

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Górze Kalwarii

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii, zwanej dalej „Spółdzielnią”, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach Spółdzielni i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub tytuł prawny do lokalu użytkowego, właściciele lokali mieszkalnych, właściciele lokali użytkowych, niebędący członkami Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, np. współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) lokali, zwani dalej „mieszkańcami”.
3. Mieszkańcy są powiadamiani przez Spółdzielnię o wszelkich sprawach dotyczących ogółu mieszkańców budynku/nieruchomości/osiedla poprzez wywieszanie ogłoszeń odpowiednio na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach osiedlowych, tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, przeglądów technicznych oraz w innych sprawach nie dotyczących indywidualnie poszczególnych mieszkań i ich mieszkańców). Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do dzierżawców gruntów i najemców lokali użytkowych należących do Spółdzielni.

§ 2

W sprawach spornych wynikłych z korzystania z powierzchni wspólnego użytku i terenów osiedla, zainteresowani winni się zwracać do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Górze Kalwarii.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 3

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mają obowiązek:
 - 1) w terminie 7 dni od uzyskania tytułu prawnego do lokalu, złożyć Spółdzielni pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu, a także o każdorazowej zmianie ilości osób – w terminie 7 dni od zmiany,
 - 2) w terminie 7 dni poinformować pisemnie Spółdzielnię o zmianie sposobu użytkowania części lub całości lokalu, jeżeli ta zmiana ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

- 3) zdać Spółdzielni zwalniany lokal, w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, spisane między nim a Spółdzielnią, przy czym o terminie opróżnienia mieszkania (lokalu) należy powiadomić Spółdzielnię co najmniej z wyprzedzeniem dwóch tygodni, celem umożliwienia przeprowadzenia kontroli stanu opróżnionego pomieszczenia i przygotowania protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 4) w przypadku długotrwałej nieobecności, tj. powyżej 14 dni, poinformować na piśmie Spółdzielnię, podając adres i telefon kontaktowy osoby, która udostępni lokal w razie awarii.
2. Spółdzielnia ma prawo, w każdym czasie, żądać złożenia oświadczenia o ilości osób stale zamieszkujących w lokalu oraz jego aktualizacji.
3. Kosztami remontu lub odnowienia pomieszczenia, lokalu, obciąża się zdającego lokal. W przypadku wykonania powyższych prac przez Spółdzielnię, poniesione przez koszty z tego tytułu Spółdzielnia ma prawo potrącić z wkładu mieszkaniowego danego lokalu, bezpośrednio obciążyć zdającego lokal lub z kaucji.
4. Fakt zbycia lub nabycia lokalu winien być zgłoszony pisemnie w Spółdzielni przez nabywcę/zbywcę w terminie 7 dni.
5. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
6. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, zawód, która nie zakłóca spokoju, porządku domowego i publicznego.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić usuwanie usterek w częściach wspólnych budynków i urządzeniach z nim związanych.

§ 5

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń obciąża osoby dysponujące prawem do lokalu.

§ 6

Na Spółdzielni ciążyą następujące obowiązki:

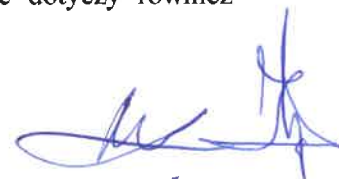
- 1) utrzymanie porządku i czystości w otoczeniu budynków, sprzątnięcie i mycie klatek schodowych, wiatrolapów, drzwi wejściowych do klatek schodowych, lamperii i poręczy, okien w częściach wspólnych, kabin wind, zamykanie korytarzy piwnicznych oraz pozostałych pomieszczeń użytku ogólnego,
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym budynków oraz zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji technicznych,
- 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym pomieszczeń na pojemniki do składowania odpadów komunalnych oraz ich dezynfekowanie,
- 4) konserwacja, naprawa lub wymiana:
 - a) dźwigów osobowych,
 - b) urządzeń i sieci hydroforowych,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami kulowymi, bez termostatycznych zaworów grzejnikowych,
 - d) urządzeń pomiarowych mediów rozliczanych przez Spółdzielnię,



- e) instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej do trójnika na pionie mieszkaniowym, a przypadku braku trójnika do zaworu odcinającego (zawór odcinający pozostaje własnością właściciela lokalu),
 - f) instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy do trójnika wpięcia lokalu do pionu głównego,
 - g) instalacji gazowej od zaworu głównego w budynku do zaworów (kurków) odcinających urządzenia gazowe w lokalu,
 - h) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych dla poszczególnych mieszkań, a w przypadku umiejscowienia tych zabezpieczeń w piwnicy – do licznika energii elektrycznej,
 - i) instalacji wentylacyjnej w budynku;
- 5) konserwacja, naprawy i remonty elementów konstrukcji budynku, pokrycia dachu, elewacji, pomieszczeń wspólnego użytku w budynku, ciągów komunikacyjnych w budynku itp.,
 - 6) wymiana stolarki, względnie naprawa, w pomieszczeniach wspólnego użytku i w piwnicach,
 - 7) malowanie klatek schodowych, wózkowni, pralni, suszarni i korytarzy piwnic,
 - 8) naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników oraz tzw. małej architektury, tj. murków, schodów, barierek itp.,
 - 9) konserwacja zieleni osiedlowej,
 - 10) konserwacja i naprawa urządzeń na placach zabaw i obiektach sportowych na terenie osiedla,
 - 11) dostarczenie mieszkańcom do skrzynek pocztowych lub także na adres e-mail albo wyłącznie na adres e-mail, jeżeli e-mail został podany, wszelkiej korespondencji dotyczącej działalności Spółdzielni.

§ 7

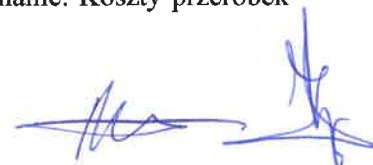
1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal i inne przydzielone im pomieszczenia (garaże, pomieszczenia na wózki, pomieszczenia przynależne itp.) oraz balkony, loggie i tarasy we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw, wymian lub odnowień, w szczególności:
 - 1) urządzeń i przyborów sanitarnych, wodociągowych i gazowych w lokalu (wanny, natryski, zlewozmywaki, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, zlewozmywakowe, wannowe, kuchnie gazowe, automaty sflukujące, termostatyczne zawory grzejnikowe, kurki gazowe odcinające kuchenkę gazową,
 - 2) przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu (tj. z bocznym odgałęzieniem trójnika pionu do urządzeń sanitarnych oraz udroźnianie przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych, tj. wanien, natrysków, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych itp.,
 - 3) przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych (lokalówek) wody zimnej i ciepłej na odcinku od trójnika pionu do punktów czerpalnych w mieszkaniu łącznie z zaworami
 - 4) na odcinku od puszki rozgałęźnej do oprawy oświetleniowej, odcinającymi oraz śrubunkami przyłączeniowymi wodomierzy, a w przypadku braku trójnika od zaworu odcinającego łącznie z zaworem, (bez wodomierza),
 - 5) płukania i wymiany grzejników centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych; prace te można wykonywać wyłącznie poza sezonem grzewczym, po uprzednim zgłoszeniu do działu administracji Spółdzielni i ustaleniu terminu wykonania prac,
 - 6) gniazd i instalacji RTV, przewodów, osprzętu, tablic i zabezpieczeń instalacji elektrycznych w lokalach do zabezpieczeń przedlicznikowych, a w przypadku umiejscowienia tych zabezpieczeń w piwnicy – do licznika energii elektrycznej; powyższe dotyczy również instalacji elektrycznej w komórkach piwnicznych



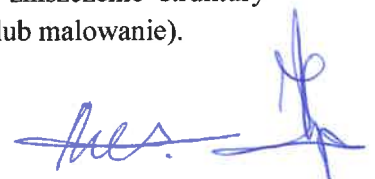
- 7) szaf wnękowych, szafek zlewozmywakowych, osłon lub ścianek zakrywających piony instalacyjne, podłóg (podłoże i posadzka), stolarki okiennej i drzwiowej wewnątrz lokalu oraz drzwi wejściowych do lokalu wraz z ościeżnicami i progiem, okuć, zamków w użytkowanym lokalu i pomieszczeniach przynależnych; wymieniona stolarka okienna winna zapewnić infiltrację powietrza do pomieszczeń; drzwi wejściowe do lokalu muszą otwierać się do jego wnętrza; w przypadku zakłócenia działania wentylacji należy zamontować nawiewniki okienne zapewniające infiltrację powietrza w lokalu,
- 8) balkonów lub loggi w zakresie:
 - a) malowania tynków loggi i balkonów z naprawą tynków;
 - b) naprawy lub wymiany izolacji przeciwwodnej, posadzek: cementowych, z płytek ceramicznych itp. wraz z ich uszczelnieniem przeciwwodnym;
 - c) malowania od strony wewnętrznej płyt osłonowych, ścian i sufitów balkonów/loggi oraz malowania balustrad balkonowych i parapetów zewnętrznych z zachowaniem kolorystyki elewacji obowiązującej dla danego budynku;
 - d) udrażniania odpływu wód opadowych z balkonów, tarasów, loggi poprzez oczyszczanie ze śmieci, liści, lodu, śniegu, itp.; naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione;
 - e) malowanie ścian i sufitów w użytkowanym lokalu wraz z naprawą tynków oraz wszystkich innych elementów urządzeń oraz wyposażenia lokalu przeznaczonych do malowania;
2. Budowa ścian działowych lub ich wyburzenie, prowadzące do zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, stanowi przebudowę, w rozumieniu art. 3 pkt 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, na którą wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę.
3. Jeżeli budowa lub wyburzenie ścian działowych będzie miało wpływ na zmianę powierzchni użytkowej lokalu, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do pokrycia kosztów inwentaryzacji powykonawczej lokalu oraz kosztów zmiany wysokości udziałów wszystkich lokali w tym samym budynku, w nieruchomości gruntowej, na której budynek jest posadowiony oraz udziałów w częściach wspólnych budynku.
4. Poza wymienionymi wyżej naprawami, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, obowiązane są do likwidacji na swój koszt, szkód powstałych z ich winy lub winy osób, którym udostępniły lokal oraz w związku z niewykonaniem ciężących na nich obowiązków.
5. W pomieszczeniach ogólnego użytku, przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan lub zagrożenie, jak również urządzenie warsztatów, klubów, siłowni itp., jest niedozwolone.
6. Pomieszczenia wózkowni służą wyłącznie do przechowywania wózków dzieciennych, sanek, rowerów, nart itp.
7. Wszelkie spory wynikłe z korzystania pomieszczeń wspólnych rozstrzyga Spółdzielnia.

§ 8

1. Remonty w użytkowanych lokalach obejmujące: przebudowę, wymianę stolarki okiennej, stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przeróbki instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wymianę grzejników centralnego ogrzewania itp., należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa budowlanego uzyskując, w zależności od specyfiki i rodzaju prac budowlanych, odpowiednią zgodę lub pozwolenie od uprawnionych w tym zakresie organów administracji architektoniczno-budowlanych lub Spółdzielni.
2. Zamiar przeprowadzenia w/w prac remontowych należy zgłosić do działu administracji Spółdzielni i w zależności od ich rodzaju i uzyskać zgodę na ich wykonanie. Koszty przeróbek obciążają użytkownika lokalu.



3. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
4. Zabrania się pełnego uszczelniania otworów okiennych.
5. Zabrania się przerabiania instalacji centralnego ogrzewania (w tym wymiany grzejników), wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej oraz zmiany kuchni gazowych na elektryczne (wszelkiego rodzaju) bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Za skutki i ewentualne szkody wynikłe z tytułu dokonanych przeróbek, odpowiedzialność w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich, ponosi mieszkaniowiec dokonujący tych przeróbek, bez względu czy działał osobiście czy przez osobę trzecią.
7. Montaż klimatyzatora wymaga zgody Spółdzielni, wydanej po spełnieniu przez zainteresowanego poniższych warunków:
 - 1) zgoda właściciela lokalu bezpośrednio sąsiadującego z miejscem montażu klimatyzatora (z uwagi na występujący szum wentylatora),
 - 2) przedstawienie propozycji lokalizacyjnej z dokładnym określeniem miejsca i sposobu jego montażu wraz z trasą i sposobem ułożenia przewodów połączeniowych,
 - 3) klimatyzator musi spełniać wszystkie warunki podane w Polskiej Normie aktualnej na dzień montażu urządzenia, w tym poziom hałasu w dzień i w noc przenikającego do mieszkań z jednostek zewnętrznych i wewnętrznych klimatyzatora,
 - 4) dopuszcza się montaż klimatyzatorów tylko na loggiach lub balkonach, w lokalach nie posiadających balkonów, miejsce i sposób montażu klimatyzatora winne być uzgodnione indywidualnie,
 - 5) montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z dokumentacją techniczno – ruchową i odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez firmę specjalistyczną zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń. Zabrania się odprowadzania skroplin bezpośrednio na posadzkę balkonu, loggii lub na elewację,
 - 6) odprowadzenie wody – skroplin do pojemników na skropliny systematycznie opróżnianych,
 - 7) nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku; instalacji rozprowadzającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku; przejścia przez ściany powinny posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
 - 8) zasilanie elektryczne podłączyć do instalacji lokalu,
 - 9) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych),
 - 10) firma specjalistyczna dokonująca montażu powinna:
 - a) przedstawić odpowiednie świadectwa wyrobu na rurociągi,
 - b) poddać rurociągi łączące jednostki próbie szczelności po czym dokonać rozruchu klimatyzatora i sporządzić z obu tych czynności protokół,
 - c) po zakończeniu montażu przewody elektryczne zasilające poszczególne urządzenia poddać badaniom stanu izolacji, a urządzenia pomierzyć pod kątem skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do cofnięcia zgody, w przypadku gdy z ekspertyzy technicznej wykonanej na zlecenie Spółdzielni, na koszt mieszkańca, wynika, iż:
 - 1) zamontowany klimatyzator lub sposób jego montażu nie będzie spełniał warunków technicznych,
 - 2) zamontowany klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców.
9. Wszelkiego rodzaju szkody, wynikłe z awarii, pracy oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu (np. zniszczenie struktury elewacji lub zabrudzenie elewacji i w związku z tym konieczna renowacja lub malowanie).



10. Dysponent lokalu zobowiązany jest, na wezwanie Spółdzielni, do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzacji, w przypadkach uzasadnionych względami prawnymi lub eksploatacyjnymi. W przypadku nie dostosowania się do powyższych zobowiązań, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo demontażu zewnętrznej części klimatyzacji, w przypadkach uzasadnionych, na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

§ 9

1. Zabrania się, bez pisemnej zgody Spółdzielni, umieszczania reklam na elewacji budynku oraz na terenie osiedla.
2. Zabrania się montowania krat, żaluzji, rolet, paneli fotowoltaicznych, zabudowy balkonów i logii, w tym ramowego systemu przeszklonych ścianek.
3. Zabrania się zmiany kolorystyki elewacji budynku, m.in. na balkonach i loggiach, spódów płyt balkonowych, ścian, balustrad, stolarki okiennej i balkonowej itp.

§ 10

W piwnicach nie wolno instalować żadnych dodatkowych gniazd i punktów świetlnych oraz punktów poboru wody.

§ 11

1. Zabrania się montowania jakichkolwiek (indywidualnych) anten na dachach budynków oraz elewacji, a także rozprowadzania kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynków.
2. Samowolne wchodzenie na dachy budynków, bez zgody Spółdzielni, jest surowo zabronione.
3. Zabrania się rozprowadzania roślin pnących po elewacji budynków.

§ 12

Na okres zimy osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (użytkownicy) obowiązani są do:

- 1) zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych oraz przynależnych,
- 2) usuwania zalegającego śniegu z parapetów zaokiennej i usuwanie powstałych przy nich sopli lodu oraz z balkonów, loggii, tarasów itp., łącznie z udrażnianiem odpływów wód opadowych,
- 3) zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i wietrzenia lokali,
- 4) w sezonie grzewczym zabrania się trwałego otwierania okienek piwnicznych, okien w klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 13

Zabrania się zastawiania (meblami, kartonami, itp.) dojść do pionów głównych wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, wodomierzy, gazomierzy, ciepłomierzy, głównych zaworów wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych, znajdujących się w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych oraz pomieszczeniach przynależnych. Spółdzielnia winna mieć dostęp do tych urządzeń o każdej porze. Jeżeli występują zabudowy pionów głównych wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych, powinny być one wykonane z lekkich materiałów do łatwego i natychmiastowego demontażu, na każde żądanie Spółdzielni, a w szczególności podczas wystąpienia awarii.

§ 14

1. Mieszkańcy mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do działu administracji Spółdzielni wszelkich awarii instalacji i urządzeń w osiedlu.
2. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wod.-kan., c.o., c.w., należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne.
3. Korzystający z dźwigów osobowych (wind) winni przestrzegać instrukcji użytkownika tych urządzeń. Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind winny być natychmiast zgłaszane do pogotowia dźwigowego lub/i do Spółdzielni.
4. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia, w tym pomieszczenia przynależne, wskazane przez dział administracji Spółdzielni.
5. Dezynsekcje, dezynfekcje, deratyzacje w lokalach mieszkalnych przeprowadzane są we własnym zakresie i na koszt osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
6. Zabronione jest nadmierne gromadzenie i składowanie odpadów komunalnych, przedmiotów, ubrań, artykułów spożywczych itp., utrudniające warunki mieszkaniowe, prowadzące do powstania zagrożeń epidemiologicznych, pożarowych, jak również wylęgania i rozprzestrzeniania się insektów, w lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeniach przynależnych i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Obowiązkiem każdego posiadacza odpadów jest ich niezwłoczne usunięcie do miejsca do tego przeznaczonego. W przypadku niewłaściwego postępowania, grożą za to sankcje, w tym mandaty lub grzywny. Może również zostać nałożona podwyższona opata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieprawidłowej ich segregacji.
7. Po usunięciu nagromadzonych przedmiotów w związku z niewłaściwym ich przechowywaniem oraz uporządkowaniu lokalu mieszkalnego, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, zobowiązana jest do jego dezynfekcji, dezynsekcji, a w wymagających tego przypadkach również deratyzacji, we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali mają bezwzględny obowiązek stosowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów.
9. Mieszkańcy lokali mieszkalnych, użytkowych i innych, w przypadku wystąpienia awarii instalacji usytuowanych w szachtach lub przechodzących przez stropy mają obowiązek umożliwić rozbiórkę ścian szachtów, rozkucie stropów (posadzek, sufitów) w zakresie umożliwiającym wykonanie naprawy lub wymiany instalacji.
10. Mieszkańcy lokali są zobowiązani wykonać w swoich lokalach otwory rewizyjne w ścianach szachtów instalacyjnych, o wymiarach pozwalających na swobodną możliwość wykonania wymiany wodomierzy i zaworów oraz dokonywania inspekcji stanu technicznego zlokalizowanych tam instalacji.

§ 15

Mieszkańcy mają obowiązek udostępnić lokal pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym, w celu:

- 1) ustalenia przyczyny oraz usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
- 2) dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego instalacji i urządzeń, wynikającego z przepisów prawa budowlanego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- 3) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 4) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń lub ich wymiany;



- 5) wyposażenia budynku (lokalu) w dodatkowe instalacje;
- 6) sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU, ESTETYKI BUDYNKÓW I OTOCZENIA

§ 16

Wszyscy mieszkańcy, bez względu na tytuł prawny do lokalu, obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości, zarówno w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku jak, i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (suszarnie, wózkarnie, korytarze piwniczne itp.) oraz na terenie całego osiedla, przeciwstawiając się wszelkim przejawom marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 17

1. Mieszkańcy są zobowiązani do dbania o porządek i czystość w klatkach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Utrzymanie porządku w korytarzach piwnicznych bocznych – zamkniętych należy do obowiązku mieszkańców, którzy posiadają w danym korytarzu piwnicę.

§ 18

W celu utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:

- 1) wyrzucanie przez okna i z balkonu śmieci, niedopałków papierosów, butelek, puszek, pożywienia itp., wylewanie cieczy,
- 2) przechowywanie w klatce schodowej, na półpiętrach, w wiatrołapach, korytarzach piwnicznych itp. wszelkiego rodzaju przedmiotów i rzeczy, np. szafki, krzesła, fotele, donice z kwiatami itp.,
- 3) pozostawianie obuwia w klatkach schodowych przy drzwiach wejściowych do lokali,
- 4) wyrzucanie i wystawianie śmieci gdzie indziej aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników; jednocześnie należy pamiętać o segregacji odpadów komunalnych i o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych oraz każdorazowym ich zamykaniu,
- 5) wyrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji,
- 6) czyszczenie obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. w klatkach schodowych i korytarzach,
- 7) rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian (elewacji) budynków, ścian klatek schodowych, piwnic,
- 8) niszczenie zieleni, łamanie drzewek, krzewów,
- 9) trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżnianie pochłaniaczy odkurzaczy przez barierki balkonowe i na balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
- 10) wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub chodnikach,
- 11) ustawianie samochodów na trawnikach, chodnikach, uniemożliwiając przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności dojazdów do altan śmietnikowych, garaży oraz zastawianie placów manewrowych garaży,
- 12) ustawianie samochodów przy ścianach budynków mieszkalnych, pod oknami lokali mieszkalnych,
- 13) przetrzymywanie motocykli, motorowerów i skuterów w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w wózkowniach i suszarniach itp. oraz na chodnikach,
- 14) przetrzymywanie rowerów, hulajnóg, sanek itp. w klatkach schodowych,



- 15) samowolne nasadzenie drzew i krzewów oraz samowolne usuwanie drzew i krzewów na terenie osiedli.

§ 19

1. Mieszkaniec, któremu zostały przywiezione produkty żywnościowe, meble, sprzęt AGD itp. winien natychmiast po rozładunku, uprzątnąć opakowanie i zanieczyszczony teren.
2. Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie na terenie i w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) tylko w dni powszednie i w soboty, w godz. pomiędzy 7.00 - 18.00.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, parapetach okiennych, loggiach, tarasach balkonowych, itp. winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe kondygnacje budynku oraz nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji.
2. Kwiaty w oknach, na parapetach, balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Zabrania się umieszczania donic i skrzynek balkonowych na zewnątrz balkonów i loggi,
4. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów w gazonach balkonowo-tarasowych.
5. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców ogródków kwiatowych, warzywnych itp. na wspólnych trawnikach przybudynkowych.
6. Zabrania się ogradzania przez mieszkańców jakichkolwiek części terenów zielonych (rabat kwiatowych, skupin krzewów, pojedynczych roślin itp.) na wspólnych terenach zieleni.
7. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców budowlanej architektury ogrodowej, punktów poboru wody do podlewania, dodatkowego podświetlenia zieleni itp. na wspólnych terenach zieleni.
8. Koszty dewastacji elewacji budynku spowodowanych niewłaściwą eksploatacją gazonów, donic, skrzynek balkonowych oraz niewłaściwą pielęgnacją roślin balkonowych ponosi mieszkaniec (użytkownik) mieszkania, do którego przynależy balkon, loggia, taras.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE SUSZENIA

§ 21

1. Z suszarni może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgodnionej z innymi mieszkańcami i osobą, która przyjęła na siebie obowiązek przechowywania kluczy.
2. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami, wystawianie na teren zewnętrzny suszarek wolnostojących w celu suszenia prania oraz suszenie na poręczach klatek schodowych, jest zabronione.
3. Po zakończeniu korzystania z suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
4. Z suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
5. Suszarnia służyć powinna do suszenia i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, mebli, rowerów, itp.).
6. Należy przyjąć zasadę, że korzystanie przez jedną osobę z suszarni powinno trwać nie dłużej niż 2 doby.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w suszarni.



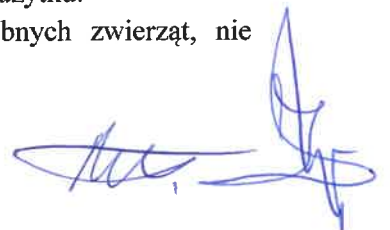
VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU (OSIEDLA)

§ 22

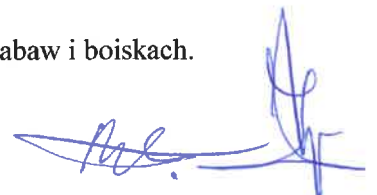
1. Zgodne współzycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców, przestrzegania przepisów w zakresie porządku domowego i publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie nawzajem spokoju.
2. Zabrania się urządzania w klatkach schodowych, korytarzach, w komórkach i w piwnicach, spotkań towarzyskich.
3. Zabrania się spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów i innych wyrobów tytoniowych w klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w komórkach, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i trawnikach, za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
5. Zabrania się stałego parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów oraz samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t., na parkingach i innych miejscach postojowych, usytuowanych na terenie nieruchomości Spółdzielni.
6. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian (rysowanie na ścianach) niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
7. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie dzieci będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
8. Korzystanie z urządzeń do zabaw przez dzieci do 7 lat powinno się odbywać wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
9. Zabrania się głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, gramofonów, itp. oraz głośnej gry na instrumentach o natężeniu dźwięku zakłócającym spokój sąsiadom.
10. Niedopuszczalne jest zakłócanie ciszy (spokoju) w godzinach dziennych, jeżeli zakłócanie ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócenia można uznać:
 - 1) częste słuchanie bardzo głośnej muzyki, zwłaszcza przy otwartych oknach,
 - 2) trzymanie w mieszkaniach stale hałasujących psów lub innych zwierząt,
 - 3) długotrwałe próby uruchomienia lub rozgrzewania silników pojazdów spalinowych w bezpośredniej bliskości budynku, a w szczególności okien,
 - 4) częste używanie maszyn i urządzeń wywołujących hałas i powodujących wstrząsy i wibracje.
11. W godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna (spoczynek nocny).
12. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00, w soboty w godzinach do 9.00 do 15.00. W niedzielę i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania tych prac.
13. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, aby nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformowanie sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.

§ 23

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i pachtwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt, nie zagrażających zdrowiu mieszkańców i nie zakłócających spokoju.



3. Wszystkie psy na terenie osiedla oraz w klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku, należy prowadzić na smyczy.
4. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
5. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, kabiny dźwigów osobowych, korytarze piwniczne itp.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty, odpowiadają właściciele zwierząt.
7. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliznie.
8. Niedozwolone jest przetrzymywanie psów oraz innych żywych zwierząt na balkonach.
9. Zabronione jest umożliwianie zwierzętom (kotom i psom) załatwiania potrzeb fizjologicznych na balkonach.
10. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
11. Zabronione jest dokarmianie ptaków i wykładanie pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku, trawnikach, placach i skwerach, za wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez Spółdzielnię.
12. Niedopuszczalne jest wystawianie i pozostawianie śmieci na korytarzach, klatkach schodowych, ciągach piwnicznych oraz przed budynkami i pojemnikami na odpady segregowane.
13. Odpady komunalne należy segregować i wyrzucać do przeznaczonych do tego pojemników w altanach śmietnikowych.
14. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z ich instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigu. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
15. W razie dostaw mebli lub innych towarów użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczeń z korytarzy, klatki schodowej lub windy pozostawionych przez dostawcę. Dotyczy to również materiałów budowlanych, transportowych w celu wykonania remontu lokalu lub jego przeróbki.
16. Gruz po remoncie lokalu użytkownik wywozi na własny koszt na składowisko do tego przeznaczone. Niedopuszczalne jest składowanie gruzu przed klatkami schodowymi budynków mieszkalnych, altanami śmietnikowymi i w altanach śmietnikowych oraz wrzucanie do pojemników na odpady segregowane.
17. Uszkodzenia budynku (ścian, schodów, okien, wind itp.) spowodowane transportem, remontem lub umyślnym działaniem, skutkuje obciążeniem finansowym sprawcy lub osoby, na zlecenie której sprawca działał.
18. Zbędne przedmioty wielkogabarytowe (stare meble, urządzenia sanitarne) należy wywieźć we własnym zakresie do PSZOK-u.
19. Sprzęt AGD, RTV itp. każdy mieszkaniec wywozi we własnym zakresie do punktu zbiórki elektrośmieci lub zleca odbiór odpowiedniej firmie.
20. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i korytarzach przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.
21. Na otwartym terenie należącym do Spółdzielni obowiązuje całkowity zakaz spożywania napojów alkoholowych.
22. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych, na placach zabaw i boiskach.



23. Należące do Spółdzielni tereny zielone, place zabaw dla dzieci, drogi wewnętrzne i chodniki, a także znajdujące się na tych terenach urządzenia – jako dobro wspólne wszystkich użytkowników – pozostają pod wspólną opieką i powinny być użytkowane z troską o zachowanie ich należytego stanu.

VII. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH

§ 24

1. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla, mieszkańcy obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne oraz Spółdzielnię. Numery telefonów alarmowych umieszczone są na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych.
2. Do czasu przybycia służb należy podjąć wszelkie dostępne, nie zagrażające zdrowiu i życiu, czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia, a także w celu ostrzeżenia innych mieszkańców o niebezpieczeństwie.
3. Zabrania się napraw we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych na klatkach schodowych, w piwnicach (poza obrębem własnego mieszkania) ze względu na grożące niebezpieczeństwo prążeń oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami powstałymi z tytułu konieczności naprawy urządzeń uszkodzonych w wyniku manipulacji, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
4. Zabrania się podłączania do istniejących w częściach wspólnych źródeł energii elektrycznej (puszki, gniazda, wyłączniki, rozdzielnie) jakichkolwiek urządzeń i instalacji w celu poboru energii elektrycznej.
5. Zabrania się podłączania w pomieszczeniach przynależnych do lokali (piwnicach lokatorskich) odbiorników AGD (zamrażarki, chłodziarki) oraz innych urządzeń elektrycznych bez pisemnej zgody Spółdzielni. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może wyrazić zgodę na montaż urządzeń elektrycznych pod warunkiem montażu podlicznika do odczytu zużycia energii elektrycznej oraz uiszczenia opłat za pobraną energię przez właściciela pomieszczenia przynależnego.
6. Zabrania się przechowywania w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach przynależnych, piwnicach, suszarniach, wózkarniach, pomieszczeniach wspólnych, korytarzach piwnic, klatkach schodowych, komórkach lokatorskich, pojazdów i urządzeń spalinowych, materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących lub cuchnących.
7. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych: wejść do klatek schodowych, klatek schodowych, schodów, podestów, korytarzy, wejść do piwnic, korytarzy piwnic żadnymi przedmiotami, a w szczególności rowerami, hulajnogami, wózkami dziecięcymi, meblami itp.
8. Po poinformowaniu i wyznaczeniu terminu usunięcia przedmiotów pozostawionych na drogach pożarowych, Spółdzielnia ma prawo usunąć przedmioty do wyznaczonego na ten cel pomieszczenia. Jeżeli rowery, hulajnogi, wózki itp. przymocowane są do części trwałych w klatce schodowej (np. kaloryfer), Spółdzielnia ma prawo przeciąć zabezpieczenie. Spółdzielnia wywiesza informację o usuniętych przedmiotach oraz o miejscu i czasie ich przechowywania.
9. Spółdzielnia przechowuje przeniesione przedmioty przez okres 30 dni kalendarzowych. Po tym okresie przedmioty zostają zniszczone lub wywiezione do odpowiednich miejsc ich składowania.



10. Używanie otwartego ognia, rozniecania ognia, palenia papierosów lub innych materiałów w piwnicach, w klatkach schodowych, w kabinach wind oraz wszystkich pomieszczeniach i częściach wspólnych, jest surowo zabronione.
11. Zabrania się montowania drzwi do lokali mieszkalnych otwierających się na zewnątrz oraz krat zagrażających drogi ewakuacyjne.
12. Zabrania się posiadania kuchenek gazowych na gaz propan-butan (butla gazowa) w budynkach z czynną instalacją gazu ziemnego.
13. Bezwzględnie nakazuje się przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych oraz stosowania się do instrukcji przeciwpożarowej.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a także liczby osób zamieszkujących w lokalu, stosownie do oświadczenia użytkownika oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązującymi w Spółdzielni.
2. Czasowa nieobecność mieszkańców w lokalu, nie stanowi podstawy do zmniejszenia naliczania opłat za lokal o składniki liczone od osoby.
3. Mieszkańcy wnoszą opłaty zgodne z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni.
4. Wszelkie skargi i wnioski mieszkańców rozpatruje Zarząd Spółdzielni a odwołania od tych decyzji Rada Nadzorcza.
5. Jeżeli mieszkańcy nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych mieszkańców roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym kosztów, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do mieszkańca sankcji przewidzianych Statutem oraz innymi przepisami powszechnie obowiązującymi.
6. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom, na skutek zaniedbań własnych lub osób wspólnie zamieszkałych oraz użytkowników lub najemców ich lokali.
7. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, do pokrycia kosztów jej usunięcia na pierwsze wezwanie Spółdzielni.
8. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu osoby za to odpowiedzialne podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych i przepisów powszechnie obowiązujących. Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Sekretarz Rady Nadzorczej
Wojciech FUK

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zbigniew Makowski
Przewodniczący Rady Nadzorczej