

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE	2
II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO	3
UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU	3
III. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE.....	10
IV. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH .	11
V. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH	12
VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .	13

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin używania lokali i porządku domowego zwany dalej „Regulaminem” opracowano na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. nr 87 poz. 960 z późniejszymi zmianami)
- 6) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836),
- 7) postanowień Statutu Spółdzielni,

2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

§ 2

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia Spółdzielni w zakresie:

- 1) utrzymania spokoju, porządku i czystości,
- 2) użytkowania lokali,
- 3) użytkowania nieruchomości wspólnych,
- 4) ochrony budynków,
- 5) uprawnienia Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości, w odniesieniu do lokali

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1) **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, osoby bez tytułu prawnego do lokalu, a także osoby prawne i najemcy lokali użytkowych.

2) **powierzchni wspólnego użytku** – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatka schodowa, korytarz piwniczny, galeria, kabiny wind oraz pomieszczenia typu: strych, suszarnia, pralnia, wózkownia, komórka zsykowa,

3) **pomieszczeniu gospodarczym** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.

4) **Członku** – osoba/osoby posiadająca/e tytuł prawny do lokalu.

(w §2 ust. 2 dodaje się pkt. 4) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)

II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.

UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

1. Do obowiązków mieszkańców i użytkowników będących właścicielami lokali lub posiadających inne tytuły prawne do lokali należy wykonanie robót zaliczanych do remontu lokalu, do którego wlicza się balkony, loggie i tarasy (poza ich konstrukcją) oraz pomieszczenia przynależne, w tym :

1) remont lub wykonanie nowych elementów w lokalach, w zakresie:

- a) ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń wywołanych pracą konstrukcji budynku;
- b) konserwacja i naprawa podłóg i posadzek (oprócz przypadków wadliwego podłoża spowodowanych awariami konstrukcji);

- c) okien, świetlików i drzwi wraz z ich oszkleniem;
 - d) powłok malarskich i tapet;
 - e) elementów kowalско – ślusarskich;
 - f) izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i ciepłych;
 - g) pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umieszczonych szaf wnękowych, obudowy wanień, zlewozmywaków, grzejników).
- 2) remont lub wymiana instalacji w lokalu, obejmujące rozrowadzenie po lokalu instalacji oraz montaż trwale umiejscowionego wyposażenia , armatury i urządzeń dotyczących:
- a) instalacji gazowych, instalacji sanitarnych i wodociągowych,
 - b) instalacji elektrycznych,
 - c) instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych,
 - d) instalacji i urządzeń grzewczych za wyjątkiem instalacji c.o. wraz z grzejnikami, wykonanej zgodnie z projektem wykonawczym budynku,
 - e) przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
 - f) eksplozymetrycznych;
- 3) do obowiązków mieszkańców i użytkowników należy również wykonywanie czynności konserwacyjnych w zakresie rzeczowym, o którym mowa w pkt. 1 i pkt. 2 (konserwacji instalacji c.o. wraz z grzejnikami wymaga wcześniejszego uzgodnienia z odpowiednimi służbami technicznymi spółdzielni).

§ 4

1. Do obowiązków Lokatorów należy ponadto:

- a) natychmiastowe zawiadomienie Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, pod rygorem pozbawienia prawa do dokonania napraw na koszt Spółdzielni;
- b) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii;
- c) remontowanie lokalu (malowanie co najmniej raz na 4 lata) oraz wymiana i konserwacja jego wyposażenia technicznego, naprawa ścian, sufitów i uzupełnianie tynków wewnątrz lokalu;
- d) malowanie zewnętrznej i wewnętrznej powierzchni stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, rur w celu zabezpieczenia przed ich korozją;

- e) konserwacja, naprawa i wymiana trzonów kuchennych, kuchni, grzejników, wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, podgrzewaczy wody) wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal;
 - f) usuwanie uszkodzeń i przebudowa pieców węglowych i akumulacyjnych;
 - g) konserwacja oraz wszelkie naprawy okien i drzwi, wymiana stolarki okiennej przy partycypacji w kosztach w wysokości 50% wartości standardowego okna drewnianego przez Spółdzielnię (zgodnie z odpowiednim Regulaminem konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej);
 - h) naprawa, konserwacja i wymiana mebli wbudowanych;
 - i) naprawa izolacji balkonów i logii wraz ze szlichtami betonowymi, a także usuwanie przecieków do lokali z balkonów i logii pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni.
 - j) malowanie elementów logii w kolorach jednolitych przyjętych dla danego budynku;
 - k) naprawa i wymiana instalacji oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (z wymianą przewodów) pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni;
 - l) naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej (od wodomierza do odbiorników, wraz z odbiornikami) pod nadzorem odpowiednich służb technicznych Spółdzielni;
 - m) usuwanie niedrożności odpływowych kanalizacji od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów odbiorczych ;
 - n) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej (od gazomierza lub zaworu odcinającego do odbiorników, wraz z odbiornikami) siłami firm posiadających odpowiednie uprawnienia;
2. Lokator lub właściciel lokalu zobowiązany jest do:
- a) utrzymania w sezonie grzewczym odpowiedniej temperatury (min. 16⁰C) w lokalu mieszkalnym tj. ogrzewania nie powodującego zagrzybienia lub wilgoci oraz do zagwarantowania prawidłowej wentylacji lokalu poprzez stosowanie miktrowentylacji w oknach oraz utrzymanie w czystości kratki wentylacyjnych i nie zasłanianie ich tapetami itp.; W przypadku wystąpienia zagrzybienia lub wilgoci będących wynikiem nieprawidłowego ogrzewania, koszt usunięcia skutków ich działania ponosi lokator lub właściciel mieszkania;

- b) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska,
 - c) niezakłócanie spokoju innym użytkownikom lokali,
 - d) użytkowanie lokalu w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
 - e) dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku – w czasie korzystania z nich,
 - f) utrzymanie czystości i porządku w lokalu i pomieszczeniu przynależnym oraz zachowanie czystości przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku,
 - g) przestrzeganie przepisów ogólnie obowiązujących, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, pomieszczenia przynależnego do lokalu, budynku, warunków bezpieczeństwa i higieniczno – sanitarnych,
 - h) przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu na własny koszt,
 - i) składowanie śmieci i odpadków w pomieszczeniach i miejscach do tego celu przeznaczonych.
3. Koszty napraw wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika;
- a) w szczególnych przypadkach, po komisyjnym ustaleniu rozmiarów szkody i po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku użytkownika przez Radę Osiedla - Zarząd może podjąć decyzję o pokryciu kosztów naprawy tych uszkodzeń;
 - b) Spółdzielnia ma prawo kontrolować wykonywanie obowiązków przez użytkowników określonych w niniejszym regulaminie. W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych –wyznaczy termin ich usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania roboty przez koncesjonowany zakład, po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego;
 - c) Członek jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać zasad Regulaminu Porządku Domowego. Członek jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku

przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, ganki piwniczne, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;

- d) Członek obowiązany jest do naprawienia na własny koszt szkód powstałych z jego winy oraz pełnoletnich i niepełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących;
- e) naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko na pisemną prośbę i za odpłatnością ze strony zainteresowanego Członka, poza normalnymi wpłatami na fundusz remontowy.
- f) obudowanie pionów wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazu, przebudowa instalacji, zmiany układu ścianek działowych wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym Prawa budowlanego). W przypadku układania ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i drewnianych (boazerii) należy zachować część materiału na usunięcie ewentualnych skutków awarii w przyszłości;
- g) Członek może wprowadzić w lokalu zmiany i ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni na podstawie pisemnej zgody i podanych warunków technicznych przez Spółdzielnię
- h) Członek w wyjątkowych sytuacjach może wystąpić do Zarządu z wnioskiem o przyspieszenie wypłaty dofinansowania za wymianę stolarki okiennej po udokumentowaniu sytuacji zdrowotnej i finansowej;
- i) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, lokator jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu pracownik Spółdzielni ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale;
- j) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Członka. Z czynności tych sporządza się protokół. Klucze z mieszkania przechowuje administracja Spółdzielni lub deponuje się w Biurze Straży Miejskiej, o czym należy powiadomić lokatora;
- k) *Pisemna zgoda i uzgodnienia o których mowa w lit. g) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.) za wyjątkiem opisanym w lit. l) – nie przechodzą na nowych wstępnych lub zstępnych, którzy zobligowani są do ponownego pisemnego wystąpienia do Spółdzielni o zgodę i podanie warunków technicznych dla nich.*

- l) *W przypadku zbycia mieszkania o którym mowa w lit. k) poprzez dokonanie darowizny z jednoczesnym zachowaniem prawa do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu przez osobę dokonującą darowizny, Zarząd może wyrazić zgodę na utrzymanie dotychczasowej zgody w mocy - pod warunkiem udokumentowanego Aktem Notarialnym Umową Darowizny zapisu dotyczącego prawa dożywotniego zamieszkiwania przez osobę dokonującą darowizny i faktycznego jej zamieszkiwania w lokalu.*
- ł) *Przedłożenie w Spółdzielni Aktu Notarialnego o którym mowa w lit. l) potwierdzającego prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu leży w gestii osoby ubiegającej się o wykonanie prac remontowych (wprowadzenia w lokalu zmian i ulepszeń).*
- m) *Poprzez „faktyczne zamieszkiwanie w lokalu” o którym mowa w lit. l) rozumie się pisemne zgłoszenie w Spółdzielni osoby dokonującej darowizny jako osoby faktycznie przebywającej w lokalu wraz z pozostałymi mieszkańcami, jeżeli takowi występują, zgodnie ze stosownym drukiem dostępnym w Spółdzielni lub na jej stronie internetowej.*
- n) *Warunki o których mowa w lit. l) muszą być spełnione łącznie. W razie spełnienia wyłącznie jednego z nich zgoda i uzgodnienia o których mowa w lit. g) są uznawane jako nieważne. (w §4 ust. 3 dodaje się lit. k) – n) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*
4. *W przypadku ponownego montażu liczników energii elektrycznej, gazu (zdemontowanych np. z powodu zadłużenia lokatora) koszty wymaganych ekspertyz, opinii czy wykonania niezbędnych prac pokrywa bezpośrednio firmie branżowej lokator. Wykonawcą robót mogą być tylko firmy konserwacyjne, współpracujące ze Spółdzielnią. Powyższe stosuje się odpowiednio również w razie zakupu lokalu na rynku wtórnym (tj. poza Spółdzielnią) lub też w wyniku przetargu nieograniczonego organizowanego przez Spółdzielnię. (zmiana brzmienia §4 nastąpiła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 111/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).*
5. *Osoby zadłużone, do czasu spłaty zadłużenia są pozbawione praw wynikających z niniejszego Regulaminu.*

6. *W przypadku kupna/sprzedaży mieszkań bez udziału Spółdzielni, strony pokrywają koszty z tym związane, między innymi koszty wykonania opinii technicznych przez kominiarzy, elektryków, gazowników itp.*

(do §4 dodano ust. 6 zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2012 z dn. 16.05.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).

§ 5

1. Zabrania się:

- a) dokonywania jakichkolwiek samowolnych przeróbek w lokalu, mogących spowodować zagrożenie np. przeróbek instalacji, konstrukcji, zmian układu funkcjonalnego lokalu,
- b) dokonywania samowolnej przebudowy mieszkania polegającej na łączeniu przestrzennym funkcji kuchni z pokojem, itp.
- c) dokonywania rozbudowy lokalu polegającej na przesunięciu ścianki loggii do lica ściany budynku,
- d) dokonywania samowolnych zabudów i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku,
- e) dokonywania zamian między użytkownikami lokali komórki piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali,
- f) malowania graffiti na elewacjach i ścianach wewnętrznych budynków, ogrodzeniach itp.,
- g) grilowania na balkonach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli,
- h) parkowania pojazdów w miejscach oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do śmietników wolnostojących i stacji transformatorowych oraz dojść do klatek schodowych,
- i) mycia pojazdów na parkingach i ciągach pieszojezdnych i innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- j) przebywania na dachach budynków.
- k) *Montażu zaworów odcinających na gałęzce powrotnej grzejnika na instalacji c.o.*
- l) *Montażu grzejników aluminiowych.*

(w §5 ust. 1 dodaje się lit. k) i l) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)

2. Zabrania się użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa współmieszkańcom tj. między innymi:

- a) korzystania z powierzchni wspólnego użytku jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i picia alkoholu w tych miejscach,
- b) gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- c) umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykle, motorowery) i innych rzeczy w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów. Zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo bez uprzedzenia wywieść na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
- d) majsterkowania w lokalu mieszkalnym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
- e) wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰,
- f) zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
- g) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
- h) trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach,
- i) wieszania prania ociekającego wodą na klatkach schodowych i balkonach,
- j) wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,
- k) prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach oraz w komórkach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
- l) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach i w klatkach schodowych – pożywienie to można wykladać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynku,
- m) wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych itp.

- n) otwierania okien piwnicznych w okresie grzewczym np. celem wpuszczania kotów.
- o) wychładzania pomieszczeń poniżej temp. 16⁰C.

3. Zgody Spółdzielni wymaga:

- a) dokonywanie przeróbek w lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 oraz zagospodarowanie powierzchni wspólnego użytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4,
- b) zamontowanie na częściach wspólnych budynków tj. elewacjach, dachach itp. wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, klimatyzatorów itp.) oraz instalowanie krat w oknach, obudowywanie lub zadaszenie balkonów, dokonywanie zmian otworów okiennych, kolorystyki zewnętrznej okien, itp.
- c) wywieszanie wszelkich ogłoszeń i reklam w zasobach Spółdzielni.
- d) *Wymiana zaworów termostatycznych, którą należy uzgodnić z właściwym dla miejsca położenia nieruchomości instalatorem wykonującym konserwację instalacji c.o. na zlecenie Spółdzielni. (w §5 ust. 3 dodaje się lit. d) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*

§ 6

Odpady komunalne niesegregowane należy składować w workach, w pojemnikach na nie przeznaczonych.

Makulaturę, szkło i tworzywa sztuczne należy składować tylko w pojemnikach przeznaczonych do tego celu. Odpady wielkogabarytowe tj. zużyte meble, sprzęt AGD itp. należy wystawiać w miejscach wyznaczonych w przeddzień ich wywozu tj. w ostatnią środę miesiąca.

O terminach wywozu Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować mieszkańców poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Osoby pozbywające się zużytych przedmiotów w innym terminie zobowiązane są do wywiezienia ich we własnym zakresie i na własny koszt. Okna po wymianie należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne również: gruzu budowlanego oraz odpadów medycznych i weterynaryjnych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Na gruz powstały w wyniku remontu lub przebudowy lokalu, należy zamówić w Administracji lub bezpośrednio u przewoźnika pojemnik na odpady. Koszty wywozu gruzu i dzierżawy pojemnika obciążają zamawiającego.

III. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE.

§ 7

1. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:

- 1) przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych,
- 2) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
- 3) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie w kagańcu lub na smyczy - zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego mieszkania,
- 4) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
- 5) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- 6) niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
- 7) nieprzetrzymania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

IV. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH

§ 8

1. Pomieszczenie gospodarcze służy do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów. Nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania ani też do celów działalności gospodarczej.

2. Na pomieszczenie gospodarcze może być zaadaptowana powierzchnia wspólnego użytku - za zgodą Spółdzielni i lokatorów budynku, w którym się znajduje, z zachowaniem standardu i estetyki budynku oraz warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię.

Wszystkie prace adaptacyjne wykonywane są przez wnioskodawcę we własnym zakresie i na własny koszt, który nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.

3. Nie dopuszcza się zabudowy części korytarzy z oknem z uwagi na pogorszenie warunków bezpieczeństwa pożarowego tj. ograniczenie drogi ewakuacyjnej oraz ograniczenie możliwości oddymienia klatki schodowej na wypadek pożaru.

4. Pomieszczenie gospodarcze musi być wyposażone w punkt świetlny i wyłącznik.

5. Odłączenie grzejnika c.o. od instalacji grzewczej w pomieszczeniu gospodarczym wymaga zgody Spółdzielni.

6. Wspólne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego jest bezpłatne, przy czym za „wspólne” uważa się korzystanie z pomieszczenia przez osoby z co najmniej 2 mieszkań – pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu dla pozostałych mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone. Indywidualne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego wymaga uzyskania pisemnej zgody większości mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone (osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku). Wniosek w tej sprawie opiniuje Administracja i Rada Osiedla, a zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Pomieszczenie użytkowane jest wówczas odpłatnie na zasadach porozumienia spisanego ze Spółdzielnią.

7. W przypadku zawarcia porozumienia opłata eksploatacyjna za 1 m² użytkowania pomieszczenia gospodarczego wynosi 0,50zł/brutto, a dla celów komercyjnych 7,10 zł/brutto. Opłata za c.o. jest równa opłacie za centralne ogrzewanie mieszkania.

8. Indywidualnie używane pomieszczenie gospodarcze winno być usytuowane na tej samej klatce schodowej co lokal mieszkalny, do którego prawo przysługuje użytkownikowi pomieszczenia.

Spółdzielnia może wyrazić zgodę na użytkowanie pomieszczenia usytuowanego również w sąsiedniej klatce schodowej budynku, jeżeli pomiędzy klatkami istnieje swobodna wewnętrzna komunikacja.

9. Użytkownik pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do jego zwrotu do Spółdzielni w przypadkach określonych w porozumieniu oraz w przypadku zbycia lub zamiany mieszkania.

10. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek lokatora Zarząd może odstąpić od powyższych wymagań.

V. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

§ 9

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią nieruchomość wspólną.
2. Użyczenie i zagospodarowanie terenu wspólnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zawarcia stosownej pisemnej umowy.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy mają członkowie spółdzielni, potem lokatorzy spółdzielni nie będący członkami, a na końcu osoby spoza spółdzielni.

(dodano w §9 ust. 2 po zdaniu pierwszym - zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2017 z dn. 03.07.2017r. zmiany obowiązują od dnia uchwalenia).

Działki powierzone mieszkańcom przez Spółdzielnię celem urządzenia ogródków przydomowych powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i nie zakłócający spokoju pozostałych mieszkańców. Zagospodarowanie odbywa się na koszt użytkownika i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.

Wszelkie nasadzenia drzew, z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, a także możliwość zasłaniania światła słonecznego mieszkańcom budynku, wymagają pisemnej zgody właściwego Administracji. Z pracownikami Administracji należy również uzgodnić typ ogrodzenia.

3. *W przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod lub nad ogródkiem, użytkownicy ogródka ma obowiązek umożliwić do niego dostęp ekipom remontowym.*

(zmiana brzmienia części §9 ust. 3 nastąpiła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2013 z dn. 19.03.2013r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).

W razie nieobecności użytkownika w czasie awarii Spółdzielnia ma prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia.

4. Użytkownicy ogródka zobowiązany jest do dbałości i pielęgnacji znajdujących się w nim rośliny oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia. Przy rezygnacji z ogródka użytkownicy ogródka zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego – zniwelować i posiać trawę (chyba, że nowy użytkownik będzie dogada się z dotychczasowym).

5. W ogródku przydomowym zabrania się palenia ognisk (spalania traw, konarów i liści) oraz grilowania.

6. Nie wolno zasypywać ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych.

7. Rada Nadzorcza ustala opłaty za używanie ogródków działkowych.

8 W razie nie wywiązania się z obowiązków wynikających z użyczenia terenu na zagospodarowanie ogródków, Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę i żądać jego zwrotu w stanie niepogorszonym lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

8¹. Umowa dzierżawy ogródka może zostać rozwiązana:

- a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
- b) za porozumieniem stron.

8². Umowa dzierżawy ogródka zostaje rozwiązana przez Spółdzielnię, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli używający ogródek (dzierżawca):

- a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych (dzierżawnych) ustalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z § 9 ust. 7 niniejszego regulaminu lub opłat za świadczenia dodatkowe,
- b) wykorzystuje ogródek niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej jednorocznemu czynszowi dzierżawnemu liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
- d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały ogródek lub część ogródka bez zgody Spółdzielni,
- e) bez zgody Spółdzielni: zmienił przeznaczenie ogródka lub jego części, albo zaprzestał jego użytkowania,
- f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych używających ogródki z ich ogródków, o ile Spółdzielnia, przynajmniej jeden raz, upomniata używającego ogródek, że rażąco naruszył on porządek domowy, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych używających ogródki z ich ogródków,
- g) bez zgody Spółdzielni, dokonał ulepszeń (modernizacji) ogródka,
- h) nie wykonuje na ogródku prac pielęgnacyjnych polegających m.in. na koszeniu trawy, przycinaniu drzew i krzewów, grabieniu liści, porządkowaniu (utrzymywaniu) terenu ogródka wraz z dojściem do niego w stanie nie pogorszonym, zdatnym do użytku i odpowiadającym wymogom przepisów sanitarno – porządkowych, przez co utrzymuje ogródek i jego otoczenie

w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym, o ile Spółdzielnia powiadomiła używającego ogródek, że stwierdziła fakt nie wykonywania przez niego tych prac.

- i) postanowienia ust. 8² lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy używający ogródek nie usuwa szkód powstałych z jego winy,*
- j) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Spółdzielnię.*

(do §9 dodano ust. 8¹ i 8² zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/2013 z dn. 19.03.2013r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały)

9. Na wycięcie drzew Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta. Wycięcie następuje na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych.

Osoba, która przebywa pod tym samym adresem dłużej niż trzy doby jest obowiązana zameldować się na pobyt stały lub czasowy najpóźniej przed upływem czwartej doby, licząc od dnia przybycia. Obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Gminy. Przebywanie w lokalu bez zameldowania jest wykroczeniem przewidzianym w art. 147 § 1 Kodeksu wykroczeń.

Zobowiązuje się użytkowników do zgłaszania do Działu Czynszów zmiany liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

§ 11

Umieszczenie nazwisk mieszkańców na listach lokatorów wywieszanych na klatkach schodowych, na wizytówkach kaset domofonowych odbywa się wyłącznie za zgodą pisemną zainteresowanych lokatorów.

§ 12

Montaż urządzeń monitorujących w budynkach spółdzielczych wymaga umieszczenia na obiekcie monitorowanym stosownej informacji.

§ 13

- 1) Wszelkie sprawy regulujące niniejszy porządek domowy powinny być rozstrzygane między lokatorami, w wyjątkowych sytuacjach przy udziale spółdzielni, Policji czy Straży Miejskiej.
- 2) W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego „Regulaminu”, Zarząd Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sądowego. W przypadku uporczywego i rażącego naruszenia postanowień niniejszego regulaminu, niezależnie od powyższego, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni osoby nie przestrzegające tych ustaleń i docelowo wystąpić do Sądu o eksmisję.
- 3) *Postanowienia niniejszego Regulaminu znajdują zastosowanie również w stosunku do osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu lub osób nie będących członkami spółdzielni.
(w §13 dodaje się ust. 3 zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 72/2013 z dn. 12.09.2013r. zmiany obowiązują od dnia podjęcia n/n uchwały przy czym dla spraw dla których uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, ale nie rozpoczęto prac remontowych przed dniem podjęcia niniejszej uchwały stosuje się zapisy jw.)*

§ 14

Obowiązkiem mieszkańców, osób fizycznych i prawnych jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i Administracji Spółdzielni, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku oraz zawiadomienia Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia się pożaru lub innego zagrożenia.

Szczegółowe przepisy w tym zakresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa dla lokatorów budynków mieszkalnych wywieszona na klatkach schodowych oraz znajdująca się do wglądu w Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem”.

§ 15

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączników itp.

2. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach, a także uwagi dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do Administracji. Każde zgłoszenie – bezpośrednio czy telefoniczne otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń.

Pracownik Administracji przyjmujący zgłoszenie zobowiązany jest do poinformowania zgłaszającego jaki numer w rejestrze otrzymało jego zgłoszenie oraz podać swoje nazwisko i imię.

Na życzenie zgłaszającego, potwierdzenie przyjęcia przez Administrację zgłoszenia, wydaje się pisemnie na druku według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.

3. Skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni w każdy wtorek w godzinach od 12⁰⁰ do 14⁰⁰, a Przewodniczący Rady Nadzorczej w każdy pierwszy wtorek miesiąca od godz. 14⁰⁰ do 16⁰⁰.

Przy zgłaszaniu skarg dotyczących niezafatwienia zgłoszenia dokonanego uprzednio w Administracji wnoszący skargę zobowiązany jest podać numer tego zgłoszenia.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2006r. uchwałą nr 6/2006 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

2. Z tym dniem traci moc dotychczasowy „Regulamin porządku domowego” z dnia 21.04.2004r.

Załącznik do „Regulaminu używania lokali
i porządku domowego”

.....
(pieczęć SM „Razem”)

**POTWIERDZENIE
PRZYJĘCIA ZGŁOSZENIA AWARII – INTERWENCJI**

nr

1. Treść zgłoszenia:
2. Nazwisko, imię i adres zgłaszającego:
-
3. Data zgłoszenia:
4. Imię i nazwisko przyjmującego zgłoszenie:
5. Prognozowany sposób załatwienia sprawy:
-
- w terminie:

.....
(pieczęćka imienna i podpis
przyjmującego zgłoszenie)