

Tekst jednolity

uchwalony przez Radę Nadzorczą 02.06.2009 r. - uchwała nr 4/2009

zmieniony:

- 01 października 2010 r. - uchwała nr 15/2010,
- 12 listopada 2013 r. – uchwała nr 9/9/2013,
- 25 listopada 2015 r. – uchwała nr 9/2015,
- 27 października 2016 r. - uchwała nr 3/2016.

Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” są majątkiem Spółdzielni, stanowiącym prywatną własność jej członków. Członkowie SM Piaski „D” mają prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Członek posiadający przydział własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w SM Piaski „D” użytkuje go na zasadach określonych przepisami:
 - 1) Ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”,
 - 3) niniejszego regulaminu.
2. Niniejszy Regulamin określa zasady użytkowania lokali i części wspólnych, obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach zarządzanych przez SM Piaski „D”.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **użytkowniku** – należy przez to rozumieć:
 - a) członka SM Piaski „D”, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) członka SM Piaski „D”, który posiada odrębną własność lokalu,
 - c) posiadacza Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem SM Piaski „D”,
 - d) posiadacza odrębnej własności lokalu nie będący członkiem SM Piaski „D”,
 - e) najemcę lokalu.
 - 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu,
 - 3) **częściach wspólnych** – należy przez to rozumieć nieruchomości wspólną (tj. budynek i teren osiedla) w rozumieniu art.3 ust.2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. z 2000 r., Nr 80, poz.903, z późn.zm.)
4. Użytkownik lokalu nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.
5. Użytkownik lokalu odpowiada za zachowanie osób odwiedzających dany lokal oraz za szkody przez nich spowodowane na terenie osiedla.

Użytkowanie lokali

§ 3

1. Przydzielony członkowi lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całości lokalu mieszkalnego wymaga pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni w terminie 1 miesiąca, z podaniem danych osób użytkujących lokal.

3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całości lub części stanowiska postojowego wymaga pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni w terminie 1 miesiąca, z podaniem danych osób użytkujących stanowisko postojowe.
4. Członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny, wynajmujący go lub oddający w bezpłatne użytkowanie jest obowiązany zawiadomić w terminie jednego miesiąca każdorazowo Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w jego lokalu. W przypadku braku podania ilości osób zamieszkałych Spółdzielnia ma prawo naliczyć koszty uzależnione od ilości osób przyjmując, co najmniej cztery osoby zamieszkałe w lokalu.
5. Umieszczanie na nieruchomościach stanowiących mienie SM Piaski „D” reklam, napisów i szyldów wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zarządu.

§ 4

Wykonywanie działalności gospodarczej w przydzielonym lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni i może się odbywać w zgodzie z obowiązującymi przepisami i Statutem Spółdzielni, a wykonywana działalność nie może być uciążliwa dla innych mieszkańców.

§ 5

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby użytkujące lokale w budynkach Spółdzielni winni dbać o:
 - 1) estetyczny wygląd budynku, w którym zamieszkują,
 - 2) czystość użytkowanych pomieszczeń wspólnych i przynależnych,
 - 3) porządek na terenie osiedla.
2. Za szkody i straty wyrządzone w mieniu Spółdzielni przez najemcę lub użytkownika lokalu odpowiada właściciel lub posiadacz lokalu, któremu przysługuje prawo do danego lokalu.

§ 6

1. O uszkodzeniach i awariach urządzeń i instalacji w lokalu, których usunięcie leży w gestii Spółdzielni należy natychmiast powiadomić administrację lub osoby wskazane przez Zarząd.
2. Pracownicy administracji mają obowiązek spisać protokół z ustalenia przyczyny uszkodzenia (awarii), a jeżeli awaria powstała w urządzeniach lub infrastrukturze, której konserwacja należy do zadań Spółdzielni, jest ona zobowiązana wykonać naprawę.
3. Po wykonaniu robót, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia obowiązana jest doprowadzić lokal do stanu przed awarią.
4. Naprawy, o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację.
5. Osoby użytkujące lokale Spółdzielni, z uwagi na bezpieczeństwo swoje i innych użytkowników lokali powinny niezwłocznie zawiadomić administrację o wszelkich nieprawidłowościach w działaniu urządzeń i instalacji w budynku, w szczególności wind osobowych i instalacji gazowej.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub zawór przy gazomierzu, po czym powiadomić pogotowie gazowe lub Spółdzielnię (poza godzinami pracy - dyżurującego konserwatora).
7. W przypadku powstania awarii w lokalu, do którego brak jest dostępu, a stwarzającej stan niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi lub grożącej szkodą w budynku lub innych lokalach pracownicy biura Zarządu mają prawo do komisyjnego otwarcia tego lokalu w celu usunięcia zagrożenia i są zobowiązani do należytego zabezpieczenia lokalu po usunięciu awarii, natychmiastowego pozostawienia informacji, gdzie znajdują się klucze od lokalu. Obowiązek doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego spoczywa na pracownikach Spółdzielni, jeśli awaria nie nastąpiła z winy użytkownika.

§ 7

1. Montowanie krat, szafek wnękowych na klatkach schodowych, w korytarzach budynku oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych i w garażach, a także stawianie tam ścianek działowych wymaga uprzedniego uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Montowanie krat na zewnętrznej elewacji budynków wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni, a po uzyskaniu zgody zgłoszenie wykonywania robót właściwemu organowi nadzoru budowlanego. Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót.
3. Zabudowa loggii, balkonów i tarasów, a także montowanie urządzeń klimatyzacyjnych, anten, żaluzji i rolet bezpośrednio na elewacji wymaga uprzedniego uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zabrania się malowania w kolorach innych niż przyjęte w danym budynku: loggii, balustrad i stolarki okiennej z uwagi na utrzymanie walorów estetycznych elewacji budynku. Zakaz ten stosuje się także do koloru stolarki okiennej w przypadku jej wymiany.
5. W przypadku stwierdzenia samowolnego wykonania robót budowlanych, wymienionych w ust. 1, 2, 3 i 4 Spółdzielnia ma prawo - jako właściciel budynków - zawiadomić organy nadzoru budowlanego.
6. Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii lub okresowej kontroli w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
7. W przypadku stwierdzenia nadmiernego zużycia, dewastacji i zanieczyszczenia lokalu, Spółdzielnia jest uprawniona do wydania odpowiedniego wezwania do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.
8. W przypadku długotrwałej nieobecności członek Spółdzielni powinien wskazać osobę, która w razie zaistnienia awarii będzie mogła udostępnić lokal w celu naprawy.

Opłaty za użytkowanie lokali

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany pokrywać przypadające na przydzielony mu lokal koszty użytkowania lokalu, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali SM Piaski „D”.
2. Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca.

Obowiązki Spółdzielni Mieszkawczej Piaski „D”

§ 9

1. Spółdzielnia jako właściciel budynków jest zobowiązana do:
 - 1) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynków,
 - b) instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych
 - 2) okresowej kontroli, co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całych budynków, ich estetyki i ich otoczenia.
Kontrole, o których mowa w pkt 1 i 2, powinny być dokonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje określone przepisami Prawa budowlanego i przepisami szczególnymi.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do:
 - 1) utrzymywania budynków w należytych stanie technicznym,
 - 2) zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji i urządzeń będących w konserwacji Spółdzielni,
 - 3) utrzymywania porządku, czystości i estetyki w budynkach i na terenie osiedla,
 - 4) zapewnienia sprawnej obsługi administracyjnej mieszkańców,

- 5) zapewnienia należytego oświetlenia prześwitów, klatek schodowych, garaży i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 6) dbania o należyte oświetlenie terenu osiedla,
 - 7) dbania o tereny zielone i rekreacyjne.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do natychmiastowej likwidacji powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców (np. odpadających tynków, gzymsów, rynien, zwisających sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania).
4. Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje obowiązki poprzez:
- 1) nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez dozorców lub firmy do obsługi osiedla,
 - 2) zapewnienie systematycznego opróżniania zbiorników na śmieci i wywożenia śmieci,
 - 3) w razie konieczności przeprowadzenia dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
 - 4) zapewnienia pojemników do selektywnej zbiórki śmieci,
 - 5) oznakowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 6) umieszczenie w każdym budynku na tablicach lub gablotach:
 - a) nazwy, adresu i numeru telefonu biura Spółdzielni osiedla,
 - b) telefonu lub adresu konserwatorów dyżurujących, poza godzinami pracy administracji osiedla,
 - c) wyciągu z Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
 - d) informacji o telefonach Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego oraz innych specjalistycznych służb zobowiązanych do usuwania awarii.
 - 7) informowanie mieszkańców o terminach usuwania awarii, dezynfekcji, deratyzacji, dezynsekcji, kontrolach okresowych, o których mowa w § 9 ust. 1 Regulaminu.
 - 8) wykonywanie innych czynności wynikających z obowiązujących przepisów bądź zarządzeń właściwych organów.

Obowiązki mieszkańców

§ 10

1. Utrzymujący zwierzęta domowe są zobowiązani do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, by zwierzęta te były jak najmniej uciążliwe dla otoczenia.
2. Utrzymujący psy i inne zwierzęta domowe są zobowiązani do sprawowania właściwej opieki nad tymi zwierzętami, a w szczególności niepozostawiania ich bez dozoru.
3. Utrzymujący gady, płazy, ptaki i owady w lokalach mieszkalnych lub użytkowych są zobowiązani zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia.
4. Zwierzęta egzotyczne mogą być wyprowadzane poza lokal jedynie na uwięzi (w klatce).
5. Na tereny przeznaczone do wspólnego lub publicznego użytku psy mogą być wyprowadzane tylko na smyczy, a agresywne nadto w kagańcach.
6. Osoby utrzymujące psy i inne zwierzęta domowe mają obowiązek nie dopuszczać do zakłócania spokoju innym użytkownikom nieruchomości.
7. Utrzymujący psy, koty i inne zwierzęta domowe zobowiązani są do posiadania dowodu szczepień ochronnych wymaganych bądź zarządzanych przez odpowiednie służby weterynaryjne.
8. Do obowiązków utrzymujących zwierzęta domowe należy sprzątanie i usuwanie odchodów pozostawionych przez te zwierzęta:
 - 1) na klatkach schodowych, w windach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku w obrębie budynku, a także w miejscach publicznych.
 - 2) na chodnikach, alejkach spacerowych i innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku, a także w miejscach publicznych
9. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt (np. królików, kur, gołębi itp.).
10. Zabrania się karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych.

Ogólne przepisy porządkowe

§ 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do utrzymywania czystości na zajmowanych balkonach, loggiach i tarasach, a w okresie zimy do usuwania z nich śniegu w sposób wskazany przez Spółdzielnię. Nie wolno na balkonach i loggiach przetrzymywać przedmiotów, które stanowią zagrożenie bezpieczeństwa, a skrzynki na kwiaty na balkonach i loggiach wewnątrz osiedla można wieszać jedynie od wewnętrznej strony. Ze względów estetycznych zabrania się suszenia bielizny powyżej poziomu balustrad: balkonów, loggii i tarasów.
2. Użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej w godzinach. 22.00 do godz. 06.00.
3. W dni powszednie w godzinach 17.00 – 08.00 oraz w niedziele i w święta zabrania się wykonywania w lokalach długotrwałych i hałaśliwych robót remontowych z użyciem urządzeń zakłócających ogólnie rozumiane zasady współzycia sąsiedzkiego.
4. Trzepanie dywanów, chodników, wycieraczek itp. Może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych, w godzinach 08.00 – 20.00, z wyjątkiem niedziel i świąt.
5. Śmieci i inne drobne odpadki mogą być wyrzucane wyłącznie do altan śmietnikowych, które należy każdorazowo zamykać na klucz.
6. Zabrania się wykorzystywania altan śmietnikowych do gromadzenia gruzu i innych przedmiotów nie związanych z użytkowaniem lokalu (zużyte meble, umywalki itp.). Ich usuwanie odbywa się w sposób wskazany przez Spółdzielnię.
7. Zabrania się bez uzgodnienia ze Spółdzielnią niszczenia, usuwania lub dosadzania na terenie osiedla drzew i krzewów.
8. Zabrania się podnoszenia poziomu trawników przylegających do tarasu.
9. Zabrania się sadzenia krzewów i drzew na terenie osiedla bez uzyskania zgody Zarządu.
10. Zabrania się palenia tytoniu oraz spożywania alkoholu w miejscach wspólnego użytkowania, a zwłaszcza w windach, na klatkach schodowych i garażach.
11. Zabrania się używania w częściach wspólnych broni palnej, pneumatycznej i miotającej (np. łuk, kusza, proca) oraz materiałów pirotechnicznych.

§ 12

1. Na klatkach schodowych, stanowiskach postojowych i drogach dojazdowych w garażach podziemnych nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów, stanowiących zagrożenie pożarowe lub uciążliwych dla otoczenia.
2. Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, garażach, w kabinach dźwigów i altanach śmietnikowych.
3. Zabrania się mieszkańcom samowolnych napraw bezpieczników i instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania.

§ 13

1. Parkowanie samochodów i motorów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych tj. na parkingach i w zatokach lub na innych terenach lub miejscach wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni. Użytkownicy lokali mają prawo do otrzymania identyfikatora uprawniającego do parkowania na terenie należącym do Spółdzielni tj. na miejscach parkingowych usytuowanych na ul. Zgrupowania Żmija po wniesieniu na konto Spółdzielni opłaty w wysokości 4,00 zł. (cztery złote).
2. Parkowanie samochodów w garażu podziemnym i na stanowiskach poza nim powinno się odbywać w miarę możliwości w taki sposób, aby odległość od boku samochodu do linii rozgraniczającej sąsiednie stanowiska wynosiła, co najmniej 30 cm.
3. Wjazd samochodów i motorów na teren wewnętrzny Spółdzielni jest dozwolony tylko w wyjątkowych przypadkach i na czas do 20 minut. Zarząd Spółdzielni może zakazać wjazdu na osiedle mieszkańcom, którzy nie stosują się do tego ograniczenia czasowego lub ograniczenia prędkości, po uprzednim powiadomieniu go na piśmie.

4. Wjazd taksówek na teren wewnętrzny Spółdzielni jest możliwy tylko w wyjątkowych sytuacjach po uprzednim powiadomieniu pracownika ochrony o takiej konieczności.
5. Na terenie parkingów, zatok w garażach podziemnych i innych terenach przyległych do budynku zabrania się mycia samochodów, remontów, napraw i regulacji pojazdów przy uruchomionych silnikach, dokonywania prac powodujących zanieczyszczenie terenu lub zakłócenia spokoju mieszkańców.
6. Do zasad ruchu pojazdów na drogach wewnątrzsiedlowych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2005 r., Nr 108, poz. 908, z późn.zm.).
7. Zabrania się zabaw i jazdy na rowerach, rolkach, wrotkach itp. w pomieszczeniach garażowych, klatkach schodowych, w prześwitach oraz na schodach zewnętrznych osiedla.

§ 14

1. Zabrania się:
 - 1) wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów, odpadków itp.,
 - 2) trzepania dywanów w miejscach na ten cel nie przeznaczonych oraz poza godzinami określonymi przez Spółdzielnię,
 - 3) używania grilla węglowego lub elektrycznego na tarasach i loggiach,
 - 4) zabrania się organizowania głośnych spotkań towarzyskich na tarasach i loggiach,
2. Skutki zaśmiecania (zanieczyszczania) pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytkowania oraz dewastowanie urządzeń stanowiących wyposażenie budynku usuwane są przez Spółdzielnię na koszt sprawcy szkody.

§ 15

1. Stawianie i rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji w lokalach może być wykonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni wydaje zgodę na prace określone w ust. 1 pod warunkiem:
 - 1) uzyskania przez członka Spółdzielni pozytywnej opinii technicznej w przypadku zmian dotyczących konstrukcji budynku lub mających wpływ na funkcjonowanie instalacji,
 - 2) dostarczenia przez członka Spółdzielni dokumentacji prac z podaniem ich zakresu i przewidywanego terminu zakończenia oraz zgody właściwego organu.

§ 16

Zabrania się modyfikowania instalacji elektrycznej w garażach, zakładania zewnętrznych anten RTV na dachach i kominach.

Postanowienia końcowe

§ 17

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy, sprzętaczy, konserwatorów i innych służb należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Zarządu Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Skargi i wnioski winny być składane w biurze Zarządu Spółdzielni.

§ 18

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 02 czerwca 2009 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.