

REGULAMIN
użytkowania lokali
oraz
zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę zarządzanego przez Spółdzielnię mienia, utrzymanie porządku, bezpieczeństwa, estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
2. W rozumieniu niniejszego Regulaminu użytkownikami lokalu są: właściciel, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najemca oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Do przestrzegania postanowień Regulaminu są obowiązani wszyscy użytkownicy lokali bez względu na tytuł prawny do tych lokali lub nie posiadające takiego tytułu.
4. Użytkownik lokalu odpowiada za szkody wyrządzone w majątku zarządzanym przez Spółdzielnię, a spowodowane działaniem własnym, działaniem osób wspólnie zamieszkających z użytkownikiem i osób, za które ponosi odpowiedzialność na mocy właściwych przepisów.
5. Postanowienia Regulaminu dotyczą odpowiednio miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych i pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych.

II. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymywania budynku i jego otoczenia we właściwym stanie technicznym, porządkowym i estetycznym oraz do prawidłowego gospodarowania majątkiem Spółdzielni i majątkiem innych osób, którym zarządza.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku instalacji i urządzeń umożliwiających użytkownikowi lokalu korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, w zakresie określonym w odrębnym Regulaminie.
3. Spółdzielnia przeprowadza okresowe przeglądy techniczne, wykonuje naprawy i konserwacje budynku oraz zainstalowanych w nim urządzeń technicznych.
4. Zakres podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji określa odrębny Regulamin.
5. W zakresie eksploatacji budynku Spółdzielnia jest ponadto zobowiązana zapewnić:
 - a) utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń, urządzeń budynku oraz jego otoczenia, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) utrzymanie w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnej z obowiązującymi normami,
 - c) dostawę do mieszkań wszystkich przewidywanych projektem mediów,
 - d) zabezpieczenie ogólnych wejść do piwnic i na dachy budynków,
 - e) terminowe rozliczenie opłat za media na podstawie urządzeń pomiarowych,
6. O zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić osoby zobowiązane do ich uiszczania nie później niż



ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 3

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób niepowodujący zmian w funkcjonowaniu wspólnych instalacji i urządzeń innych użytkowników.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią i dopełnienia obowiązków określonych w powszechnie obowiązujących przepisach.
3. Przed wykonaniem w lokalu remontu lub przebudowy użytkownik lokalu jest zobowiązany pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o zakresie prac i zgłosić do organu administracyjnego zamiar wykonywania robót budowlanych lub uzyskać pozwolenie na budowę.

W przypadku niedopełnienia tych obowiązków Spółdzielnia może skierować zawiadomienie do organu nadzoru budowlanego.

4. Zakładanie anten satelitarnych, szyldów, instalowanie reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz mieszkania (np. instalowanie krat w oknach, zadaszeń i obudowy balkonów oraz loggii itp.) wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Zabudowa i wszelkiego rodzaju grodzenie pomieszczeń i powierzchni ogólnego użytku dopuszczalne jest za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i współwłaścicieli lokali.

§ 4

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. W przypadku nieobecności użytkownika lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.
 - c) wykonania przez Spółdzielnię remontu, przebudowy lub modernizacji.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni (lub odpowiedniego pogotowia technicznego), wszelkie zauważone w lokalu bądź budynku nieprawidłowości, w celu oceny przez Spółdzielnię ich przyczyny i dokonania ewentualnej naprawy.

§ 5

Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać administracji Spółdzielni i stale aktualizować swoje dane kontaktowe lub osoby upoważnionej do udostępnienia lokalu na wypadek konieczności usunięcia awarii.

§ 6

1. Opłaty eksploatacyjne z tytułu użytkowania lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie kwot Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o wszelkich okolicznościach, które mają wpływ na wysokość opłat z tytułu użytkowania lokalu, w szczególności o ilości osób zamieszkających w lokalu w ciągu 2 tygodni od zaistnienia zmiany.

§ 7

1. Uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni wymaga wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, jeżeli jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 8

Miejsce postojowe w garażu może być eksploatowane zgodnie z jego przeznaczeniem. Wyklucza się możliwość wydzielania miejsc postojowych przez ich obudowywanie i montowanie drzwi do poszczególnych boksów.

§ 9

Ponadto użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

- usuwania skutków uszkodzeń pomieszczeń wspólnych lub urządzeń, spowodowanych przez siebie lub osoby od siebie zależne,
- wywożenia we własnym zakresie lub w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu mieszkania,
- zgłaszania administracji Spółdzielni z wyprzedzeniem tygodniowym zamiaru wystawiania odpadów wielkogabarytowych (np. meble)
- przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego.

III. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 10

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tym czasie m.in. należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, wyeliminować grę na instrumentach muzycznych, wyeliminować inne czynniki zakłócające spokój.
2. Zabrania się wykonywania uciążliwych prac dla mieszkańców (np. prac remontowych powodujących hałas) od godziny 19⁰⁰ do godziny 8⁰⁰ dnia następnego, natomiast w soboty możliwe jest prowadzenie uciążliwych prac dla mieszkańców w godzinach 9⁰⁰ - 14⁰⁰.
3. Trzepanie chodników, dywanów itp. może odbywać się tylko w miejscu wyznaczonym w dni powszednie od godz. 8⁰⁰ do 21⁰⁰.
4. Zabrania się zabaw dzieci w piwnicach, w garażach i przed wjazdami do garaży. Za bezpieczeństwo oraz za szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają rodzice.
5. Niedozwolone jest wykonywanie przez użytkowników pojazdów czynności zakłócających spokój np. regulacje silników, głośny warkot motocykli itp..

§ 11

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania porządku i czystości na klatce schodowej i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
2. Skrzynki balkonowe na rośliny mogą być mocowane wyłącznie po wewnętrznej stronie balkonu.
3. Podlewanie roślin na balkonach i zmywanie posadzek powinno się odbywać tak, aby woda nie ściekała i nie brudziła położonych niżej okien, ścian, balkonów i tarasów.
4. Śmieci i odpadki należy wrzucać do odpowiednich pojemników z zachowaniem segregacji odpadów.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna, a także wystawianie na klatkę schodową śmieci i innych przedmiotów np. obuwia, psujących estetykę klatek schodowych i osiedla.

6. Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zielen, tak, aby spełniała swoje zadania zdrowotne i estetyczne.

Zabrania się:

- deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów, łamania drzew i krzewów,
- niszczenia ławek i sprzętu do zabaw dzieci oraz innych elementów zagospodarowania terenu.

W przypadku spowodowania przez właściciela lokalu lub osoby, których prawa reprezentuje, zniszczeń lub dewastacji, kosztami napraw Spółdzielnia obciąża właściciela lokalu.

7. Wewnątrz osiedla nie wolno :

- zostawiać pojazdu z włączonym silnikiem,
- używać sygnałów dźwiękowych,
- myć pojazdów,
- zastawiać dróg ewakuacyjnych (pożarowych) oraz parkować poza wyznaczonymi miejscami.

8. W pomieszczeniach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta domowe pod warunkiem ścisłego przestrzegania przez właściciela lub opiekuna przepisów sanitarno-porządkowych i nie naruszania spokoju pozostałych mieszkańców.

9. Psy na spacer i w celu załatwienia potrzeb fizjologicznych należy wyprowadzać na smyczy poza teren osiedla. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta budynku lub terenu osiedla, właściciele zwierząt są zobowiązani sprzątnąć nieczystości.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 12

1. W piwnicach, na korytarzach klatek schodowych oraz loggiach i balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (kanistrów z benzyną, gazu w butlach itp.).
2. Korytarze klatek schodowych, wiatrołapów, piwnic i garaży nie wolno zastawiać meblami, rowerami lub innymi przedmiotami.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i garażach.
4. Zabrania się wyrzucania niedopałków i tłących się przedmiotów oraz podpalania śmieci w pojemnikach.
5. Zabrania się instalowania krat metalowych, odcinających korytarze od klatek schodowych, bądź przedzielających korytarze.

V. ZASADY KORZYSTANIA Z PRZYDOMOWYCH TARASÓW

§ 13

Użytkownik tarasu powinien zawrzeć ze Spółdzielnią umowę użyczenia.

Do obowiązków użytkowników przydomowych tarasów należy:

- wykonywanie napraw i konserwacji elementów tarasu, które nie są jego elementem konstrukcyjnym trwale połączonym z budynkiem wraz z wymianą i konserwacją okładzin ceramicznych i płyt oraz kosztów materiałów z tym związanych,
- ponoszenie kosztów utrzymania tarasu w tym bieżące utrzymywanie porządku, pielęgnacja zieleni oraz podlewanie i koszenie trawy (na tarasach zielonych),
- usuwanie roślin z przestrzeni wypełnionej żwirem i kamieniami.

§ 14

1. Na terenie przydomowych tarasów zabrania się:

- organizowania uciążliwych dla innych mieszkańców spotkań towarzyskich,

- wypuszczania psów w celu załatwienia potrzeb fizjologicznych oraz pozostawiania ich tam w czasie nieobecności właściciela,
- palenia ognisk i grillowania (dotyczy również balkonów i logii),
- wszelkich modernizacji tarasów, w tym nasadzeń drzew i krzewów oraz wznoszenia jakichkolwiek budowli bez zgody Spółdzielni.
- za szkody wyrządzone niewłaściwym użytkowaniem tarasów (uszkodzenia izolacji, konstrukcji itp.) odpowiada użytkownik.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

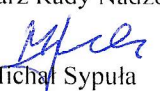
1. Ogłoszenia i informacje Spółdzielni są podawane do wiadomości użytkowników lokali w gablocie ogłoszeniowej i na tablicach w każdej klatce schodowej.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 16

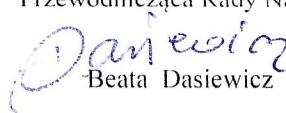
1. Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców na niewłaściwą pracę administracji Spółdzielni oraz nie przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali należy zgłaszać do Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. Sprawy członków i mieszkańców Spółdzielni związane z naruszeniem Statutu bądź regulaminów wewnętrznych rozpatrują organy Spółdzielni zgodnie z kompetencjami.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2008 z dnia 14.10.2008 r.
 Dodatkowy zapis w pkt.2 §10 wprowadzono na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 2/2021 z dnia 13.10.2021 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


 Michał Sypuła

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


 Beata Dasiewicz