

Uchwała nr/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie zmiany Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie.

Działając na podstawie art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) oraz § 43 ust.1 punkt 22) Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie postanowiła podjąć następującą uchwałę:

§ 1

Dokonuje się zmiany Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie (Regulamin) poprzez nadanie mu treści zgodnej z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie w z dniem 1.03.2023

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Kuszeowski

Krzysztof Kuszewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Nesterowicz

Adam Nesterowicz

Zatwierdzam pod względem
formalno-prawnym
12.03.2023
adv. Maciej Dębski

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
UŻYTKOWANIA LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁUŻEWIEC”

Warszawa, 28.02.2023r.

S p i s t r e ś c i

I. Postanowienia ogólne	str. 3
II. Obowiązki Spółdzielni	str. 3
III. Obowiązki gospodarza domu	str. 5
IV. Obowiązki administratora osiedla	str. 6
V. Obowiązki użytkowników lokali	str. 7
VI. Przepisy dotyczące zwalniania lokali	str. 10
VII. Postanowienia w zakresie gospodarowania miejscami postojowymi w garażach i na parkingach zamkniętych	str. 10
VIII. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali	str. 11
IX. Przepisy w zakresie higieny, porządku i estetyki budynków	str. 11
X. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego	str. 12
XI. Przepisy w zakresie współżycia domowego	str. 12
XII. Postanowienia końcowe	str. 14

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia spółdzielcze znajdujące się na terenie SM „Służewiec”, są wspólnym dobrem wszystkich członków Spółdzielni i jej członkowie winni również dbać o ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 2.

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, najemców lokali użytkowych i innych użytkowników terenów i urządzeń spółdzielczych.
3. Członek Spółdzielni, najemca lub użytkownik, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (domowników, podnajemców, gości, klientów itp.).
4. Spółdzielnia jest odpowiedzialna w zakresie niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby fizyczne i prawne, które w ramach zleceń i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz Spółdzielni lub jej mieszkańców.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazania użytkownikowi lokalu w pełnej sprawności technicznej i użytkowej, zgodnie z wymogami określonymi w dokumentacji technicznej, a przy oddawaniu nowych mieszkań - zgodnie z postanowieniami umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Przekazanie lokalu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez członka Spółdzielni i upoważnionego pracownika Spółdzielni.
3. Użytkownik ma prawo, w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu o przyjęciu lokalu, odwołania się do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.

§ 4.

1. W ramach wnoszonych przez użytkowników comiesięcznych opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania następujących napraw przewodów instalacyjnych, przechodzących przez lokal i wewnątrz lokali:
 - a) przewodów instalacji gazowej, z wyłączeniem kuchni gazowej;
 - b) przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, tzw. pionów łącznie z zaworami odcinającymi, z wyłączeniem tzw. poziomów i odbiorników (baterii, wanien, umywalk, zlewozmywaków, dolnopłuków, misek ustępowych itp.);

- c) przewodów kanalizacyjnych, tzw. pionów z wyłączeniem podejść od urządzeń lokatorskich;
W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej na odcinku od zaworów odcinających z powodu zakrycia tej instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, tynkiem, boazerią, meblami itp. wszystkie koszty, związane z tym utrudnieniem ponosi użytkownik.
- d) instalacji elektrycznej do gniazd bezpiecznikowych w lokalu, z wyłączeniem deski licznikowej z bezpiecznikami;
- e) instalacji centralnego ogrzewania poza wymianą grzejników, wymianą zaworów termostatycznych z głowicami oraz zaworów zwykłych z kryzami;
- f) wentylacji do kratki wentylacyjnych w lokalu;
- g) domofonów, o ile instalacja ta została przyjęta przez Spółdzielnię a użytkownicy wnoszą opłatę na ten cel;
- h) naprawy zawieszenia skrzynek pocztowych poza wymianą skrzynek pocztowych, zamków, oraz dorabianiem do nich kluczyków.

2. W przypadku uszkodzenia instalacji i urządzeń wymienionych w ust. 1, powstałego z winy użytkownika, naprawa następuje na jego koszt.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do usuwania szkody, powstałej wewnątrz lokalu, wynikłej z wadliwego działania instalacji wyszczególnionych w ust. 1, wykonania remontu — konserwacji lub szkód powstałych podczas ich naprawy.
4. Naprawy wymienione w ust. 2 i 3 Spółdzielnia wykonać powinna sukcesywnie, a w przypadkach awaryjnych - bezzwłocznie.
5. Usuwanie usterek, wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych, regulują przepisy o gwarancji lub rękojmi.

§ 5.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o prawidłowy stan techniczny, sanitarno-porządkowy i estetyczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) dbać o szczelność dachów;
 - b) utrzymywać w należyтым stanie elewację zewnętrzną budynku,
 - c) utrzymywać w pełnej sprawności technicznej instalację gazową, odgromową i odwodnieniową oraz tzw. suche piony na klatkach schodowych;
 - d) zabezpieczać klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła;
 - e) zapewniać konserwację i naprawy urządzeń technicznych budynku;
 - f) zapewniać wyposażenie budynków w informacje porządkowe i administracyjne;
 - g) zapewniać oświetlenie miejsc przeznaczonych do użytku mieszkańców budynku;
 - h) zapewniać bezpieczeństwo przeciwpożarowe w pomieszczeniach wspólnych budynków;
 - i) zapewniać prawidłowe utrzymanie terenów zielonych;
 - j) zapewnić prawidłowy stan techniczno-sanitarny urządzeń zabawowych;
 - k) dbać o drogi dojazdowe, chodniki, zatoki parkingowe.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) zapewniać dostawę do mieszkań wszystkich przewidzianych mediów;
 - b) utrzymywać w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperaturę zgodną z obowiązującymi normami.

3. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić do spółdzielni w dniu ich stwierdzenia lub w dniu następnym w celu komisyjnego sprawdzenia oraz ustalenia przyczyn.

§ 6.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) przeprowadzać doraźne i okresowe kontrole stanu techniczno-sanitarnego budynków i lokali oraz sposobu ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. W sprawach dotyczących porządku, czystości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wydania doraźnych poleceń;
 - b) dokonywać okresowych przeglądów instalacji i urządzeń gazowych, przewodów wentylacyjnych oraz tzw. suchych pionów na klatkach schodowych;
 - c) dokonywać okresowych odczytów urządzeń pomiarowych.
2. Przeglądy techniczne mogą przeprowadzać osoby pisemnie upoważnione przez Spółdzielnię.
3. Przegląd lokalu mieszkalnego i użytkowego może być przeprowadzony tylko w szczególnych przypadkach, w obecności użytkownika lub osoby pełnoletniej reprezentującej jego prawa oraz w obecności gospodarza domu lub innej osoby upoważnionej przez Spółdzielnię.

III. Obowiązki gospodarza domu

§ 7.

1. Podstawowym obowiązkiem gospodarza domu jest dbałość o powierzone jego pieczy budynki, ich otoczenie oraz urządzenia techniczne, a w szczególności:
 - a) utrzymywanie w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynku wraz z jego otoczeniem;
 - b) codzienne sprzątanie (tj. zamiatanie, zbieranie, grabienie lub w inny sposób usuwanie wszelkich nieczystości — również zwiędłych liści i trawy) chodników, bram, prześwitów i zieleńców;
 - c) podlewanie wodą w okresie letnim zieleńców i trawników;
 - d) mycie co najmniej dwa razy w tygodniu klatek schodowych i schodów, a codziennie pomieszczeń zsypowych, drzwi wejściowych do budynku i kabin dźwigowych;
 - e) bieżące usuwanie kurzu z poręczy, parapetów okiennych, skrzynek pocztowych, skrzynek hydrantowych;
 - f) mycie w miarę potrzeby lamperii, kloszy itp. - co najmniej raz w miesiącu.;
 - g) sprzątanie w miarę potrzeby pralni, suszarni, wózkarni i korytarzy piwnicznych;
 - h) pastowanie (raz na kwartał) korytarzy;
 - i) bieżąca konserwacja i pielęgnacja kwietników, drzew i krzewów polegająca na:
 - odchwaszczaniu i spulchnianiu ziemi przy żywopłotach, krzewach itp.;
 - przekopywaniu i odchwaszczaniu mis przy drzewkach i krzewach;
 - oczyszczaniu (odcinaniu) krawężników zieleńców.
 - j) bieżące (w razie potrzeby nawet kilkakrotne w ciągu dnia) usuwanie w okresie zimowym z chodników, przejść (wokół budynku) śniegu, lodu oraz w przypadku gołoledzi posypywanie ich piachem lub dopuszczonym do stosowania środkiem odladzającym;

- k) powiadamianie przełożonych o konieczności wykonania dezynsekcji i deratyzacji oraz udostępnianie pomieszczeń, urządzeń i terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;
 - l) czuwanie nad sprawnym działaniem oraz zapobieganie uszkodzeniu lub zniszczeniu instalacji i urządzeń technicznych zainstalowanych w pomieszczeniach ogólnych.
2. Poza obowiązkami wynikającymi z ust. 1, gospodarz domu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o:
- a) niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni;
 - b) nieprzestrzeganiu przez mieszkańców niniejszego regulaminu;
 - c) awariach i nieprawidłowościach w pracy urządzeń technicznych budynku;
 - d) wszelkich innych spostrzeżeń, mających związek ze stanem bezpieczeństwa, ładu i porządku;
 - e) zmianach w charakterze używania lokali.

IV. Obowiązki administratora osiedla

§ 8.

1. Administrator odpowiada za powierzony majątek administracji Spółdzielni oraz za całokształt zagadnień związanych z obowiązkiem utrzymania stanu sanitarno-porządkowego na terenie osiedla, a w szczególności:
- a) Dbalność o stan sanitarno-porządkowy powierzonych gospodarzowi do obsługi budynków i terenu wokół nich;
 - b) Współpraca z Działem Technicznym w zakresie nadzoru nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach wspólnych budynków;
 - c) Alarmowanie straży pożarnej w razie pożaru oraz organizowanie w tym wypadku doraźnej pomocy ze strony mieszkańców;
 - d) Współpraca z Działem Technicznym w zakresie nadzoru nad sprawnym działaniem wszystkich punktów świetlnych w budynku;
 - e) Nadzór nad pracą gospodarzy budynków i firm sprzątających w celu utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym powierzonych zasobów;
 - f) Przygotowywanie propozycji odnośnie premiowania gospodarzy domów oraz w sprawach stosowania kar regulaminowych;
 - g) Organizowanie zastępstw gospodarzy domów w przypadku zwolnień lekarskich, urlopów;
 - h) Branie udziału w komisjach odbioru robót oraz w innych komisjach w przypadku zgłaszanych usterek lub awarii (w tym prowadzenie postępowań z firmą ubezpieczeniową);
 - i) Branie udziału przy opracowywaniu planów i kontroli realizacji prac w zakresie renowacji i konserwacji terenów zieleni, małej architektury, urządzeń zabawowych, dróg i chodników;
 - j) Odbieranie i rozliczanie robót związanych z konserwacją zieleni na powierzonym terenie;
 - k) Organizowanie i branie udziału w komisjach dotyczących lokali mieszkalnych;

- l) Prowadzenie ewidencji zasobów w zakresie podstawowych danych budynków mieszkalnych;
 - m) Planowanie i dokonywanie zakupów środków przeznaczonych na utrzymanie czystości w biurze Spółdzielni, w budynkach mieszkalnych i wokół nich oraz sporządzanie kwartalnego rozdzielnika i przekazywanie uprawnionym osobom;
 - n) Sporządzanie półrocznego rozliczenia ekwiwalentu za odzież roboczą i pranie przysługującego gospodarzom budynków i administratorom i przedstawianie go specjalście ds. BHP do zatwierdzenia i zarejestrowania najpóźniej do 10 dnia następnego miesiąca po zakończeniu półrocza;
 - o) Planowanie i dokonywanie zakupów artykułów biurowych, materiałów eksploatacyjnych i drobnego sprzętu wyposażenia dla biura Spółdzielni;
 - p) Opisywanie faktur pod względem merytorycznym wraz z podziałem kosztów;
 - q) Przyjmowanie skarg i zgłoszeń od lokatorów;
 - r) Zgłaszanie do Działu Technicznego wszystkich zauważonych usterek (m.in. wind, domofonów, bram garażowych) dewastacji w budynkach oraz na terenie Spółdzielni.
 - s) Zajmowanie się skargami, reklamacjami oraz korespondencją w zakresie bieżącej eksploatacji budynków;
 - t) Współpraca z Komitetami Domowymi
 - u) Monitorowanie odbioru odpadów komunalnych z budynków mieszkalnych Spółdzielni. W razie potrzeby składanie reklamacji;
 - v) Nadzorowanie przestrzegania przez mieszkańców Regulaminu Porządku Domowego, a w razie nieprzestrzegania go i samowoli mieszkańców - zawiadamianie Zarządu Spółdzielni;
 - w) Za pośrednictwem gospodarzy i firm sprzątających wywieszani w gablotach i na klatkach schodowych ogłoszeń i zawiadomień oraz doręczanie pism;
 - x) Zapewnianie bieżącej, właściwej i estetycznej informacji dla mieszkańców;
 - y) Bezzwłoczne zawiadamianie Zarządu Spółdzielni o stwierdzonych faktach niewykonania obowiązków przez inne jednostki zajmujące się obsługą budynków;
 - z) Niedopuszczanie do samowolnego zajmowania lokali i pomieszczeń gospodarczych oraz natychmiastowe zawiadamianie o faktach samowoli Zarządu Spółdzielni i Policji;
 - aa) Współpraca oraz wykonywanie zarządzeń organów władzy państwowej w zakresie obowiązków administratora Spółdzielni i asystowanie tym organom przy wykonywaniu przez nie czynności urzędowych na terenie osiedla;
 - bb) Nadzorowanie wywieszania flag państwowych przez gospodarzy i firmy sprzątające w dniach świąt państwowych
2. Ponadto do zakresu obowiązków administratora należy:
- a) Prowadzenie książki wyposażenia pomieszczeń biurowych w środki trwałe i drobnego wyposażenia;
 - b) Sporządzanie protokołów konieczności wybrakowania urządzeń technicznych i biurowych.

V. Obowiązki użytkowników lokali

§ 9.

1. Obowiązkiem każdego członka, właściciela lub najemcy jest natychmiastowe zgłaszanie Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się

w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

2. Lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiący własność Spółdzielni może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal i przydzielone mu pomieszczenie dodatkowe we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać napraw wewnątrz lokalu niezaliczonych do obowiązków Spółdzielni, a mianowicie:
 - a) naprawiać i wymieniać podłogi, posadzki i wykładziny podłogowe, w tym posadzki (szlichty) na balkonach i loggiach;
 - b) naprawiać i wymieniać powierzchnie ścian wykładanych płytkami ceramicznymi;
 - c) naprawiać i wymieniać stolarkę okienną i drzwiową oraz okucia;
 - d) wymieniać uszkodzone szyby w oknach i drzwiach;
 - e) naprawiać i wymieniać meble wbudowane;
 - f) naprawiać i wymieniać przewody wodociągowe ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego do odbiorników;
 - g) naprawiać i wymieniać odcinki przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójnika pionu kanalizacyjnego;
 - h) naprawiać i wymieniać wszystkie urządzenia sanitarne i techniczne (baterie, wanny, miski ustępowe, dolnopłuki, umywalki, zlewozmywaki, kuchnie gazowe i elektryczne);
 - i) usuwać zatkania przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych i technicznych do pionów zbiorczych;
 - j) naprawiać i wymieniać instalację elektryczną wewnątrz lokalu wraz z bezpiecznikami;
 - k) konserwować, naprawiać i wymieniać wszystkie inne elementy ponad wymienione w pkt. a - j, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu;
 - l) dbać o właściwy stan skrzynek pocztowych, ze szczególnym uwzględnieniem ich zamków oraz drzwiczek. Naprawa i wymiana ww. elementów skrzynek pocztowych odbywa się we własnym zakresie i na koszt ich właściciela;
 - m) wymiana grzejników i zaworów termostatycznych w mieszkaniach odbywa się we własnym zakresie i na koszt właściciela po uprzednim uzgodnieniu warunków z Działem Technicznym Spółdzielni.
4. Poza naprawami, wymienionymi w ust. 3, użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonywaniem lub nieprawidłowym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków.

§ 10.

1. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej i prowadzenie działalności, która nie jest uciążliwa dla mieszkańców i nie zagraża ich higienie i bezpieczeństwu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zachowania przewidzianych prawem procedur i zgłoszenia do Spółdzielni.

§ 11.

1. Użytkownik jest obowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni na przebudowy, wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub układzie zasilających lokal instalacji.

2. Uzyskanie zgody nie jest wymagane na niżej wymienione wykonanie wyposażenia ponadnormatywnego:
 - a) położenie parkietu z wykonaniem niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej;
 - b) montażu mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy);
 - c) założenia zmywalnych okładzin ściennych pod warunkiem zachowania dostępu do rur i zaworów odcinających;
 - d) zmiany wykładzin podłogowych w kuchni, łazience i w.c.;
 - e) montażu boazerii drewnianych pod warunkiem zachowania dostępu do: puszek elektrycznych, gniazd wtykowych i przełączników oraz pionów sanitarnych.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia ponadnormatywnego wyposażenia, utrudniającego dostęp do elementów naprawianych w przypadku, gdy obowiązek naprawy należy do Spółdzielni.
4. Zabrania się włączania w kanały wentylacji grawitacyjnej wentylatorów zasilanych ze źródeł zewnętrznych.

§ 12.

1. Wszelkie wyłączenia powierzchni wspólnej na rzecz indywidualnych użytkowników dopuszczalne są po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz użytkowników budynku.
2. Zakładanie anten satelitarnych, TV i CB-radio na dachu lub ścianach zewnętrznych budynku, zakładanie krat, szyldów, szafek reklamowych i innych urządzeń oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz mieszkania wymaga zgody Spółdzielni.
3. Za umieszczenie reklamy na elewacji budynku i przed budynkiem, na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, obowiązuje wnoszenie opłat w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 13.

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno naprawiać poza obrębem mieszkania jakichkolwiek instalacji i urządzeń technicznych, których naprawa należy do Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń, o których mowa w ust. 1, należy zawiadomić Spółdzielnię.

§ 14.

Użytkownik odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni z jego winy lub osób, których prawa reprezentuje, lub którym udostępnił lokal.

§ 15.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli, o których mowa w § 6. Postanowienia ust. 1 tego paragrafu stosuje się odpowiednio, jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby prawa jej reprezentującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza protokół.

3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu do wykonania robót nakazanych prawem i nakazanych administracyjnie: dotyczy to wymiany instalacji gazu, wymiany instalacji elektrycznej, wymiany zw, cw i cyrkulacji, wymiany wodomierzy, ciepłomierzy i dokonania odczytu wodomierzy. Koszty demontażu i montażu dokonanych trwale zabudów pionów lub rozkuć nienormatywnych wymiarów otworów dla wodomierzy z zaworami-ponosi użytkownik lokalu..

VI. Przepisy dotyczące zwalniania lokali

§ 16.

Spółdzielnia przejmuje lokal od użytkownika na podstawie protokołu sporządzonego w dniu jego przekazania. W protokole zawarte są m.in. odczyty wskazań liczników zainstalowanych w lokalu, stan techniczny lokali i jego wyposażenie. Lokal przejmuje komisja Spółdzielni przy udziale osoby zwalnającej lokal lub innej osoby przez nią upoważnionej.

§ 17.

Wysokość wkładu związanego ze spółdzielczymi prawami do lokali określa się na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów.

VII. Postanowienia w zakresie gospodarowania miejscami postojowymi w garażach i na parkingach zamkniętych

§ 18.

1. Użytkownicy miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych oraz na parkingach zamkniętych ponoszą koszty ich eksploatacji w pełnej wysokości wg faktycznie poniesionych kosztów skalkulowanych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Parkujący zobowiązany jest do:
 - a) korzystania z miejsca postojowego w obrębie linii oznaczającej jego granice;
 - b) zachowania czystości na parkingu;
 - c) przestrzegania przepisów BHP, ppoż. oraz zasad ruchu drogowego.
3. Na terenie parkingu zabrania się:
 - a) używania otwartego ognia;
 - b) przelewania paliwa;
 - c) wymiany oleju;
 - d) pozostawiania w samochodach materiałów wybuchowych, toksycznych, itp.;
 - e) mycia samochodów;
 - f) pozostawiania zwierząt w samochodzie.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia samochodów powstałe na terenie parkingu/garażu.

VIII. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali

§ 19.

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokali ustalana jest przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty eksploatacyjne powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Decyduje data wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
3. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji lokalu. Obowiązek ten ustaje z dniem zdania lokalu wolnego od obciążeń do dyspozycji Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

IX. Przepisy w zakresie higieny, porządku i estetyki budynków

§ 20

1. Użytkownicy lokali w budynku powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Do przewodów ściekowych nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować zatkanie kanalizacji.
3. Śmieci i odpadki należy składać do pojemników służących do tego celu, ustawionych w altankach śmietnikowych. W przypadku rozsypania śmieci na posesji, klatce schodowej, rozlania płynu lub odchodów zwierząt, użytkownik winien bezzwłocznie posprzątać po sobie.
4. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna odpadów, butelek, śmieci, niedopalków papierosów i innych przedmiotów.
5. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
6. Zabrania się wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa jak również wyrzucania ww. pożywienia przez okna.
7. Zabrania się wystawiania pralek, telewizorów oraz lodówek i innego sprzętu AGD do komór i altanek śmietnikowych.
8. Korzystanie z trzepaków może odbywać się w godzinach od 800 do 2000 z wyjątkiem niedziel i świąt. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli i ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz z okien.
9. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami powierza się trosce wszystkich mieszkańców.
10. Balkony, loggie i tarasy powinny być utrzymywane w czystości, nie wolno na nich grillować. Doniczki i skrzynki z kwiatami powinny być zabezpieczone przed spadaniem. Podlewanie

kwiatów i zmywanie posadzek winno odbywać się tak, aby woda nie ściekała i nie brudziła położonych niżej okien, balkonów i elewacji.

11. Wstęp do pomieszczeń specjalnych (węzły centralnego ogrzewania itp.) i ich użytkowanie dozwolone są dla uprawnionych służb eksploatacyjnych i remontowych.
12. Na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów ani pojazdów, w tym motocykli, skuterów, motorynek oraz rowerów.
13. Wózkownie przeznaczone są w pierwszej kolejności dla wózków dziecięcych, inwalidzkich i rowerów. Wózkownie nie mogą służyć jako podręczne magazyny domowe.
14. Pomieszczenia pralni i suszarni mogą być wykorzystywane tylko dla celów zgodnych z ich przeznaczeniem.
15. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
16. Gruz budowlany pochodzący z remontów w mieszkaniach, ramy okienne, spluczki, wanny i kabiny prysznicowe oraz drzwi wejściowe do mieszkań użytkownik lokalu ma obowiązek zutylizować i wywieźć na własny koszt i we własnym zakresie.
17. Użytkownicy lokali prowadzący remonty w mieszkaniach zobowiązani są do systematycznego i dokładnego sprzątania zabrudzonych w ramach prowadzonych remontów, części wspólnych budynku (w tym wind) oraz terenów zewnętrznych aż do momentu ich zakończenia.
18. Odpady wielkogabarytowe mogą być wystawiane w miejsce wyznaczone do składowania gabarytów nie wcześniej niż na 48 godzin przed określonym w harmonogramie terminem odbioru ww. odpadów.

X. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 21.

1. Drzwi do piwnicy powinny być zamknięte przez całą dobę.
W piwnicach, na klatkach schodowych, loggiach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych (kanistrów z benzyną, gazu w butlach itp.).
2. Korytarze, klatek schodowych i piwnic nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, rowerami lub innymi przedmiotami, utrudniającymi poruszanie się mieszkańców, służbom ratownictwa lub mogącymi być przyczyną zaprószenia ognia, a nawet umyślnego podpalania.
3. W przypadku nieprzestrzegania ustaleń ust. 2 przedmioty takie będą usuwane przez Spółdzielnię na koszt ich właściciela, po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia.
4. Palenie papierosów i używanie ognia w piwnicach i kabinach wind jest zabronione.
5. Zabrania się blokowania dróg ewakuacyjnych poprzez instalowanie krat metalowych odcinających korytarze od klatek schodowych, bądź przedzielających korytarze, zamykania na tych drogach drzwi na zamki i kłódki.
6. Zabrania się parkowania samochodów, motocykli i innych pojazdów na drogach dojazdowych osiedla, do altanek śmietnikowych i stacji trafo. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach i miejscach postojowych wyznaczonych przez Spółdzielnię.

XI. Przepisy w zakresie współżycia domowego

§ 22.

1. Zgodne współzycie wszystkich mieszkańców Spółdzielni łączy się z wzajemną pomocą, zrozumieniem i niezakłócaniem spokoju współmieszkańców.
2. Rodzice i opiekunowie odpowiedzialni są za niewłaściwe zachowanie dzieci, ich hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców i będą pociągani do odpowiedzialności finansowej za straty spowodowane przez niewłaściwe zachowanie dzieci tj. będą ponosili koszty napraw zniszczonych przez dzieci urządzeń, zgodnie z kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię. Małe dzieci nie powinny bez nadzoru dorosłych przebywać w piwnicach i na strychach oraz jeździć windą.
3. Na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach, windach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz zażywania innych używek.
4. Cisza nocna obowiązuje od godziny 2200 do 600. W czasie tym nie wolno nastawiać głośno takich odbiorników, jak: radia, telewizory, magnetofony itp. jak też w inny sposób zakłócać spokoju, odpoczynku i snu mieszkańców.
5. Z mieszkania psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Nie wolno dopuszczać, aby zwierzęta zanieczyszczały piaskownice i teren zabaw małych dzieci. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej, windy, chodnika, ciągu pieszo-jezdnego, zieleńców, piaskownicy przez psy, koty i inne zwierzęta, właściciel powinien bezzwłocznie uprzątnąć nieczystości.
6. W lokalach nie wolno przetrzymywać i hodować zwierząt niebezpiecznych.
7. Niedozwolone jest mycie i naprawianie pojazdów samochodowych na ciągach pieszo-jezdnym i trawnikach.
8. Prace remontowe uciążliwe, w szczególności takie jak: wiercenie, kucie, wyburzanie, wymiana instalacji, wymiana okien, mogą być wykonywane w godzinach 9.00 - 18.00 od poniedziałku do piątku oraz od 9.00-16.00 w soboty. Prac tych nie można prowadzić w niedzielę i święta.

§ 23.

1. Ciągi pieszo-jezdne wewnątrzosiedlowe przeznaczone są dla ruchu kołowego i pieszego. Kierujący pojazdami zobowiązani są do zachowania szczególnej ostrożności, ustępowania pierwszeństwa pieszym oraz podporządkowania się zakazom i nakazom, zawartym na tablicach informacyjnych, ustawionych na terenie osiedla.
2. Wewnątrz osiedla zabrania się:
 - a) postoju pojazdów z włączonym silnikiem przez okres przekraczający 1 minutę;
 - b) wszelkiego ruchu pojazdów samochodowych po chodnikach i terenach nie będących ulicą lub ciągiem pieszo-jezdnym;
 - c) parkowania pojazdów na chodnikach, trawnikach i innych miejscach do tego nie przeznaczonych;
 - d) wjazdu, postoju, i parkowania samochodów ciężarowych zgodnie z obowiązującymi znakami drogowymi;
 - e) używania sygnałów dźwiękowych.
3. Ograniczenie wjazdu i postoju nie dotyczy:
 - a) pojazdów służb miejskich, pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji, służb technicznych oraz zaopatrzenia w czasie wykonywania obowiązków służbowych;
 - b) w przypadku konieczności przewiezienia chorego, przeprowadzki itp.;

- c) pojazdów kierowanych przez inwalidów zgodnie z obowiązującymi przepisami dla takich pojazdów.

§ 24.

Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleni, tak aby spełniała ona swoje zadania zdrowotne i estetyczne. Zabrania się:

- a) deptania trawników oraz parkowania na nich wszelkich pojazdów;
- b) łamania drzew i krzewów, zrywania kwiatów;
- c) niszczenia sprzętu ustawionego na placach zabaw oraz innych elementów zagospodarowania terenu.

§ 25.

1. W razie samowolnego zajęcia lokalu spółdzielczego można dokonać usunięcia sprawy, działając z pomocą policji albo straży miejskiej.
2. Sprawcy samowolnego zajęcia lokalu nie przysługują środki przewidziane w przepisach o ochronie posiadania.

XII. Postanowienia końcowe

§ 26.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 27.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.02.2023r.
Uchwałą Nr 1/2023, która wejdzie w życie w dniu 01.03.2023r.