

REGULAMIN
używania lokali oraz porządku domowego w zasobach
mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej L-W
„Pewność” w Dobrym Mieście

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni – zarówno członków Spółdzielni, jak i nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lokali, posiadaczy własnościowych praw do lokali oraz najemców lokali. Osoby te w dalszej części regulaminu określane są jako „użytkownicy lokali”.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, ochronę wspólnego mienia spółdzielczego, utrzymanie właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i terenów osiedlowych.
3. Użytkownik jest odpowiedzialny na podstawie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo, również za osoby chwilowo w nim przebywające.

§ 2

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie ustanawiającej prawo do lokali.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
Zgoda na wykonywanie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wydawana jest pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla pozostałych mieszkańców budynku, nie zagraża bezpieczeństwu p. poż oraz nie pogorszy stanu sanitarnego budynku.
3. W przypadku, gdy prowadzona w mieszkaniu działalność gospodarcza narusza zasady porządku domowego, jest uciążliwa dla mieszkańców i powoduje skargi innych użytkowników, Zarząd Spółdzielni może cofnąć zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu.

§ 3

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez użytkownika całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga

2 mag

[Signature]

zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części na cele niemieszkalne. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.

2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą najemców lokali. Muszą oni uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na oddanie lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 14-tu dni od dnia powstania zmian.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest:

- a) dbać o stan techniczny budynków wraz z urządzeniami stanowiącymi ich stałe wyposażenie ,
- b) wykonywać naprawy, konserwacje i remonty zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem napraw wewnątrz lokali”,
- c) zapewnić zasilanie budynków i mieszkań w zimną i ciepłą wodę, gaz, energię elektryczną oraz ogrzewanie mieszkań zgodnie z obowiązującymi normami.
- d) oznaczyć budynki znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na nich numerów administracyjnych i znaków informacyjnych określających przy jakiej ulicy się mieszczą i czyją stanowią własność,
- e) zapewnić właściwe oświetlenie do klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- f) dbać o należyty stan techniczny i estetyczny placów zabaw, boisk, parkingów, chodników, ulic osiedlowych i terenów zielonych.

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych należących do niego pomieszczeń oraz do wykonywania napraw, konserwacji i remontów zgodnie z

Zmodyfik

obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem napraw wewnątrz lokali”.

2. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest niezwłoczne powiadomienie administracji Spółdzielni lub dostawcę mediów o awariach oraz uszkodzeniach instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy.

§ 6

1. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w budynku lub jego otoczeniu z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
2. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w sąsiednich mieszkaniach (np. poprzez zalanie mieszkania niżej położonego) wynikłe z winy zaniedbania użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§ 7

1. Użytkownik lokalu może wykonywać dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie mieszkania. Wykonanie tych prac musi być zgodne z przepisami prawa budowlanego.
2. Wykonywanie prac remontowo-modernizacyjnych odbywa się na koszt i ryzyko użytkownika mieszkania z zachowaniem zasady pełnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w wyniku lub następstwie tych robót.

§ 8

1. Wszelkie roboty modernizacyjno – remontowe w lokalu wykonywane mogą być z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego.

Wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie robót:

- 1) naruszających elementy konstrukcyjne budynku, np. wykonywanie lub powiększanie otworów w ścianach konstrukcyjnych, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat okiennych lub balkonowych, przebudowa wentylacji grawitacyjnej itp.,
- 2) zmieniających funkcję lokalu z mieszkalnego na użytkowy,
- 3) zmieniających kolorystykę elewacji, okien, balkonów i logii,

2005

- 4) przebudowę lub modernizację wewnętrznej instalacji c. o., c.w, wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
 - 5) umieszczanie na budynkach i w ich otoczeniu szyldów i tablic informacyjno- reklamowych,
 - 6) wymianę okien na odbiegające od pierwotnego projektu,
 - 7) instalowanie na dachach budynków anten i innych urządzeń technicznych,
 - 8) montaż urządzeń klimatyzacyjnych na częściach wspólnych budynku.
2. Wykonywanie zabudowy instalacji sanitarno - technicznych powinno być dokonane w sposób umożliwiający swobodny dostęp służb konserwatorskich Spółdzielni w przypadku konieczności usuwania skutków awarii tych instalacji i urządzeń. Niezastosowanie się do powyższych zasad skutkuje utratą uprawnień do żądania przywrócenia przez Spółdzielnię stanu pierwotnego poprzedzającego awarię.

§ 9

Użytkownicy lokali zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych im do wiadomości(lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania (lub piwnicy) osób posiadających upoważnienie administracji Spółdzielni w celu:

- 1) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
- 2) przeprowadzenia konserwacji i napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,
- 3) przeprowadzenia robót związanych z modernizacją i usuwaniem skutków awarii instalacji c.o., c.w, wodno-kanalizacyjnej, gazowej itp.
- 4) montażu urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
- 5) dokonania odczytów wodomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 10

1. Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych, zamykania wlotów tych przewodów, stosowania mechanicznej wentylacji wyciągowej oraz podejmowania innych działań zakłócających funkcjonowanie instalacji wentylacji grawitacyjnej.
2. Zmiany i przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniu oraz naprawy i regulacje kuchenek oraz piecyków kąpielowych, odłączenie ich od instalacji i ponowne przyłączenie mogą być wykonywane wyłącznie

2009

[Signature]

przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, po wcześniejszym zawiadomieniu administracji Spółdzielni o zamiarze dokonania tych czynności. Odpowiedzialność za skutki niewłaściwego wykonania powyższych czynności ponosi użytkownik mieszkania.

3. W przypadku zaistnienia podejrzenia ulatniania się gazu z kuchenki piecyka kapielowego lub instalacji wewnętrznej, ze względu na bezpieczeństwo swoje i domowników oraz współmieszkańców budynku, użytkownik mieszkania zobowiązany jest do natychmiastowego przerwania użytkowania urządzenia gazowego, zamknięcia zaworu odcinającego dopływ gazu do piecyka lub kuchenki, przewietrzenie mieszkania poprzez otwarcie okien i niezwłocznego powiadomienia Pogotowia Gazowego (tel.992) lub administracji Spółdzielni. Obowiązek zawiadomienia tych służb dotyczy również w przypadku zaistnienia podejrzenia ulatniania się gazu z instalacji budynkowej.
4. Każdy przypadek ulatniania się gazu poza budynkiem (z sieci przesyłowej, zaworu głównego lub gazomierza) należy niezwłocznie zgłosić do Pogotowia Gazowego i administracji Spółdzielni.
5. W nagłych przypadkach, zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia, przedstawiciele Spółdzielni, Pogotowia Gazowego, Straży Pożarnej lub innych powołanych służb w obecności Policji mają prawo wejścia do lokalu w czasie nieobecności jego użytkownika w celu usunięcia zagrożenia (awarii lub jej skutków).
6. Zabrania się samowolnego dokonywania napraw bezpieczników topikowych i instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku. O niesprawności tej instalacji należy powiadomić administrację Spółdzielni.
7. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie samozamykacza lub drzwi.
8. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do zapewnienia należytej wentylacji mieszkania oraz temperatury w nim panującej nie niższej niż 16 C. Obowiązek ten dotyczy wszystkich użytkowników, ze szczególnym wskazaniem na lokale wyposażone w szczelną stolarkę okienną. Utrudnianie napływu właściwej ilości powietrza do mieszkań oraz niewłaściwe (zbyt oszczędne) ustawienie zaworów grzejnikowych prowadzi do wytworzenia się niekorzystnego mikroklimatu, skutkujące zawilgoceniem a następnie zagrzybieniem mieszkania. Odpowiedzialność za niewłaściwą eksploatację mieszkania spoczywa na jego użytkowniku.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH I ICH OTOCZENIU

A. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

§ 11

Do obowiązków administracji Spółdzielni należy dbanie o należyty stan sanitarno- porządkowy budynków i terenów osiedlowych , a w szczególności:

- 1) sprzątanie chodników, terenów przylegających do budynków oraz śmietników,
- 2) zapewnienie wyposażenia w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości,
- 3) pielęgnacja i utrzymanie zieleni osiedlowej,
- 4) odśnieżanie i posypywanie piaskiem dojeżdż do budynków i wewnątrzosiedlowych ciągów komunikacyjnych,
- 5) przeprowadzanie w miarę potrzeby dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku w budynku,
- 6) sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych.

B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

§ 12

1. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników w śmietnikach w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia oraz segregować odpady.
2. Odpady budowlane, gruz, zużyte sprzęty domowe wielkogabarytowe (np. zużyte meble lub okna, drzwi itp.) nie mogą być wrzucane do śmietników. Za zgodą administracji należy gromadzić je w wyznaczonych miejscach lub wywozić we własnym zakresie.
3. Niedozwolone jest wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie suszarnie) lub otoczenia budynku.
4. Niedozwolone jest umieszczanie i przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrz budynkowych ciągach komunikacyjnych przedmiotów należących do poszczególnych mieszkańców. Po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia administracja ma prawo usunąć te przedmioty, a właściciel nie ma prawa żądać odszkodowania.
5. Niedozwolone jest:

2009

[Signature]

- a) wyrzucanie przez okna, z balkonu lub logii jakichkolwiek przedmiotów, śmieci i odpadków oraz wystawienie worków z odpadami na klatkach schodowych,
- b) przechowywanie na balkonach, w loggiach i piwnicach materiałów łatwopalnych i napełnionych butli gazowych,
- c) wrzucanie do przewodów kanalizacyjnych śmieci, szmat, odpadów żywnościowych oraz innych przedmiotów mogących zatamować przepływ,
- d) umieszczanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, montowanie zewnętrznych suszarek do prania (poza balustradami balkonowymi).
- e) balkony powinny być zagospodarowane estetycznie i utrzymane w czystości. Skrzynki na kwiaty i donice powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo sąsiadów i przechodniów, podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i loggie niżej położone.
- f) trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8.00 – 20.00.
- g) niedozwolone jest korzystanie z energii elektrycznej ogólnego użytku do celów prywatnych, w szczególności niedozwolony jest dostęp do liczników i bezpieczników w tablicach rozdzielczych budynkowej instalacji elektrycznej.
- h) mieszkańcy zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń, śniegu i lodu z powierzchni balkonów i logii aby nie dopuścić do zabrudzenia lub uszkodzenia elewacji budynku.

IV. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE

§ 13

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy zawiadomić Straż Pożarną (tel.998), Komisariat Policji i administrację Spółdzielni.
Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze zgodnie z kodeksem wykroczeń.
2. Niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących, jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia oraz przechowywanie motorów i motorowerów,
3. Niedozwolone jest tarasowanie ciągów komunikacyjnych w piwnicach budynków i klatek schodowych zbędnymi meblami, wózkami lub

Smoch

Maryja

- innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru.
4. Niedozwolone jest używanie otwartego ognia oraz palenia papierosów w pomieszczeniach ogólnego użytku, piwnicach, korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych.
 5. Zabrania się montażu drzwi wejściowych do mieszkań otwieranych na klatkę schodową.
 6. Niedozwolone jest niszczenie urządzeń odgromowych.

V. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 14

1. Warunkiem zgodnej egzystencji wszystkich mieszkańców jest dbałość o mieszkanie, budynek i posesję, wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańców.
2. Mieszkańcy przebywający na terenie nieruchomości obowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22.00 do 6.00, a zwłaszcza:
 - a. ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b. zaprzestania głośnych imprez,
 - c. nie wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom – głośne prace remontowe mogą być wykonywane w godzinach od 6.00 – 20.00.
 - d. zaprzestania korzystania z placów zabaw i urządzeń sportowych.
3. Rodzice odpowiedzialni są za nadzór nad niepełnoletnimi dziećmi przebywającymi na terenie budynku lub osiedla i ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ich dzieci w mieniu Spółdzielni i mieszkańców.
4. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych tj. placach zabaw, piaskownicach, boiskach, natomiast nie powinny bawić się na klatkach schodowych, korytarzach i innych miejscach do tego nie przeznaczonych.
5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, a w szczególności dewastację zieleni, urządzeń i instalacji technicznych, niszczenie elewacji budynków, hałasowanie i zakłócanie spokoju mieszkańców - odpowiedzialni są rodzice.
6. Niedozwolone jest spożywanie alkoholu i palenie papierosów w klatkach schodowych piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynku.

2. Parkowanie pojazdów nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu oraz zakłócać spokoju. Niedozwolone jest tarasowanie dojazdów do śmietników.
3. Zabrania się hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, wymiany oleju, a także mycia pojazdów .
4. Parkowanie pojazdów na chodnikach i trawnikach jest zabronione.

§ 18

1. Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa Administracja Spółdzielni nie jest upoważniona do ingerowania w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju mieszkańców lub innymi nagannymi zachowaniami. Skargi i zażalenia w tych sprawach mieszkańcy powinni kierować do Policji, Sądu lub Prokuratury.
2. Uwagi i zażalenia dotyczące nieprzestrzegania niniejszego regulaminu należy kierować do Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. W stosunku do użytkowników lokali naruszających w sposób uporczywy i złośliwy postanowienia niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski :
 - do właściwych organów odpowiadających za egzekwowanie prawa,
 - do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie ze Spółdzielni (dotyczy tylko członków Spółdzielni)
 - do Prokuratury lub Sądu o pociągnięcie do odpowiedzialności karnej lub zapłatę odszkodowania.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają Kodeks Wykroczeń i Kodeks Cywilny.

§ 20

1. Traci moc Regulamin użytkownika lokali i porządku domowego w zasobach SML-W „Pewność” uchwalony 03.03.2004 r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 11/2010 z dnia 27.10.2010 r.