

REGULAMIN

określający obowiązki Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach i jej członków w zakresie używania lokali oraz zasady utrzymania porządku domowego

Podstawy prawne :

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13.09.1996 r.
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r. wraz z późniejszymi zmianami.
6. Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964 r. wraz z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.09.1999 r. wraz z późniejszymi zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowaniu z dnia 12.04.2002 r.
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony p.poż budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 16.06.2003 r.
10. Uchwała nr XXIII/255/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dn. 26.06.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Suwałki.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia winny być utrzymane w należyтым i co najmniej nie pogarszającym się stanie technicznym i estetycznym.
2. W rozumieniu niniejszego regulaminu
 - a) Użytkownik lokalu to osoba fizyczna lub prawna, dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku :
 - spółdzielczym lokatorskim prawem,

- spółdzielczym własnościowym prawem
- prawem odrębnej własności lokalu
- najmu lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

b) Mieszkaniec to każda osoba zamieszkująca w lokalu.

3. Zasoby lokalowe Spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu to lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale o innym przeznaczeniu, garaże oraz części budynków ogólnodostępne, które stanowią własność Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach lub pozostają w jej zarządzaniu.
4. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych elementów wykończenia i wyposażenia budynku.
5. Do wnętrza lokalu w myśl niniejszego regulaminu zaliczane są :
 - okna, drzwi wewnętrzne i wejściowe do mieszkania,
 - tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
 - okładziny podłóg,
 - wnętrza balkonów lub loggii wraz z balustradą (bez mocowania) i posadzką betonową bez obróbek blacharskich i izolacji poziomych,
 - przyłącza wodne wraz z zaworem odcinającym od pionów,
 - instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,
 - kuchenka gazowa wraz z instalacją do pierwszego zaworu odcinającego włącznie od strony licznika na sieci gazowej lub kuchenka gazowa wraz z butlą gazową,
 - instalacja elektryczna począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika,
 - przyłącze instalacji telefonicznej, TV kablowej i Internetu,
 - przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku,
 - elementy instalacji c.o., c.c.w. i wod-kan wymienione we własnym zakresie przez użytkownika.

§ 2.

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby w nim przebywające – stale lub chwilowo. Odpowiedzialność ta dotyczy również dorosłego mieszkańca albo w przypadku niepełnoletniego lub osoby ubezwłasnowolnionej jego opiekuna prawnego.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

Obowiązki Spółdzielni

§ 3.

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak korytarze piwniczne, wejścia do budynków, windy itp. Oraz o ich stan techniczny w sposób, który co najmniej nie spowoduje jego pogorszenia.

§ 4.

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym przepisom, za wyjątkiem lokali używanych lub przekazywanych do indywidualnego wykończenia bądź adaptacji.

§ 5.

Spółdzielnia zobowiązana jest w okresie rękojmi do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wykonanych robót budowlanych.

§ 6.

Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto :

1. Zapewnić wyposażenie budynków w instrukcje p.poż. i sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy w stopniu wynikającym z obowiązujących przepisów w tym zakresie.
2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla, stanowiące własność Spółdzielni.
3. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do budynków i mieszkań.
4. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy piwnic i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, terenów osiedli.
5. Odpowiednio oznakować ciągi pieszo-jezdne oraz uliczki osiedlowe w celu zapewnienia bezpiecznego ich użytkowania.

§ 7.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należy :

1. Naprawa lub przebudowa (np. docieplenie) elementów budynków, nie zaliczonych do wnętrza lokali, finansowanych w ramach funduszu remontowego danego budynku. Dopuszczalne jest czasowe przekroczenie odpisu funduszu remontowego w przypadku naprawy niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania budynku.

2. Pokrycie kosztów napraw polegających na usunięciu zniszczeń lub usterek powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie skutków zacieków spowodowanych nieszczelnością dachu).
3. Naprawy i usuwanie zniszczeń i usterek powstałych na skutek zdarzeń losowych w elementach budynku, za których naprawy ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia (np. pęknięcie pionu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elementu instalacji c.o. itp.).
4. Wymiana i legalizacja wodomierzy.
5. Naprawy i wymiany podłóg w przypadku ich uszkodzeń wynikłych z zapadnięcia podłoża.
6. Dofinansowanie do kosztów wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
7. Okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów wentylacyjnych.
8. Odnawianie pomieszczeń ogólnego dostępu, w tym klatek schodowych nie częściej niż co 6 lat – o ile stan funduszu remontowego na to pozwala. Wcześniejsze odnowienie może być dokonane na wniosek zainteresowanych mieszkańców, przy czym partycypują oni w kosztach proporcjonalnie do okresu, jaki pozostał do planowanego odnowienia (np. do planowanego odnowienia pozostały 2 lata – mieszkańcy płacą 2/6 kosztu).
9. Przegląd instalacji elektrycznej w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych pod kątem bezpieczeństwa przeciw porażeniowego wraz z wymianą żarówek i przełączników – raz w roku, a na bieżąco w przypadku zgłoszenia usterki przez mieszkańców. Okresowy przegląd instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji i uziemień w całym budynku – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Usuwanie zgłoszonych usterek w możliwie najkrótszym terminie.
11. W przypadku zgłoszenia awarii, która stwarza zagrożenie dla budynku (np. pęknięcie grzejnika, pożar itp.) służby Spółdzielni mają obowiązek reagować niezwłocznie.
12. Umieszczenie na tablicach ogłoszeń numerów telefonów alarmowych oraz odpowiednich konserwatorów.
13. Wymiana dla potrzeb legalizacji i legalizacja podzielników kosztów ciepła i indywidualnych ciepłomierzy – na koszt użytkownika lokalu.
14. W przypadku zamiaru wykonania zabudowy części wspólnych, niezależnie od wymaganych zezwoleń określonych w prawie budowlanym, niezbędne jest

wcześniejsze uzyskanie zgody użytkowników lokali potencjalnie z tej części korzystających oraz braku sprzeciwu pozostałych właścicieli nieruchomości.

Obowiązki użytkowników lokali

§ 8.

1. Naprawy wewnątrz lokali obciążają użytkowników tych lokali.
2. W przypadku naprawy bądź usunięcia usterki wewnątrz lokalu przez Spółdzielnię – koszty ponosi użytkownik lokalu. W przypadku naprawy bądź usunięcia usterki wewnątrz lokalu, powstałej nie z winy Spółdzielni – koszty ponosi użytkownik lokalu.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest do właściwej eksploatacji lokalu poprzez utrzymanie minimalnej temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16°C i ich prawidłową wentylację, likwidować przyczyny i skutki niewłaściwej eksploatacji (nadmierna wilgotność, zagrzybienie itp.), a także dokonywać naprawy urządzeń technicznych, stanowiących wyposażenie lokalu.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności :
 - a) odnawianie lokalu polegające m.in. na :
 - malowaniu ścian i sufitu z likwidacją pęknięć na połączeniach płyt stropowych i ściennych, co najmniej raz na 5 lat lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikająca z właściwości technicznych tapet,
 - malowaniu olejnym drzwi i okien, przeznaczonych do malowania olejnego dla zabezpieczenia przed korozją oraz w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem, nie rzadziej jednak niż co 5 lat.
 - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z ich wymianą.

Do w/w urządzeń zalicza się :

 - wannę z baterią, syfonem i natryskiem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - zawory czerpalne,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
 - umywalkę z syfonem i baterią,
 - kuchenkę gazową i elektryczną,
 - przewody elastyczne wodne.
 - c) naprawa i wymiana materiałów podłogowych. Wyjątkiem od tej zasady są lokale, w których stwierdzono, w oparciu o obowiązujące przepisy, przekroczenie dopuszczalnych stężeń związków toksycznych (np. fenol).

Jeżeli źródłem zatrucia nie są elementy zaliczane do wnętrza lokalu - wówczas koszty materiałów podłogowych i ich wymiany obciążają Spółdzielnię,(wg średnich cen dla regionu podanych w SEKOCENBUD), pomniejszonych o koszty zużycia określonego wg norm.

- d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć zawiasów i okuć okiennych, drzwiowych i szaf wbudowanych,
 - e) wymiana osprzętu instalacji elektrycznej oraz aparatu domofonowego w lokalu,
 - f) naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
 - g) wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
 - h) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych na odcinku do pionu głównego,
 - i) ponoszenie kosztów związanych z wymianą, za wiedzą Spółdzielni, kuchenek gazowych (na gaz przewodowy) – np. kosztów wykonania dokumentacji technicznej i uzgodnień, prób szczelności itp. Użytkownik obowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni o zainstalowanej kuchence gazowej a Spółdzielnia ma obowiązek objąć ją obsługą konserwatorską. W przypadku wymiany kuchenki gazowej lub elektrycznej na gazową, odbioru prac dokonuje uprawniony pracownik Spółdzielni.
 - j) uzupełnianie szklenia okien i drzwi,
 - k) wymiana wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników ciepła i termozaworów uszkodzonych przez użytkownika oraz ponowne oplombowanie – wykonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika,
 - l) wymiana lub zmniejszenie grzejnika – użytkownik wykonuje na własny koszt za zgodą i pod nadzorem Spółdzielni. Obciążają go przy tym koszty spuszczenia i ponownego uzupełnienia wody w instalacji c.o. oraz koszty związane z przeniesieniem podzielnika kosztów c.o., Spółdzielnia nie odpowiada za jego stan techniczny i późniejszą eksploatację.
 - ł) malowanie ścian wewnętrznych, sufitów, balustrad loggii i balkonów – w miarę potrzeby – w kolorze elewacji,
 - m) naprawa lub wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu, szafek zlewozmywakowych oraz drzwi do piwnic (komórki lokatorskie).
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy domowników oraz ich gości obciążają użytkownika.

6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że użytkownik nie wykonuje konserwacji i napraw wewnątrz lokalu lub wykonuje to nienależycie, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wezwać go do wykonania tego obowiązku w określonym terminie.
7. W przypadku stwierdzenia samowolnej przebudowy (zmiany) instalacji gazowej mieszkaniowej dokonanej bez wiedzy i zgody Spółdzielni i wbrew przepisom prawa budowlanego
 - wymiany kuchenek gazowych przez osoby nie posiadające odpowiednich uprawnień,
 - zmian w instalacji c.o. (wymiana grzejników, termostatów, zmiana mocy grzejników itp.)Wszelkie koszty ponownego dostosowania instalacji do standardów zgodnych z obowiązującymi w Spółdzielni ponosi użytkownik.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię nielegalnego korzystania z wody użytkowej lub zerwania plomb, wobec użytkownika zostaną zastosowane sankcje przedstawione w Regulaminie rozliczeń za wodę i kanalizację.
9. W przypadku stwierdzenia samowolnej przeróbki instalacji grzewczej lub jej demontażu, a także uszkodzenia podzielnika kosztów c.o. lub ciepłomierza (dotyczy to również zerwania plomby) wobec użytkownika zostaną zastosowane sankcje przewidziane w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i dostawy c.w. w zasobach Spółdzielni.

§ 9.

1. Przydzielony użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu (inna działalność niż określona w przydziale) wymaga zgody Spółdzielni.

§ 10.

Obowiązkiem każdego użytkownika bądź mieszkańca jest natychmiastowe zgłaszanie do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie rur) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo naprawy będą obciążać.

§ 11.

Obowiązkiem użytkownika jest bezzwłoczne zgłoszenie w Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, spółdzielni w okresie rękojmi.

§ 12.

1. Wszelkie przeróbki instalacji i urządzeń elektrycznych, instalacji wod-kan, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji i urządzeń c.o., zmiany konstrukcji, stawianie lub rozbieranie

ścianek działowych, przebudowa konstrukcji balkonów lub loggii, wentylacji grawitacyjnej, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników w lokalach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Na zabudowę kratami balkonów lub okien niezależnie od tego, że wymagają zgłoszenia właściwemu organowi, zainteresowany sporządza odpowiednią dokumentację techniczną na własny koszt i uzgadnia ją ze Spółdzielnią.

3. W przypadku przebudowy wymagającej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi :

- a) zainteresowany sporządza odpowiednią dokumentację techniczną na własny koszt i uzgadnia ją ze Spółdzielnią,
- b) rozpoczęcie robót na 7 dni wcześniej należy zgłosić do Spółdzielni, która ustanowi inspektora nadzoru i dokona odbioru robót,
- c) gruz i inne elementy z rozbiórki zainteresowany zobowiązany jest wywieźć na wysypisko śmieci własnym kosztem i staraniem. Zabrania się wrzucać w/w materiały do pojemników na odpady komunalne.

§ 13.

Za szkody wynikłe przy usuwaniu awarii lub sprawdzaniu przyczyn awarii jest odpowiedzialna strona, która była powodem powstania szkody.

§ 14.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników topikowych instalacji elektrycznych – za awarie z tego wynikłe odpowiada użytkownik lokalu.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu telewizyjnego lub radiowego.
3. Instalowanie gniazd użytkowych w pomieszczeniach przynależnych do lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących oraz zaworów termostatycznych na instalacjach c.o. i c.w.
5. Zmiana systemu ogrzewania w budynku może być dokonana jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni na podstawie odrębnej umowy i przy spełnieniu następujących warunków :
 - a) pisemne wyrażenie zgody większości (50%+1) użytkowników lokali w budynku,
 - b) koszty zmiany systemu ogrzewania ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynku.

§ 15.

1. Instalowanie na budynkach tablic reklamowych, szyldów, anten telewizyjnych, krótkofalowych i czasz anten satelitarnych może nastąpić po uzyskaniu pisemnego zezwolenia wydanego przez Spółdzielnię i podpisaniu stosownej umowy.
2. Instalowaniu anten i czasz anten satelitarnych na balkonach i loggiach nie wymaga zgody Spółdzielni.
3. Zasady wydawania pozwoleń oraz pobierania opłat za urządzenia wymienione w pkt 1 ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Wchodzenie na dachy bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

§ 16.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu po czym powiadomić Spółdzielnię i pogotowie gazowni.

§ 17.

Zabrania się :

1. Pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach zapalonych świateł.
2. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, drutem itp.
3. Pozostawiania na korytarzu mebli, pudeł lub innych przedmiotów, które utrudniają przejście.

§ 18.

1. Na okres zimy wszyscy użytkownicy powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w zajmowanych piwnicach.
2. Wszyscy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Zabrania się regulacji instalacji grzewczej zamontowanej na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych w budynku. Regulacja instalacji może być wykonywana tylko przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.

§ 19.

1. Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii, wymiany wodomierzy, termozaworów, itp. – upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub upoważnionym pracownikom legitymującym się odpowiednim identyfikatorem lub pełnomocnictwem.

2. Użytkownik obowiązany jest zapewnić odpowiedni dostęp do remontowanego urządzenia aby usunięcie usterki bądź wymiana urządzenia mogła być wykonana bez przeszkód.
3. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach podczas nieobecności mieszkańców i wynikłej konieczności jej usunięcia, użytkownicy w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Spółdzielnię kto może udostępnić klucze.
4. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu pod nieobecność mieszkańca lub bez jego zgody, w przypadku wystąpienia awarii lub innych zagrożeń dla współmieszkańców lub budynku. W tym wypadku niezbędna jest obecność przedstawiciela Straży Miejskiej, Straży Pożarnej lub Policji.

§ 20.

Korzystający z dźwigów osobowych zobowiązani są do przestrzegania Instrukcji użytkowania dźwigu osobowego.

Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu

§ 21.

I. Do obowiązków Spółdzielni należy :

1. Utrzymanie na bieżąco czystości wejść do budynków, zejść do piwnic, korytarzy piwnicznych, a w budynkach wysokich dodatkowo klatek schodowych na poziomie podestu wewnętrznego parteru, wind i łączników wraz z ich kompletnym wyposażeniem (okna, drzwi, lamperie, grzejniki itp.).
2. Współpraca z mieszkańcami budynków na rzecz utrzymania bieżącej czystości i estetyki na klatkach schodowych zgodnie z obowiązującym regulaminem porządku domowego.
3. Sprzątaniu ciągów pieszo-jezdnych, traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, parkingów oraz chodników na terenie osiedla.
4. Sprzątanie i dezynfekcja altan śmietnikowych oraz dezynfekcja odpadów i nieczystości wewnątrz kontenerów.
5. Opróżnianie koszy na śmieci.
6. Sprzątanie terenów zielonych i placów zabaw dla dzieci.
7. Pielęgnacja zieleni na zagospodarowanych terenach osiedli.
8. Odśnieżanie traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, podestów przed klatkami schodowymi, ciągów pieszo-jezdnych, chodników, a także likwidacja gołoledzi w tych miejscach poprzez posypanie piaskiem lub odkucie lodu. W przypadku

wystąpienia obfitych opadów śniegu lub zawiei dopuszcza się opóźnienie w odśnieżaniu do 8 godzin od momentu ich ustąpienia.

9. Usuwanie skutków awarii kanalizacji w piwnicach, sprzątnięcie fekalii oraz dezynfekcja pomieszczeń.
10. Wykładanie w piwnicach trutek na szczury i myszy w zależności od potrzeb.
11. Przeprowadzanie dezynfekcji pomieszczeń, pionów wentylacyjnych oraz szachtów, w których znajdują się piony instalacyjne.
12. Mycie okien na klatkach schodowych 2 razy w roku.
13. Oliwienie zawiasów i zamków drzwi wejściowych do budynków.
14. Doręczanie korespondencji Spółdzielni, kierowanej do mieszkańców oraz wywieszanie ogłoszeń lub usuwanie nieaktualnych w gablotach ogłoszeniowych.
15. W przypadku awarii lub przypadków losowych: pożar, śmierć samotnego mieszkańca, Spółdzielnia dokonuje sprzątnięcia pomieszczeń mieszkalnych lub innych ogólnie dostępnych, stanowiących zasoby Spółdzielni.
16. Spółdzielnia dokonuje sprzątnięcia klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnych po wykonaniu prac remontowych.

§ 22.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w lokalach, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie osiedli.
2. Spółdzielnia obejmuje za dodatkową opłatą sprzątnięcie klatek schodowych. Zakres oraz tryb wykonywania czynności związanych ze sprzątnięciem, określa stosowna umowa zawarta z wykonawcą usługi. Wysokość i formę opłaty za sprzątnięcie ustala Rada Nadzorcza.
3. Odstąpienie od świadczenia usługi, o której mowa w ust. 2 następuje na pisemny wniosek przynajmniej 50% + 1 mieszkańców (1 lokal = 1 głos) danej klatki schodowej.
- 3¹. W klatkach schodowych, w których mieszkańcy zrezygnują ze sprzątnięcia, o którym mowa w ust. 2 obowiązuje solidarne, cotygodniowe zamywanie i zmywanie schodów i podestów tej kondygnacji, na której znajduje się ich mieszkanie – zgodnie z harmonogramem sprzątnięcia ustalonym przez Spółdzielnię lub w inny uzgodniony przez mieszkańców sposób.
4. Obowiązuje zakaz palenia papierosów na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku.
5. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, niedopałków i innych odpadów.

6. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowej śmieci, szmat, waty, kości itp.
7. Śmieci i odpadki należy wносить do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
8. Zabrania się wrzucania do pojemników na śmieci twardych i ciężkich przedmiotów takich jak kamienie, żelastwo, szkło itp. Ustalenia te dotyczą również przedmiotów gospodarstwa domowego oraz mebli.
9. Do pojemników przeznaczonych do selektywnej zbiórki śmieci, użytkownicy zobowiązani są do wrzucania takich odpadów, na jakie przeznaczony jest dany pojemnik.
10. Ustawianie budek dla kotów oraz karmienie zwierząt lub ptaków (nie dotyczy małych karmników dla ptaszków) wymaga zgody Spółdzielni oraz pisemnej akceptacji użytkowników lokali będących w bezpośrednim sąsiedztwie w/w miejsca.

§ 23.

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 24.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o zieleni na terenie osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, w taki sposób aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie brudziła niżej położonych okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie można przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd balkonów.
4. Niedopuszczalne jest ze względów p.pożarowych i bhp pozostawianie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych lub przejściach ewakuacyjnych żadnych przedmiotów takich jak rowery, wózki, meble, motocykle, itp. oraz wykładania na korytarzach dywaników i wykładzin nie posiadających atestu ognioodporności. W przypadku stwierdzenia tego faktu Spółdzielnia wyznacza termin na ich usunięcie poprzez ogłoszenie w gablocie ogłoszeniowej. Po upływie terminu przedmioty te zostaną wywiezione na wysypisko śmieci.
5. Z uwagi na niszczenie posadzki jest niedopuszczalne układanie lub przyklejanie na balkonie lub loggi wykładzin podłogowych (z PCV, dywanowych lub innych), gdyż woda podchodząca pod nie uszkadza posadzkę.

Pranie i suszenie bielizny.

§ 25.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom. Zabrania się używania pralki w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik wg ustalonej z opiekunem kolejności.
3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz od pralni przekazać opiekunowi.
4. W pralni nie można wykonywać prania w celach zarobkowych.
5. Suszyć bieliznę należy w pomieszczeniach specjalnie na ten cel przeznaczonych.
6. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
7. Za zużycie w pralni energii elektrycznej oraz wody odpowiedzialny jest opiekun, który zawiera stosowną umowę ze Spółdzielnią, na podstawie której jest rozliczany z kosztów energii elektrycznej i wody. Użytkownicy, korzystający z pralni rozliczają się z w/w kosztów bezpośrednio z opiekunem.
8. W budynku, w którym 100% użytkowników nie będzie korzystać z pralni lub suszarni i złożyli oni pisemne oświadczenia, w/w pomieszczenia mogą być przeznaczone na inne nieuciążliwe cele.

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców

§ 26.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie osiedla (domu) obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00.
3. W godzinach od 22.00 do 6.00 zabronione jest wykonywanie robót związanych z remontem mieszkania, urządzaniu głośnych imprez powodujących zakłócanie spokoju współmieszkańcom, a także włączanie głośnej muzyki.

§ 27.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych, tj. usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta.
2. W przypadku, gdy w mieszkaniu znajduje się pies, na czas odczytu wodomierzy, usuwania usterki w mieszkaniu itp. przez pracowników spółdzielni, winien on być zamykany w innym pomieszczeniu, aby nie stwarzał zagrożenia.

3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na to i na szkody dokonywane przez psy w zieleni oraz na placach zabaw spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest zabronione.
4. Za wszelkie szkody spowodowane przez trzymane zwierzęta domowe odpowiada ich właściciel.
5. Osoby posiadające psa powinny :
 - zgłosić psa do rejestracji oraz zaopatrzyć go w znaczek rejestracyjny,
 - poddawać obowiązującym szczepieniom ochronnym,
 - usuwać odchody,
 - w przypadku posiadania psa rasy uznanej za agresywną posiadać zezwolenie od stosownego organu,
 - opłacać podatki lokalne od posiadanych psów.
6. Osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia u nich choroby zakaźnej.
7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy bezzwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§ 28.

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile miejsc takich nie wyznaczono – parkować w/w pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach pieszych samochodami, motocyklami i rowerami.
3. Zabawy i gry w piłkę mogą odbywać się wyłącznie w oznaczonych miejscach. Gra na trawnikach jest niedopuszczalna.

§ 29.

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane za zgodą Spółdzielni na podstawie stosownej umowy.

§ 30.

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 31.

Użytkownik lokalu w przypadku, gdy nikt nie zamieszkuje w tym lokalu, zobowiązany jest do:

- 1) Wnoszenia wszystkich składników opłaty czynszowej naliczanej od powierzchni zajmowanego lokalu.

2) Wnoszenia opłat naliczanych od ilości osób – co najmniej za jedną osobę.

§ 32.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, organy Spółdzielni podejmować będą działania przewidziane w Statucie Spółdzielni.

Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 25/2022 Rady Nadzorczej z dnia 25.08.2022 r.