

REGULAMIN
W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU
DOMOWEGO W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „TEREBELSKA II” W BIAŁEJ PODLASKIEJ

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, 1596),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TEREBELSKA II” uchwała Nr 7/2016 Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. 2017 poz. 459)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są wspólną własnością wszystkich jej członków. Z tych względów winny być utrzymywane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką służb Spółdzielni, członków, najemców oraz wszystkich zamieszkałych.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, zapewnienie czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie etyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i jej członków, właścicieli lokali i najemców oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 ust.1.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lub użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH:

A. Obowiązki służb Spółdzielni.

§ 3

1  

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych należy:

1. Prowadzenie bieżącej konserwacji, napraw i remontów.
2. Zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych,
3. Wykonywanie napraw polegających na usunięciu wad ukrytych, zgłoszonych przez członka właściciela lokalu lub najemcę w momencie ich ujawnienia,
4. Egzekwowanie od dostawcy energii sprawnego funkcjonowania zewnętrznego oświetlenia terenów osiedlowych.
5. Konserwacja i naprawa dróg, chodników, ciągów pieszo - jezdnych i parkingów wewnątrzosiedlowych.
6. Pielęgnowanie i konserwacja terenów zielonych, placów zabaw oraz rekreacyjno-sportowych.

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom i nabywcom nowych lokali oraz najemcom lokali w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonymi odpowiednimi przepisami budowlanymi i technicznymi. Zobowiązana jest zapewnić w czasie jednorocznego okresu gwarancyjnego usuwanie usterek wynikających z wadliwego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych o ile te usterki zostaną zgłoszone podczas przeglądów gwarancyjnych.

§ 5

Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji wewnątrz mieszkań i lokali jest:

1. Przeprowadzenie napraw i remontów głównych pionów wszystkich instalacji mieszkań i lokali.
2. Zapewnienie dostaw zimnej wody.
3. Zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań nie mniej niż +18°C.
4. Zapewnienie dostawy ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż +45°C do mieszkań posiadających instalację ciepłej wody.
5. Usuwanie przecieków c.o., gazowniczych oraz ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających piony.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. Oznaczyć budynki znajdujące się na terenie osiedla poprzez, umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych określających właściciela obiektu, numer i nazwę ulicy.
2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym.
3. Utrzymywać czystość i porządek na terenach osiedlowych.
4. Wyposażyć osiedla w pojemniki lub kontenery do składowania odpadów i nieczystości oraz systematycznie opróżniać je i czyścić z zachowaniem wymogów sanitarnych.
5. Informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach (np. przeglądy budynków, naprawy, awarie, przerwy w dostawie wody, energii cieplnej lub gazu).

B. Obowiązki członków i najemców lokali.

§ 7

Do podstawowych obowiązków członków Spółdzielni, właścicieli lokali najemców lub dzierżawców w zakresie utrzymania w należytego stanu technicznego budynków, mieszkań, lokali i innych przydzielonych pomieszczeń i urządzeń technicznych ogólnego użytku i terenów osiedlowych należy:

1. Prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należyłym stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali.
2. Odnawianie lokalu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym przez:
 - a. malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków,
 - b. malowanie drzwi i okien w całości, urządzeń grzewczych i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w mieszkaniu lub lokalu.
4. Naprawa lub pokrycie kosztów naprawy lub usunięcia zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednim na skutek nie wykonania napraw wewnątrz lokalu, należących do obowiązków członka lub najemcy, jak również powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu, urządzeń i innych wyposażań.
5. Oszczędzanie energii, a zwłaszcza energii cieplnej, poprzez regulację temperatury wewnątrz mieszkań i lokali przy sprzyjających warunkach pogodowych. Na okres zimy, członkowie zobowiązani są zabezpieczać mieszkanie (lokal) przed utratą ciepła, poprzez uszczelnianie drzwi, okien, okienek piwnicznych itp.

§ 8

Zabrania się:

1. Skrywania instalacji gazowej w ścianach i dokonywania jej przeróbek.
2. Przeróbek instalacji elektrycznej w rejonie instalacji gazowej.
3. Dokonywania zmian i przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania.
4. Skrywania instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianach i przewodach wentylacyjnych.
5. Malowania zewnętrznego stolarki, loggii, balkonów, balustrad i ich osłon w kolorze odbiegającym od zatwierdzonej przez architekta kolorystyki elewacji.
6. Wykładania ścian loggii i balkonów wykładziną z tworzyw sztucznych, drewna, blachy, płytek ceramicznych, bez odpowiedniej zgody administracji Spółdzielni.
7. Zabudowy loggii i balkonów. Zabudowa taka jest możliwa tylko po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
8. Montowania dodatkowych anten satelitarnych, radiowych i telewizyjnych na dachu lub loggii. Instalowanie takich anten jest dopuszczalne wyjątkowo i tylko za zgodą Zarządu przez osoby do tego przygotowane i mające odpowiednie uprawnienia. Straty wynikłe w związku z montowaniem anten (uszkodzenia dachu, obróbki blacharskich, itp.) obciążają bezpośrednio sprawcę szkody.
9. Wchodzenia na dachy budynków.
10. Zakładania dodatkowych instalacji elektrycznych w piwnicach.
11. Manipulowania przy zamontowanych urządzeniach pomiarowych w lokalach i poza lokalami.
12. Blokowania przycisków i wyłączników instalacji elektrycznej oraz zamków domofonów i drzwi wejściowych do klatek schodowych.
13. Zastawiania dojść do wodomierzy, gazomierzy, głównych zaworów wodociagowych, gazowych i ciepłomierzy.
14. Wynoszenia mebli i innych urządzeń na korytarze klatek schodowych lub piwnic, pozostawiania na klatkach schodowych sprzętu mechanicznego.
15. Przechowywania w piwnicach lub innych pomieszczeniach materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych a w szczególności paliw płynnych i gazowych.

16. Zakładania jakichkolwiek ogródków przy oknach, balkonach czy też w obrębie budynków i terenach Spółdzielni.
17. Ustawiania namiotów i grania w piłkę na trawnikach i terenach zielonych.

§ 9

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w przydzielonym mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Niedogrzanie mieszkania, brak ciepłej wody lub jakiejkolwiek awarie w tym zakresie, należy natychmiast zgłaszać do administracji Spółdzielni.

§ 11

W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody, członek obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności członka stosuje się zapisy § 61 Statutu, tj.:

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

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

§ 12

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w otoczeniu budynków wykonują zatrudnieni w Spółdzielni pracownicy.

Do ich obowiązków należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, parkingów, terenu przyległego do budynków;
- odśnieżanie chodników i ciągów pieszo – jezdnych oraz zapobieganie powstaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
- stałe i systematyczne pielęgnowanie terenów zielonych;
- dbanie o czystość i porządek oraz zachowanie wymogów sanitarnych wokół pojemników i kontenerów do składowania odpadów i nieczystości.

§ 13

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno w użytkowanych mieszkaniach, na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku, korytarzach piwnicznych jak i wokół budynków.
2. Urządzenia sanitarne, wodnokanalizacyjne, wentylacyjne i inne w mieszkaniach i lokalach winy być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Krany wodociągowe winny być zawsze sprawne i dokręcone. W przypadku rozlania wody należy ją zebrać. Za szkody powstałe w wyniku zalań spowodowanych niewłaściwą eksploatacją lub niesprawnością urządzeń zainstalowanych w mieszkaniach i lokalach, ponoszą mieszkańcy lub najemcy tych mieszkań i lokali.
3. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie czystości na klatkach schodowych poprzez solidne cotygodniowe zamywanie i zmywanie schodów i podestów kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie oraz mycie okien i lamperii olejnych. Harmonogram sprzątania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych mieszkańcy ustalają między sobą.

§ 14

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub z balkonów jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosowych itp.
2. Dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych, niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji. W razie stwierdzenia przez Administrację zapchania przewodu kanalizacyjnego z winy użytkownika mieszkania, zostanie on obciążony kosztami czyszczenia i udrożnienia kanalizacji oraz kosztami strat, jakie z tego powodu wystąpiły.
3. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są kontenery lub pojemniki usytuowane na terenie osiedla. Niedopuszczalnym jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Nie należy wrzucać do pojemników i kontenerów odpadów wielkogabarytowych.
5. Użytkownik mieszkania lub lokalu przeprowadzający remont, zobowiązany jest do utrzymania czystości na klatce schodowej i winien uprzątnąć zanieczyszczony teren we własnym zakresie. Zabrania się składować gruzu w otoczeniu budynku.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE:

§ 15

5
ben 5 [signature] [signature] [signature] [signature]

1. Każdy mieszkaniec i najemca lokalu w przypadku zauważenia uszkodzenia lub usterek w instalacjach gazowych i elektrycznych ma obowiązek zgłosić ten fakt Administracji.
2. Członkom i najemcom zabrania się:
 - a. wykonywania czynności, które mogą spowodować powstanie pożaru lub jego rozprzestrzenienie się oraz utrudnienie działań ratowniczych;
 - b. używanie otwartego ognia, palenia papierosów, detonowania petard i innych środków pirotechnicznych na klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - c. garażowania pojazdów silnikowych w wiatrołapach, klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku;
 - d. gromadzenia w piwnicach, na balkonach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku przedmiotów i materiałów łatwopalnych;
 - e. włączania do sieci urządzeń elektrycznych w ilości mogącej wywołać przeciążenie sieci;
 - f. dokonywania samodzielnych przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych lub gazowych bądź budowy dodatkowych punktów odbioru energii elektrycznej lub gazowej;
 - g. wykonywania prowizorycznych przegród w piwnicach bez zgody Administracji;
 - h. ustawiania na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających ewakuację;
 - i. uniemożliwienia lub utrudnienia dostępu do wyłączników, tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazowych;
3. W przypadku powstania pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Pogotowie Gazowe, Policję oraz Administrację.
4. Wszystkich mieszkańców obowiązuje ściśle przestrzeganie instrukcji p.poż. wywieszanej na klatkach schodowych w budynkach.

VI. PARKOWANIE POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH I MOTOCYKLI.

§ 16

1. Parkowanie samochodów i motocykli powinno się na parkingach i zatokach specjalnie w tym celu przeznaczonych i oznakowanych oraz w innych miejscach w sposób umożliwiający przejazd jak również poruszanie pieszych.
2. Motocykli, skuterów, i rowerów nie wolno przetrzymywać w klatkach schodowych, korytarzach i korytarzach piwnicznych.
3. Właściciele i kierowcy samochodów i motocykli obowiązani są do przestrzegania na terenach osiedlowych przepisach o ruchu drogowym.

VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 17

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców w budynku i osiedlu jest przestrzeganie niniejszego regulaminu, niesienie wzajemnej pomocy i poszanowanie spokoju.

§ 18

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych. Są pod stałą opieką dorosłych.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb mieszkania na smyczy i w kagańcu, z uwagi na możliwość zniszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.

3. Ze względów na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedlowych jest niedopuszczalne.
4. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy i inne zwierzęta w budynku lub otoczeniu, na klatkach schodowych, terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze i zobowiązani są do usuwania takich szkód.
5. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów na place zabaw, piaskownice, tereny przeznaczone do wypoczynku.
6. Osoba wyprowadzająca psa powinna posiadać przy sobie przedmioty zapewniające uprzątnięcie odchodów i jest zobowiązana każdorazowo uprzątać odchody swojego psa.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa, dopilnować aktualności szczepień.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

VIII. SANKCJE ZA NIEPRZESTRZEGANIE POSTANOWIEŃ REGULAMINU.

§ 19

1. Za wyrządzone szkody i zniszczenia, spowodowane z winy mieszkańców i ich dzieci lub osoby przebywające na terenie spółdzielczym Administracja może żądać odszkodowań pieniężnych.
2. Ustala się następujące wysokości odszkodowań:
 - a. za dewastację i zanieczyszczenie klatek schodowych, elementów budynku, budowli i urządzeń osiedlowych w wysokości określonej w oparciu o postanowienia kodeksu cywilnego tj. faktycznych kosztów;
 - b. na zniszczenia w drzewostanie i terenach zielonych – w wysokości określonej w ogólnie obowiązujących w tym zakresie przepisach;
3. Odszkodowanie egzekwuje Administracja Spółdzielni.
4. Wobec odmawiających zapłaty, sprawy podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku dalszego uchylania się od zapłaty sprawy mogą być kierowane na drogę postępowania sądowego.
5. Wyegzekwowane sumy pieniężne przeznaczone będą na sfinalizowanie kosztów usunięcia szkód i zniszczeń zasilając fundusz specjalny Spółdzielni.

§ 20

W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować oprócz odszkodowań pieniężnych również upomnienia i nagany. W razie uporczywego i złośliwego naruszania postanowień regulaminu Spółdzielni Zarząd może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

§ 21

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całości lokalu wymaga powiadomienia Zarządu Spółdzielni.

§ 22

Umieszczanie na budynkach, klatkach schodowych, innych obiektach i terenach osiedlowych różnego rodzaju reklam i ogłoszeń jest odpłatne i wymaga zgody Administracji.

§ 23

1. Uwagi, wnioski i skargi członków i mieszkańców osiedli dotyczące pracy Administracji, powinny być wpisywane do książki skarg i wniosków, która znajduje się w biurze Administracji i jest dostępna dla każdego członka Spółdzielni.
2. Zgłoszone uwagi, wnioski i skargi w zależności od ich charakteru podlegają rozpatrzeniu przez Administrację lub Zarząd. Zainteresowany winien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego sprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 24

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji Administracji do Zarządu Spółdzielni jak również do Rady Nadzorczej od decyzji podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25

Regulamin niniejszy zatwierdzony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.12.2017 r. uchwałą RN nr 51 i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

Katarzyna Abramowicz
Zdzisław Tyjski
Wanda Skolimowska
Katarzyna Borys
Jan Niedzielski
Robert Górnica
Bogusław Deszki