

REGULAMIN UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Przepisy niniejszego Regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania, ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków, utrzymanie wymaganego stanu porządku, estetyki, i czystości oraz spokoju.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej
3. Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
4. Użytkownik lokalu

- członek Spółdzielni,

- osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca odrębną własność lokalu,

- najemca lokalu w Spółdzielni

oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami.

Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego.

5. Budynek oznacza:

- wielorodzinny budynek mieszkalny,

- budynek mieszkalno-użytkowy,

- inny obiekt , w którym mieszkańcy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu , na którym jest położony,

- budynek użytkowy

6.Lokal oznacza:

- samodzielny lokal mieszkalny,

- lokal użytkowy wchodzący w skład budynku,

- garaż

7. Nieruchomość Spółdzielni oznacza budynki wraz z przynależnym terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem czy też współwłaścicielem lub stanowią własność innych osób i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę.

8. Część wspólna nieruchomości to część budynku lub grunt, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych mieszkań lub pomieszczeń.

9. Właściwe przepisy:

- przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zmianami),

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74,poz. 836).

§ 3

1. Lokale i pomieszczenia do nich przynależne , urządzenia stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale, umowie o ustanowienie prawa do używania lokalu lub w innej umowie.

2. Użytkownicy lokali obowiązani są tak korzystać z nieruchomości Spółdzielni , aby nie utrudniać korzystania z nich przez pozostałych użytkowników, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego Regulaminu.

3. Użytkownicy lokali odpowiadają w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne , a także za zachowania innych osób wspólnie z nimi użytkujących lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.

4. Użytkownicy lokali obowiązani są zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, e-mailem lub ustnie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności.

II. Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni i warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych i lokali

§ 4

Użytkownicy lokali obowiązani są przestrzegać warunków technicznych określonych właściwymi przepisami.

§ 6

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości poprzez:

- zapewnienie wyposażenia budynków stosownie do zasad ochrony przeciwpożarowej , a także przestrzeganie przepisów BHP,
- przeprowadzenie kontroli okresowych wynikających z ustawy Prawo budowlane,
- przestrzeganie aktów wykonawczych do ww. ustawy, w tym rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- niezależnie od kontroli okresowych , o których mowa wyżej , Spółdzielnia przeprowadza przeglądy techniczne mające na celu określenie stanu gotowości do użytkowania budynku, urządzeń i instalacji.
- dokonywanie w zarządzanych nieruchomościach niezbędnych napraw i remontów , dotyczących części wspólnych nieruchomości oraz napraw

wewnątrz lokali w zakresie określonym *Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej*,

- systematyczne gromadzenie i przechowywanie przez okres istnienia budynku dokumentacji stanu technicznego obiektu,
- zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich pomieszczeń technicznych w budynkach , piwnic, strychów oraz innych pomieszczeń, które nie są przewidziane do użytkowania przez te osoby,
- oznakowanie budynków , lokali i pomieszczeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów,
- zapewnienie użytkownikom lokali bezpiecznego i dogodnego dostępu do budynków i lokali, szczególnie w warunkach zimowych,
- zapewnienie dostatecznego oświetlenia klatek schodowych , korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
- wyposażenie klatek schodowych w tablice ogłoszeń,
- zapewnienie wyposażenia nieruchomości w pojemniki do składowania odpadów i zapewnienie ich systematycznego opróżniania,
- przeprowadzenie okresowych przeglądów klatek schodowych , korytarzy piwnic pod względem przestrzegania zasad bezpieczeństwa i porządku,
- zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych,
- oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych, przyłączy gazu, wody, wężła co i cw , itp.

§ 7

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, w szczególności:

- wykonywanie niezbędnych napraw i remontów lokali w zakresie określonym *Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i*

ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej, m.in. dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, stosowanie w pracach remontowych wykonywanych w lokalu obowiązujących zasad budowlanych jak również wyrobów dopuszczonych do obrotu i używania w budownictwie oraz zapewnienie właściwego funkcjonowania znajdujących się w lokalu wspólnych instalacji lub urządzeń,

- ograniczenie do niezbędnego minimum uciążliwości prac związanych z realizacją prac remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
- użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem oraz instrukcjami użytkowania,
- wykonywanie zabiegów konserwacyjnych i napraw przewidzianych instrukcją użytkowania instalacji i urządzeń,
 - dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika poprzez powierzenie ich wykonania wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach,
- w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w obrębie lokalu – niezwłoczne wstrzymanie ich eksploatacji, a jeśli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska – podjęcie właściwych działań zaradczych oraz bezzwłoczne poinformowanie Spółdzielni o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewnienie ochrony instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem i ingerencją osób nieuprawnionych oraz zapewnienie sprawności działania powyższych urządzeń; użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych,
- utrzymanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,

- utrzymanie odpowiedniej temperatury (min. 18°C) , wilgotności (max. 50%) oraz przewietrzanie lokalu,

- utrzymanie właściwych warunków użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłoczne informowanie dostawcy energii elektrycznej o ich uszkodzeniu; użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych,

- zabezpieczenie instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem , niezwłocznie informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów:

- - zabezpieczenie podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy oraz wodomierzy przed ich uszkodzeniem; użytkownik odpowiada za nienaruszony stan techniczny plomb legalizacyjnych i montażowych.

2. Zakazuje się:

- przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących,

- używania otwartego ognia – rozpalania ognisk , korzystania z rożna i grilla – na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach i tarasach budynków,

- palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku,

- wyrzucania niedopałków i innych przedmiotów przez okna i balkony , jak również trzepania przez balkony/tarasy,

- zastawiania dróg pożarowo-technicznych,

- ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów kominowych , a zwłaszcza montażu okapów wyposażonych w wentylatory elektryczne i innych instalacji i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej,

- wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ.

1. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Jakikolwiek zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym , konstrukcyjnym (wykonywanie lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów , zakładanie krat itp.) lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych , w tym elewacji, wymagają zgody Spółdzielni, a w przypadkach określonych właściwymi przepisami, zgody organu nadzoru budowlanego.
3. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych , szyldów , indywidualnych anten telewizyjnych i satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji (w tym zmianę kolorystyki, itp.) lub naruszają zasady bezpieczeństwa.
4. Spółdzielnia może określić w oparciu o uchwałę właściwego organu wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z nieruchomości , w formie umieszczenia urządzeń lub przedmiotów, o których mowa wyżej.
5. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgłoszenia do urzędu miasta i powiadomienia Spółdzielni.

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu , Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej , a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. 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 należy sporządzić protokół.
2. W terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią użytkownik lokalu zobligowany jest udostępnić lokal w celu:

- dokonania okresowego , a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu na jego koszt,

- wykonania koniecznych robót , jeżeli budynek lub lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji.

3. Na żądanie Spółdzielni użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić , po zgłoszeniu żądania , lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki

§ 10

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnie dostępnych w budynkach oraz w ich otoczeniu szczegółowo reguluje regulamin używania lokali mieszkalnych i użytkowych , obowiązków Spółdzielni i osób władających lokalami w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz porządku domowego.

2. Czynności zabronione to:

- wyrzucanie przedmiotów przez okna i balkony,

- wyrzucanie do muszli klozetowych śmieci, waty kości, szmat itp.,

- wyrzucanie odpadków i śmieci w miejsca inne niż do tego przeznaczone.

3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlaniu na klatkach schodowych płynów , sprawca winien miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.

4. Zbędne wielkogabarytowe przedmioty (np. stare meble) należy składać w wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię miejscach i terminach. Usunięcie

innych wielkogabarytowych przedmiotów typu sprzęt gospodarstwa domowego, RTV winno nastąpić indywidualnie przez użytkownika lokalu.

5. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt użytkownika lokalu i w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią.

§ 11

1. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacja budynku, balkony, jak też okna niższych kondygnacji.

2. Skrzynki i doniczki na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach powinny być umieszczane w sposób należyte zabezpieczający je przed wypadnięciem.

§ 12

Suszenie prania na balkonach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacja budynku, balkony jak też okna niższych kondygnacji,

§ 13

Dzieci w wieku do lat 13 powinny korzystać z placów zabaw i urządzeń tam znajdujących się pod opieką dorosłych osób.

§ 14

Ogłoszenia mieszkańców mogą być umieszczane w miejscach do tego celu przeznaczonych (tablica).

IV. Podstawowe zasady współżycia społecznego mieszkańców

§ 15

Mieszkańcy i osoby przebywające w lokalu spółdzielczym obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla, budynków i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

2. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci; za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność, stosownie do odrębnych przepisów prawa, ponoszą rodzice lub prawni opiekunowie.

3. W godzinach 22:00 – 6:00 mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:

- ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innego sprzętu audiowizualnego,

- zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z głośnego sprzętu AGD.

4. Zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie) w godz.: 20:00 – 7:00.

5. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na powierzchniach wspólnych np. klatkach schodowych, terenach zielonych, placach zabaw itp.

§ 16

1. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku oraz w ich otoczeniu np. na klatkach schodowych, terenach zielonych osiedla jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.

W szczególności należy:

- wyprowadzać psa na smyczy i w kagańcu (spuszczenie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone),

- nie wpuszczać zwierząt (m.in. psów i kotów) do piaskownic, na place zabaw, kwietniki oraz nie przetrzymywać na balkonach, zwłaszcza w godzinach nocnych,

- szczepić psa przeciw wściekliźnie w terminach ustalonych odrębnymi przepisami,

- bezwzględnie niezwłocznie usuwać ekskrementy po psach i kotach,

- stosować się do zapisów uchwał Rady Miasta regulujących szczegółowo zasady posiadania zwierząt.

2. Hodowla zwierząt użytkowych (królików, kur , gołębi itp.) w lokalach (budynkach) na balkonach / tarasach oraz na terenie osiedla jest zabroniona.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej. W każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego oraz Spółdzielnię.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

§ 17

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię.
2. Zabrania się dokonywania napraw samochodów i motocykli , malowania karoserii , a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami ustawy o ochronie środowiska.
3. Zabrania się trwałego parkowania na terenie osiedla autobusów , samochodów ciężarowych lub pojazdów specjalnych za wyjątkiem samochodów inwalidów ze schorzeniami narządów ruchu.

V. Postanowienia końcowe

§ 18

Uwagi, skargi i wnioski użytkowników lokali i innych mieszkańców powinny być zgłaszane do Spółdzielni.

Zarząd

Z A R Z A D
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"RUSALKI"
87-100 TORUŃ, ul. Traktorowa 52
tel. 056 / 623 61 74

TORUŃ 2021 10 12

[Handwritten signature]