

REGULAMIN

UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW I LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZEMKO" W PRZEMKOWIE ORAZ UTRZYMANIE ICH WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNEGO.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest organizacją zrzeszającą członków w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb gospodarczych, kulturowych, wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub jednym budynku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa budując mieszkania przyczynia się nie tylko do zwiększenia liczby mieszkań, lecz tworzy równocześnie nowe formy i zasady współżycia między ludźmi. Spółdzielnia od samego założenia wprowadza członka we wszystkie plany i zamierzenia, wciąga go do czynnego udziału w jego życiu poprzez zebrania i narady, informacje o wszystkich swoich osiągnięciach i trudnościach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa korzysta z pełnej samodzielności gospodarczej i prowadzi swoją gospodarkę eksploatacyjną na zasadach całkowitej samowystarczalności. Oznacza to, że wszelkie wydatki związane z administracją budynków, ich konserwacją i remontami muszą być pokryte w postaci opłat przez członków Spółdzielni, użytkowników lokali. Z tego wynika jednoznacznie, że w interesie członka leży, aby gospodarka Spółdzielni była oszczędna gdyż nadmierne lub niepotrzebne wydatki z reguły odbijają się na wysokości opłat za mieszkania.

Przed wszystkim od nas samych zależy, czy będziemy zadowoleni z mieszkań spółdzielczych, z kosztów ich utrzymania, z przyjemnego i schludnego otoczenia naszych wspólnych domów.

Celem zapewnienia użytkowania lokali mieszkalnych właściwych zdrowotnych oraz estetycznych warunków zamieszkiwania i współżycia jak również zapewnienia utrzymania we właściwym stanie technicznym pomieszczeń i całych budynków Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Przemko" w Przemkowie w oparciu o przepisy § 7, Statutu Spółdzielni wprowadza, zobowiązując członków do przestrzegania, następującego Regulaminu.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa właściwego stanu technicznego, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia oraz zapewnienie warunków godnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają wzajemne obowiązki stron tj. Spółdzielni, członków Sp - ni, najemców lokali użytkowych.
3. Członek Spółdzielni i najemca w odniesieniu do lokali użytkowych zwani w dalszej części Regulaminu użytkownikami odpowiedzialni są w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez osobą prawa jego reprezentującą (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§ 2.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków. Ochrona ich przed zniszczeniem oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym i sanitarno - technicznym należy do obowiązków wszystkich użytkowników.
2. Utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym jest obowiązkiem spółdzielni oraz członków, wynikającym ze Statutu Spółdzielni.

3. Jako ogólną zasadę podziału obowiązków w należyтым utrzymaniu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przyjęto odzwierciedlenie wpływu użytkowników na korzystanie z użytkowania, konserwację i eksploatację poszczególnych elementów budynku oraz indywidualizację tych kosztów bez przenoszenia zaniechań w eksploatacji na wszystkich członków oraz obowiązki zarządcy wynikające z Przepisów Prawa Budowlanego, i innych przepisów prawa w tym zakresie.
4. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów, wykończenia i wyposażenia wewnętrzne lokali, łącznie z zewnętrzną stroną drzwi wejściowych i zewnętrzną stroną okien i otworów okiennych.

II. ZAKRES OBOWIĄZKÓW W UTRZYMANIU W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.

Obowiązki Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa - Zarządca budynków zobowiązana jest do utrzymania stanu technicznego budynków odpowiednio do ich przeznaczenia i wymagań przepisów o ochronie środowiska, przeprowadzania badań stanu technicznego, przeciwdziałanie powstawania zagrożenia bezpieczeństwa ludzi imienia oraz zniszczenia lub przedwczesnego zużycia.

§ 4.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy utrzymanie poprawnego stanu technicznego zasobów poprzez:

1. Znajomość budynków pod względem technicznym,
2. Przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
3. Dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
4. Ustalenie potrzeb remontowych i kolejność ich zaspokajania,
5. Planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
6. Zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami.

§ 5.

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania użytkownikom lokali w stanie nadającym się do użytkowania poprzez sporządzenie protokołu przekazania.
2. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.

§ 6.

W zakresie eksploatacji budynków Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności:

1. Zapewnić dobry stan techniczny pokrycia dachu i odwodnienia poprzez natychmiastowe usuwanie powstałych uszkodzeń - przede wszystkim mających wpływ na prawidłowe odprowadzenie wód odpadowych oraz szczelność pokrycia i obróbkę blacharskich. Należy również zapewnić drożność otworów i wywiewek umożliwiających wymianę powietrza w przestrzeni wentylowanej stropodachu zapewnić właściwe docieplenie ostatniej kondygnacji.
2. Zapewnić prawidłowy stan techniczny elewacji poprzez utrzymanie dobrego stanu (tynków/wypraw) betonów elewacyjnych jak również utrzymanie w należyтым stanie kanałów, rur spustowych, złączy prefabrykowanych, spoin dylatacyjnych (loggii) i odgromień budynków, wymieniać zużyte masy uszczelniające - trwale plastyczne w złączach i spoinach.

3. ogrzewania zgodnie z wymaganiami, ze szczególnym uwzględnieniem sprawności w okresie grzewczym z wyłączeniem głowic termo zaworów i podzielników kosztów. Kierowanie pracy urządzeń, usuwanie nieszczelności, awarii i zakłóceń.
4. Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej całość instalacji gazowej w budynkach zgodnej z wymogami: Dbać o klatki schodowe poprzez prawidłowe utrzymanie balustrad i ich zamocowań, poręczy, okładzin, stopni, klap oraz drobinek włazowych. Klatki schodowe powinny być malowane w miarę potrzeb, nie częściej niż raz na 6 lat. Dla utrzymania czystości i estetycznego wyglądu należy zapewnić bieżące sprzątanie klatek schodowych, oraz okresowe mycie posadzek, podestów, wsporników, biegów schodowych, okien i drzwi.
5. Dbać o tereny zewnętrzne w następującym zakresie:
 - Zieleń - pielęgnacja i prowadzenie konserwacji,
 - Tereny utwardzone - stałej konserwacji umożliwiającej dogodne i bezpieczne przejścia do domów i lokali, a w przypadku nadmiernego zużycia do wymiany.
 - Place zabaw - stałej konserwacji umożliwiającej bezpieczne użytkowanie urządzeń,
 - Boksy śmietnikowe - utrzymać w odpowiednim stanie technicznym, zapewnić odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków i nieczystości oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych.
6. Utrzymywać w należytych stanie i stałej sprawności technicznej instalację elektryczną zgodnie z wymaganiami do końcówek przewodów oraz tablic z wyłączeniem osprzętu tj. gniazd, wyłączników itp. W mieszkaniach (lokalach).
7. Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej całość instalacji centralnego
 - z wyłączeniem urządzeń odbiorczych tj. kuchni gazowych w mieszkaniach i lokalach użytkowych. Badanie stanu technicznego instalacji gazowej wraz z odbiornikami. Stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu instalacji zobowiązuje Spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia lub odłączenia wadliwego odbiornika np. kuchenki gazowej.
8. Utrzymywać instalację wodociągową w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej z wymogami eksploatacji - w całości do końcówek podejść wodociągowych, za wyjątkiem wężyków łączących podejście z urządzeniami sanitarnymi i zaworami czerpalnymi w mieszkaniach (lokalach). Wężyki łączące wodomierze pozostają również w gestii użytkownika.
9. Utrzymywać instalację kanalizacyjną w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej z wymaganiami - do trójnika w pionie.
10. Utrzymywać instalację odgromową w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej z wymaganiami. Dokonywać badań ogólnych i szczegółowych stanu technicznego instalacji.
11. Do naprawy, podłóg, ścian, sufitów oraz stolarki (ślusarki) okiennej i drzwiowej z wyjątkiem robót zaliczanych do odnawiania lokalu w rozumieniu § 10 i § 11 niniejszego regulaminu.
12. Do naprawy polegającej na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.
13. Stosować środki przewidziane w odrębnych przepisach, w szczególności wobec administratorów, sprzątaczek, zaniedbujących obowiązki utrzymania w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynków służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia.
14. Dokonywać napraw budynków, ich pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku oraz przywrócenia poprzedniego stanu uszkodzonych elementów, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkowników obciąża się obowiązkiem pokrycia szkód powstałych z ich winy.

§ 7.

Naprawy, o których mowa w § 6 finansowane są z funduszu Spółdzielni przeznaczonego na remonty i konserwacje.

Obowiązki użytkowników lokali spółdzielczych:

§ 8.

Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na mieszkanie, a lokal użytkowy może być użytkowany do działalności zgodnej z zawartą umową(przydziałem). W lokalu może być wykonywana tylko taka działalność, która nie zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz nie zakłóca spokoju. Przeznaczenie mieszkania lub jego części na funkcje inne niż zamieszkiwanie bez zgody Spółdzielni jest zabronione. W lokalach mieszkalnych, piwnicach, lokatorzy nie mogą bez Spółdzielni instalować żadnych maszyn i urządzeń.

§ 9.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członka zajmującego lokal niezależnie od warunków prawa do lokalu.

§ 10.

1. Użytkownik obowiązany jest:
 - a.) dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń,
 - b.) uzgadniać ze Spółdzielnią Mieszkaniową wszystkie przeróbki i przebudowy w lokalu np. przebicie otworów, przemieszczenie ścianek działowych, wykonanie nowych przegród (ścianek) zmian przebiegu istniejących (projektowanych) instalacji: wodociągowych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania z wymianą grzejników itp. oraz zabudowy i balkonów- loggi.
2. W przypadku braku uzgodnień ze Spółdzielnią Mieszkaniową użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające ze samowolnego wykonania przeróbek.
3. W przypadku awarii-umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw. W szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów
4. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i sieci wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu awarii lub ich wymianie.
5. W przypadku konieczności usuwania awarii-uszkodzeń instalacji w mieszkaniu (lokalu)- użytkownik lokalu nie może domagać się od Spółdzielni zwrotu kosztów odtworzenia wyposażenia, które nie spełniło wymogów ust. 4.

6. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponad normatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające trwały charakter i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:

- a) położenie podłóg z deszczulek drewnianych, parkietu mozaikowego, paneli podłogowych, glazury podłogowej oraz terakoty;
 - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (szafa bielizniano - ubraniowa, obudowa zlewozmywaka, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, szafki kredensowe, pawlacze);
7. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni - wymaga zgody zarządu spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
8. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 6 nie jest zaliczana na poczet wkładów mieszkaniowych (budowlanych).

9. W odniesieniu do zwalnianych mieszkań lokatorskich bądź własnościowych wycena sporządzana przez rzeczoznawcę jest podstawą do dokonania wzajemnych rozliczeń (w tym uwzględniających wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania).

10. W czasie eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić prawidłowość funkcjonowania instalacji w tym opomiarowania ciepła, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej i instrukcji producenta,
- 2) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
- 3) stosować takie rozwiązania umeblowania i dekoracji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. (tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników, ciężkie zastony i firany itp.)
- 4) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny,
- 5) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 10 °C.

§ 11.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a.)malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, malowaniu loggii (balkonów) zgodnie z obowiązującą kolorystyką dla budynku, - w miarę potrzeb.
 - b.)Malowania odpowiednimi farbami do tego przeznaczonymi: drzwi i okien (zewnątrz i wewnątrz) lamperii w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych (socjalnych) grzejników, rur, parapetów zewnętrznych, konstrukcji balustrad oraz krat, a także innych elementów i urządzeń malowanych farb a celem zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeb.
2. Konserwację, naprawę bądź wymianę urządzeń wodno - kanalizacyjnych takich jak wanny, zlewozmywaki, umywalki, zbiorniki płuczące, baterie, zawory czerpalne, pływaki, pociągaczy, muszli ustępowych i desek sedesowych.
3. Naprawę i wymianę mebli wbudowanych np. szafek zlewozmywakowych, obudów gazomierzy itp.
4. Naprawę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz w miarę potrzeb ich wymianę. W przypadku uszkodzenia podłóg betonowych posadzek - użytkownik pokrywa koszty zużycia warstwy wierzchniej posadzki np. płytek lub wykładziny PCW, wykładzin dywanowych itp. za okres użytkowania w wysokości odpowiadającej ich zużycia.
5. Naprawę powierzchni ściennych wykładach płytkami ceramicznymi wraz z obudowaniami wani, brodzików, pótek itp.
6. Konserwację, uszczelnianie, dopasowanie i naprawę stolarki okiennej i drzwiowej, okuć i zamków, szklenie: okien, drzwi i ekranów balkonowych.
7. Usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu np. zlewozmywaków, wani, umywalk, muszli klozetowych itp. do pionów zbiorczych.
8. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, wyłączników, bezpieczników, bez wymiany przewodów i tablic.
9. Naprawę i wymianę osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań, jeżeli nie są pobierane opłaty w naliczeniach czynszowych na ten cel.
10. Konserwację, naprawę, łącznie z wymianą kuchni gazowych.
11. Cyklinowanie lub szlifowanie podłóg z parkietu mozaikowego lub deszczutek.

§ 12.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane na pisemne zlecenie przez Spółdzielnię na koszt zlecającego, poza opłatami uiszczanymi na użytkowanie lokalu.

§ 13.

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za materiały wbudowane i urządzenia zamontowane w lokalu, które zakupił on we własnym zakresie oraz za skutki wynikające z tego tytułu.

§ 14.

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące liczników (wodomierzy) ciepłej i zimniej wody oraz termo zaworów wraz z podzielnikami ciepła określają odrębne regulaminy.

§ 15.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bądź zwiększać mocy bezpieczników ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem oraz możliwość spalania pionu. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej należy niezwłocznie zawiadomić administrację i grupę awaryjną lub pogotowie energetyczne.

2. W przypadku stwierdzenia niesprawności instalacji gazowej i odbiorników oraz ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki wodomierza poczym zawiadomić Administrację Osiedla i grupę awaryjną lub pogotowie energetyczne.

3. Zabrania się samowolnego otwierania pomieszczeń i tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.

4. W przypadku wymiany lub przeróbek instalacji centralnego ogrzewania nie zaliczanych do obowiązków spółdzielni, użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z uzupełnieniem wody w instalacji w ilości 1 m³ wg. aktualnych stawek obowiązujących w SM „Przemko” (za uzupełnienie ubytków wody w instalacji centralnego ogrzewania - zładu)

§ 16.

1. Pralnie i suszarnie przeznaczone są do prania i suszenia bielizny.

2. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec budynku na zasadach określonych na tym budynku.

3. Po zakończeniu prania użytkownik pralni danego dnia jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzić je do należytego stanu i przekazać dysponentowi pomieszczenie.

4. Spółdzielnia pobiera opłaty za używanie wody, gazu i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni.

5. Do używania suszarni mają zastosowanie wymogi użytkowania pralni.

§ 17.

1. Piwnice lokatorskie przynależne są do mieszkania (lokatora).

2. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:

- a.)przestrzegać przepisy bhp dla tego rodzaju pomieszczeń a w szczególności:
 - nie palić papierosów i nie używać otwartego ognia,
 - nie przechowywać paliw płynnych i innych materiałów łatwopalnych oraz żrących i cuchnących,
 - nie instalować gniazd poboru energii elektrycznej (poza punktem świetlnym),

- b.) dbać o porządek w piwnicy i jej obrębie,
- c.) umożliwić służbę Spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni instalacji.

3. W przypadku stwierdzenia korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem - Spółdzielnia będzie naliczać kary.

§ 18

1. W celu niedopuszczenia do powstania zawilgoceń i zagrzybień w mieszkaniu lokator powinien:

- a) zapewnić odpowiednią wentylację mieszkania poprzez wietrzenia, drożne kratki wentylacyjne;
- b) zapewnić odpowiednie ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych;
- c) w przypadku wymiany stolarki okiennej na nową, zapewnić aby spełniała ona podstawowe parametry techniczne i nie powodowała skraplania się pary wodnej na szybach jak również zapewniała utrzymania właściwej wentylacji użytkowanych pomieszczeń;
- d) zgłaszać do administracji spółdzielni wszelkie ślady zawilgoceń i zagrzybień.

Zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale

§ 19.

1. Podstawą ustalenia kwoty podlegającej rozliczeniu z użytkownikiem przekazującym lokal do spółdzielni jest wartość rynkowa zwalnianego lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

- 1. Zakres wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego winien uwzględnić nakłady poczynione przez użytkownika lokalu na dodatkowe jego wyposażenie i wykończenie, które mają charakter trwałe i podnoszą jego wartość użytkową.
- 2. Do trwałego wyposażenia i wykończenia lokalu podnoszącego jego wartość użytkową zalicza się wymianę okien, drzwi, wewnętrznych instalacji technicznych, podłogi.

§ 20.

1. W przypadku zmian w układzie konstrukcyjnym, funkcjonalnym i eksploatacyjnym lokalu bez zgody spółdzielni użytkownik zdający lokal obowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego i pierwotnej jego funkcji - zgodnie z projektem technicznym budynku.

2. Postanowieni ust. 1. nie będą miały zastosowania, jeżeli użytkownik lokalu wystąpi do spółdzielni i uzyska zgodę na opracowanie dokumentacji technicznej w celu zalegalizowania dokonanych zmian.

3. Jeżeli użytkownik nie wykona obowiązku określonego w ust. 1 i 2, to spółdzielnia wykona przedmiotowe prace na koszt użytkownika zdającego lokal.

§ 21.

W przypadku korzystania przez użytkownika lokalu mieszkalnego i przysługującej do użytkowania piwnicy lub z dodatkowych pomieszczeń, dla których nie zostało ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu (wnęki, pomieszczenia pomocnicze dla potrzeb mieszkania, itp.), przekazanie tych pomieszczeń powinno nastąpić jednocześnie z lokalem mieszkalnym

§ 22.

1. Przed przekazaniem lokalu użytkownik zobowiązany jest do wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu.

2. Podstawę przekazania lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez użytkownika lokalu i przedstawiciela administracji .

§ 23.

Użytkownik przekazujący lokal do dyspozycji spółdzielni zobowiązany jest do:

1. Przekazania lokalu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu objęcia lokalu;

2. W przypadku objęcia lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. 23.04.2001 i przejęciu przez obecnego użytkownika po byłym użytkowniku naliczonych kosztów zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych, podłóg i odnowienia mieszkania uznaje się, że użytkownik objął mieszkanie odnowione z pełnym wyposażeniem techniczno - sanitarnym;

3. Postanowienie pkt.2 dotyczy również użytkowników obejmujących lokal w drodze wzajemnej wymiany pomiędzy dotychczasowym a nowym użytkownikiem (w trybie wzajemnej zamiany, realizacji roszczenia, darowizny, kupna lokalu na wolnym rynku).

§ 24.

Przed przekazaniem lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik zobowiązany jest do:

1) opróżnienia lokalu z umeblowania i wszystkich rzeczy osobistych;

2) zdemontowania elementów nie zaliczanych do trwałego wyposażenia lokalu (np. boazerii, glazury w kuchni, łazience itp.) oraz naprawiania uszkodzeń powstałych po wykonanym demontażu;

3) wykonania niezbędnych prac porządkowych w lokalu mających na celu jego przekazanie w stanie "czystym".

§ 25.

W przypadku nie wykonania obowiązków określonych w § 23 i 24 spółdzielnia wykona konieczny zakres prac na koszt użytkownika. W takim przypadku użytkownik lokalu ma obowiązek uiszczenia opłat za mieszkanie za czas wykonania odnowienia, jednak nie dłużej niż 30 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW, HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA.

§ 26.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz wokół budynku.

2. Nie należy wyrzucać przez okno i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.

3. Do muszli klozetowych nie należy wrzucać nieczystości stałych.

4. Śmieci, odpadki należy wnosić do przeznaczonych na ten cel zbiorników lub śmietników a także dokonywać segregacji na plastik, szkło oraz pozostałe odpady. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.

5. W przypadku prowadzenia prac remontowych, w wyniku których powstają odpady budowlane (gruz, beton itp.), lokator zobowiązany jest zgłosić ten fakt w administracji spółdzielni, która wskaże miejsce składowania odpadów (kontener).

§ 27.

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w dni powszednie oraz soboty w godzinach od 8.00 - 19.00. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań, koców, itp. na balkonach, loggiach itp.

§ 28.

1. Podlewanie kwiatów, suszenie bielizny na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie powodować zacieków i zabrudzeń elewacji niżej położonych mieszkań a nawet przechodniów.

2. Donice, skrzynki kwiatowe - w oknach i na balkonach (loggiach) muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.

3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum, a wszelkiego rodzaju artykuły zapachowe oraz materiały łatwopalne całkowicie zabronione.

§ 29.

1. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu, nie zakłócają spokoju i nie zabrudzają pomieszczeń ogólnego użytku, a ich posiadacze przestrzegają wymogi porządkowo - sanitarne. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez psy i koty, Spółdzielnia może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb mieszkania ze względu na możliwość zanieczyszczenia obejścia i niszczenia trawników, kwietników oraz bezpieczeństwo innych osób, oraz poza tereny zabawowe.

§ 30.

W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach i loggiach hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.

§ 31.

1. Posiadacz wszelkich pojazdów poruszający się tymi pojazdami w obrębie Osiedla obowiązany jest przestrzegać ogólnie obowiązujące zasady ruchu drogowego oraz podporządkować się przepisom szczególnym, obowiązującym na Osiedlu.

2. Zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodnik, dojściach do klatek schodowych, wiatrotapów, itp. i parkowania na nich tych pojazdów.

3. Nie należy uruchamiać w celu kontrolnym, naprawczym silników na parkingach prze budynkami.

4. Motocykli, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, wiatrotapach, korytarzach piwnic.

5. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na dojeźdżach do budynków na terenach zielonych i parkingach.

6. Zanieczyszczenie terenów zielonych, parkingów i dróg dojazdowych olejami, paliwami i płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczenia.

§ 32.

1. Zabrania się zakładania na dachach dodatkowych anten i innych urządzeń. Mogą one być montowane tylko za zgodą Administracji.

2. Szafki reklamowe i szyldy na murach domu oraz na terenach osiedla mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla.

§ 33.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla / domu jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci oraz za szkody wyrządzone przez nie (np. złośliwe zabrudzenie ścian, zniszczenie instalacji, zieleńców, wybicie szyby itp.) odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Mieszkańcy zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. 22:00 do 6:00 rano, w godzinach tych należy:
 - a.)wyciszyć urządzenia i instrumenty emitujące dźwięk-do poziomu nie przekraczającego 20dB,
 - b.)nie zakłócać spokoju i porządku w budynku i jego obrębie.
4. Jakiegokolwiek prace w mieszkaniu powodujące nadmierny hałas (np. nawiercanie, piłowanie, wbijanie gwoździ) można wykonywać tylko w godz. 8:00-12:00 i 15:00-18.00.
5. Jakiegokolwiek prace w mieszkaniu powodujące nadmierny hałas (np. nawiercanie, piłowanie, wbijanie gwoździ) można wykonywać w dni powszednie i soboty w godzinach 8,00 - 18.00, w niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

§ 34.

1. Niedopuszczalne jest na klatkach schodowych czyszczenie obuwia, trzepanie chodników, dywanów, obrusów, pościeli, wycieraczek itp. Lokator zobowiązany jest do utrzymania w czystości swojej wycieraczki oraz usuwania piasku i zanieczyszczeń spod wycieraczki.

2. Wzbronione jest przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku (za wyjątkiem wózkowni) - rowerów, mebli i innych sprzętów utrudniających normalny ruch/ komunikacja.

3. Wzbronione jest przetrzymywanie na klatkach schodowych

a) butów, mebli, wózków, szafek oraz innych przedmiotów utrudniających komunikację oraz utrzymanie porządku.

IV.POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 35.

Uwagi, wnioski i zażalenia członków oraz mieszkańców odnośnie nie przestrzegania niniejszego Regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłaszane do Administracji Osiedla, która obowiązana jest do ich rozpatrzenia.

§ 36

1. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu spółdzielnia stosuje karę upomnienia, bądź składa wniosek o ukaranie do Sądu Rejonowego Wydział Grodzki.

2. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia stosuje karę upomnienia, bądź składa wniosek o ukaranie do Kolegium ds. Wykroczeń.

3.W przypadku uporczywego, złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Spółdzielnia może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

4.W przypadku zniszczenia mienia Spółdzielni, naruszenia obowiązujących przepisów prawa przez członka i użytkowników lokali oraz osobę prawną ich reprezentującą, Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

§ 37.

1.Regulamin uchwalono i zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej, Uchwała Nr 264 z dnia 21.03.1996r z mocą obowiązującą od dnia 21.03.1996r.

2.Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin z dnia 20.07.1987r.

Uwaga: tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1/2004 (uchwała RN Nr 14/2004 z dnia 30.06.2004r) oraz zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1/2009 (uchwała RN Nr 34/2009 z dnia 25.11.2009r).