdzielni (administracji lub inspektorowi nadzoru), wykonawcom usług w celu wykonania przeglądów stanu technicznego wymaganych przepisami prawa budowlanego, ustalenia przyczyny awarii i realizacji robót remontowych części wspólnych nieruchomości wewnątrz mieszkań, należących do zakresu obowiązków Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 19

1. Do obowiązków Użytkownika należy utrzymanie mieszkania wraz z przysługującą mu komórką piwniczną w należytym stanie technicznym, czystości i higieny.
2. skreślony
3. skreślony
4. Wszyscy Użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych oraz w korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynków.
5. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakiegokolwiek śmieci, odpadów, resztek żywności.
6. Nie wolno wyrzucać przez okna ani rzucać na chodniki lub trawniki niedopałków papierosów itp. odpadków.

7. Dokarmianie ptaków może odbywać się wyłącznie w karmnikach.
8. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat, zapalek, pampersów, chusteczek higienicznych itp. ani wylewać tłuszczu.
9. Użytkownicy są zobowiązani do segregowania odpadów, dla których prowadzona jest selektywna zbiórka, w tym niebezpiecznych odpadów (żarówki, baterie) oraz do wyrzucania ich do odpowiednich pojemników zbiorczych oraz do oddzielnego wynoszenia odpadów niebezpiecznych w terminach ich wywozu.
10. Posegregowane śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, Użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia.
11. Nie wolno wyrzucać do pojemników na odpady odpadów niebezpiecznych, takich jak zużyty sprzęt AGD, komputery i ich części, opakowania po farbach, olejach przemysłowych, baterie, akumulatory, ani ciężkich przedmiotów jak kamienie, gruz, złom, druty, szkło itp. Odpady te powinny być odpowiednio oddane w sklepach AGD „na wymianę”, wywiezione przez Użytkownika lub składane obok pojemników.
12. W przypadku remontu mieszkania należy odebrać z działu Administracji Spółdzielni worki BIG-BAG w których można składować gruz powstały w czasie remontu. Worki z gruzem należy postawić przed klatką schodową.
13. Użytkownicy, którym przywieziono materiały budowlane lub meble obowiązani są jak najszybciej uprzątnąć teren z pozostałości po w/w towarach, także obszar klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, jeżeli zostały zabrudzone.
14. Dywany, chodniki itp. należy trzepać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (na trzepaku) w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 20

1. Nie wolno niszczyć trawników, kwietników, krzewów ani drzew na terenach osiedlowych.
2. Podlewać kwiaty na balkonach należy tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Nie wolno umieszczać ani przechowywać przez Użytkowników na klatkach schodowych, a zwłaszcza przed wejściami do korytarzy piwnicznych, ani w korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, np. rowerów, motocykli, wózków dziecięcych. Za rzeczy tam pozostawione Spółdzielnia nie odpowiada.



VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW NABYWAJĄCYCH PRAWA DO MIESZKAŃ.

§ 21

Użytkownicy nabywający na rynku wtórnym prawa do mieszkań w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię są zobowiązani :

1. powiadomić Administrację Spółdzielni o fakcie nabycia prawa do mieszkania,
2. powiadomić Spółdzielnię o liczbie osób, które będą mieszkały w lokalu oraz o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, mającej wpływ na wysokość opłaty za mieszkanie,
3. przekazać Spółdzielni informację o adresie do korespondencji innym niż adres zamieszkania i innym możliwym sposobie kontaktowania się, a także dane kontaktowe osób opiekujących się mieszkaniem w przypadku dłuższej w nim nieobecności, upoważnionych przez nich do kontaktów ze Spółdzielnią w sprawach związanych z użytkowaniem mieszkania, np. w sytuacji awarii, odczytów podzielników kosztów c.o., przeglądów technicznych i remontów, dla przeprowadzenia których konieczne jest udostępnienie mieszkania osobom wykonującym te usługi na zlecenie Spółdzielni. Punkt 2 i 3 dotyczy wszystkich Użytkowników mieszkań.
4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w pkt 3 albo uporczywego udaremniania wejścia do mieszkania celem przeprowadzenia przeglądów gazowych i wentylacyjnych, Spółdzielnia zmuszona będzie wystąpić na drogę postępowania sądowego celem udostępnienia mieszkania dla w/w prac.

VIII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW ZWALNIAJĄCYCH MIESZKANIA I PRZEKAZUJĄCYCH JE SPÓLDZIELNI.

§ 22

Użytkownicy zwalniali z mieszkania zobowiązani są :

1. przekazać Spółdzielni mieszkanie wraz z użytkowaną komórką piwniczną w stanie wolnym od osób, których prawa reprezentują i ich rzeczy,
2. usunąć lub pokryć koszty usunięcia ponadnormatywnego zużycia i uszkodzeń oraz dewastacji mieszkania i części wspólnych nieruchomości w nim się znajdujących, powstałych z winy Użytkownika lub osób, których prawa reprezentują.

§ 23

1. Oceny stanu technicznego i estetycznego zwalnianego lokalu mieszkalnego dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni, który ustala jego wartość rynkową,
2. Rozliczenie z Użytkownikami zwalnianymi lokal z tytułu wkładu oraz opłat za mieszkanie Spółdzielnia dokonuje nie później niż 3 miesiące od dnia skutecznej sprzedaży.

IX. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW ZBYWAJĄCYCH MIESZKANIA NA WOLNYM RYNKU.

§ 24

Użytkownicy zbywający mieszkanie na wolnym rynku zobowiązani są do wcześniejszego poinformowania o tym zamiarze Spółdzielnię w celu należytego rozliczenia wzajemnych zobowiązań oraz prawidłowego naliczenia nowej opłaty czynszowej.

X. POMIESZCZENIA WSPÓLNEGO UŻYTKU.

§ 25

1. Pomieszczenia służące do wspólnego użytku to pralnie, suszarnie, wózkownie lub dodatkowe piwnice nie przydzielone konkretnemu mieszkaniu.
2. Z w/w pomieszczeń mogą korzystać wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości.
3. Istnieje możliwość za zgodą większości mieszkańców danej klatki schodowej na wydzierżawienie wolnego pomieszczenia za odpłatnością. Dzierżawa nie może być uciążliwa dla mieszkańców.

XI. GARAŻOWANIE I PARKOWANIE SAMOCHODÓW I MOTOCYKLI

§ 26

1. Zasady użytkowania oraz zakres obowiązków i uprawnień dotyczących eksploatacji garaży określa Regulamin budowy, finansowania i użytkowania garaży w SM „Wspólnota”.
2. Parkowanie samochodów i motocykli odbywa się na placach, zatoczkach i miejscach postojowych do tego celu przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg wewnątrzsiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych i ciągów pieszojezdnych, jednakże z zachowaniem swobodnego poruszania się pieszych i zgodnie z przepisami Kodeksu ruchu drogowego.
3. Nie wolno parkować na placach zabaw, trawnikach i skwerach.

XII. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ZAISTNIENIA USZKODZEŃ LUB AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI TECHNICZNYCH.

§ 27

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub awarii urządzeń lub instalacji znajdujących się w mieszkaniach i budynku, zagrażających bezpieczeństwu osób tam przebywających Użytkownicy zobowiązani są zawiadomić o tym Spółdzielnię lub konserwatorów poszczególnych instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, korzystając z numerów telefonicznych podanych w

książeczkach opłat czynszowych.

Osoby nie korzystające z książeczek opłat czynszowych zobowiązane są dla własnego bezpieczeństwa zapoznać się z w/w numerami telefonów awaryjnych w Spółdzielni.

§ 28

Do zakresu działania konserwatorów firm pracujących w oparciu o umowy zawarte ze Spółdzielnią należy usuwanie uszkodzeń lub awarii następujących urządzeń :

- a) instalacji centralnego ogrzewania – w całości
- b) instalacji ciepłej i zimnej wody – od przyłączy wodnych do wodomierzy mieszkaniowych włącznie
- c) instalacji elektrycznej – od energetycznych tablic rozdzielczych będących w eksploatacji Spółdzielni do odpływów ze skrzynek bezpiecznikowych w mieszkaniu
- d) instalacji kanalizacyjnej – od pierwszej studzienki kanalizacyjnej za budynkiem do trójnika wychodzącego z pionu kanalizacyjnego w każdym z mieszkań
- e) wewnętrznej instalacji gazowej – od kurka głównego na zewnątrz budynku do zaworów odcinających poszczególne urządzenia w mieszkaniach.

XIII. ZASADY ZACHOWANIA BEZPIECZEŃSTWA P. POŻAROWEGO.

§ 29

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Spółdzielni. Fałszywe alarmowanie podlega karze zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz klatek schodowych meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach i na klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Nie wolno palić papierosów i używać niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach.
5. Wszystkich Użytkowników obowiązuje ścisłe przestrzeganie instrukcji przeciwpożarowej wywieszanej w klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
6. Nie wolno używać urządzeń gazowych, jeżeli przed ich użyciem lub w czasie używania wyczuwalne jest uchodzenie gazu z instalacji. W tym przypadku należy :
 - a) zamknąć wszystkie kurki urządzeń gazowych oraz zawór przy gazomierzu.
 - b) dobrze przewietrzyć pomieszczenie w którym gaz się ulatniał.
 - c) wygasić wszystkie źródła ognia.
 - d) powiadomić natychmiast Administrację Spółdzielni lub Pogotowie Gazowe.

XIV. ZASADY DOBROSĄSIEDZKIEGO ZAMIESZKIWANIA W ZASOBACH SPÓLDZIELNI.

§ 30

1. Warunkiem zgodnego i dobrosąsiedzkiego zamieszkiwania wszystkich Użytkowników osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie osiedli w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. Prace remontowe w lokalach mieszkalnych powodujące hałas np. (kucie, wiercenie, szlifowanie itp.) mogą być wykonywane tylko w dniach od poniedziałku do soboty włącznie, w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
3. Nie wolno spożywać alkoholu ani zażywać środków odurzających w częściach wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice) lub na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni.
4. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych (place zabaw, boiska).
5. Dzieci nie powinny bawić się obok śmietników, na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są opiekunowie prawni. Za zniszczone mienie będą ponosili odpowiedzialność materialną.

§ 31

1. Posiadanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zakłócają spokoju współmieszkańcom i nie zagrażają ich zdrowiu, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb mieszkania, ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na możliwość zanieczyszczenia klatki schodowej lub terenu przydomowego bądź terenu osiedla.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.
4. Użytkownicy posiadający psa lub inne zwierzę obowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta, w tym bezwzględnie sprzątać psie odchody z chodników, dróg i trawników.
5. Na terenie osiedla, w mieszkaniu czy w pomieszczeniu przynależnym do mieszkania zabrania się posiadania wszelkich zwierząt w celach i w ilościach hodowlanych.
6. Użytkownicy posiadający psa lub inne zwierzę obowiązani są bezwzględnie do przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierząt.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie powiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

§ 32

1. Nie wolno parkować pojazdów tam, gdzie utrudnia to komunikację, powoduje niszczenie zieleni i chodników.
2. Nie wolno przechowywać motocykli, skuterów i motorowerów na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych ani w piwnicach lokatorskich.
3. Pojazdami, na terenie osiedli, należy się poruszać tylko po drogach i ciągach pieszojezdnych do tego celu wyznaczonych, przestrzegając oznakowania i przepisów o ruchu drogowym.

XV. ODSZKODOWANIA ZA NIEPRZESTRZEGANIE POSTANOWIENÍ REGULAMINU.

§ 33

1. Za wyrządzone szkody, dewastacje, zniszczenia i zanieczyszczenia powstałe z udowodnionej winy Użytkownika ustala się odszkodowanie pieniężne. Koszty naprawy wszelkich urządzeń mienia Spółdzielni, w tym części wspólnych nieruchomości wewnątrz mieszkania jak i w obrębie nieruchomości powstałe z winy Użytkownika lub osób wywodzących swe prawa od niego pokrywa Użytkownik w całości.

2. Ustala się następujące wysokości odszkodowania :

- a) za zanieczyszczenie, zniszczenie lub uszkodzenie ścian i stopni klatek schodowych oraz innych elementów budynku – w wysokości faktycznych kosztów naprawy szkód wg art. 361 §2 Kodeksu cywilnego,
- b) za zniszczenie w drzewostanie i terenach zielonych – w wysokości określonej odrębnymi przepisami w tym zakresie (ustawy i rozporządzenia wykonawcze lub prawo miejscowe),
- c) za zniszczenia lub zanieczyszczenia dokonane przez osoby będące w stanie nietrzeźwym, trzepaniem dywanów i chodników na balkonach, przez okna itp. oraz powstałe w wyniku innych nie wymienionych działań powodujących ubytek w majątku Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości, a także przez zwierzęta domowe – w wysokości wynikającej z rozmiaru szkody wg art. 361 §2 Kodeksu cywilnego,
- d) za „kradzież” energii elektrycznej, gazu czy wody – w wysokości określonej każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów powszechnych według cen obowiązujących w dniu ustalenia szkody, odpowiednio według taryf za energię elektryczną, gaz czy wodę łącznie z kosztami za odprowadzone ścieki,

3. Spółdzielnia egzekwuje odszkodowanie od Użytkownika winnego powstaniu szkody lub osoby której prawa on reprezentuje, po ich przyznaniu się do jej powstania lub po udowodnieniu im winy.

4. Spółdzielnia skieruje na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego sprawę wobec sprawcy szkody odmawiającego zapłaty odszkodowania lub jej naprawy.

XVI. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 34

Uwagi, skargi i wnioski Użytkowników w zależności od ich tematyki podlegają rozpatrzeniu przez właściwy organ Spółdzielni.

§ 35

1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować Użytkowników o bieżących działaniach i sprawach prowadzonych przez Spółdzielnię, takich jak np. termin usunięcia awarii, terminy przeglądów technicznych mieszkań i budynków itp. poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicach informacyjnych umieszczonych w tym celu na parterze każdej klatki schodowej w budynku.

2. Zabronione jest umieszczanie przez kogokolwiek ogłoszeń na ścianach czy drzwiach wejściowych do budynków bez zgody Spółdzielni.

§ 36

1. W stosunku do Użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może stosować pisemne upomnienie.

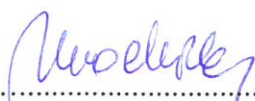
2. W razie uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 11 a) ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

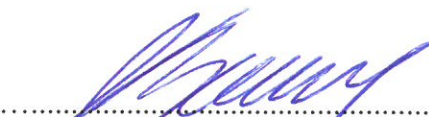
W razie uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym w przypadku lokali, do których Użytkownikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo własności, Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej Spółdzielni o zgodę na wystąpienie w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 37

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2024 r. Uchwałą Nr 1/2024 i obowiązuje od dnia podjęcia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2019 r. Uchwałą Nr 17 obowiązujący od 27.05.2019 rok.


.....
/ Sekretarz Rady Nadzorczej /


.....
/ Przewodniczący Rady Nadzorczej /

RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol