

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„POLITECHNIK”**

**REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI
I PORZĄDKU DOMOWEGO**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"POLITECHNIK"
70-343 Szczecin, ul. Boh. Warszawy 91
tel. 48-45-290, 48-46-011

Szczecin, 24. 01. 2008

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków SM „Politechnik”. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 pkt.1.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.
4. Przepisy niniejszego regulaminu odnoszące się do członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali i osób uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali niebędących członkami Spółdzielni.

II UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

I. Obowiązki Spółdzielni

§ 3.

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 4.

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów

budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nieusunięcia wad i usterek przez wykonawcę – Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy).

§ 5.

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze, pralnie domowe, suszarnie, strychy itp.

§ 6.

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. Zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy,
2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
3. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
4. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§ 7.

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia w budynkach Spółdzielni.

§ 8.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- a) naprawa wszystkich przewodów elektrycznych, znajdujących się w lokalu wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, z wyjątkiem gniazd wtykowych oraz bezpieczników wewnątrz lokalu.
- b) naprawa wszystkich przewodów wodociągowych, z wyłączeniem instalacji znajdującej się w lokalu za zaworami odcinającymi,

- c) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, z tym, że zawory grzejnikowe liczniki i podzielniki ciepła, węzłki cieplne i indywidualne piece grzewcze - na koszt użytkownika lokalu,
 - d) naprawa przewodów kanalizacyjnych, z wyłączeniem części instalacji znajdującej się w lokalu za trójnikiem,
 - e) naprawa przewodów gazowych, z wyłączeniem instalacji znajdującej się wewnątrz lokalu za zaworem odcinającym,
 - f) legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy - na koszt użytkownika lokalu,
 - g) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcie szkód powstałych na skutek nieszczelności dachów itp.)
 - h) wymiana wodomierzy wody ciepłej i zimnej - na koszt użytkownika lokalu.
2. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty Spółdzielni z wyjątkiem kosztów będących po stronie użytkowników lokali.

§ 9.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- zapewnienie użytkownikom lokali dostaw ciepła w takim zakresie, aby umożliwić im utrzymanie temperatury zgodnej z obowiązującymi normami,
- zapewnienie mieszkańcom dostawy ciepłej wody, zimnej wody,
- zapewnienie wywozu śmieci ze śmietników,
- zapewnienie dostawy gazu w budynkach, w których stosuje się liczniki zbiorcze,
- zapewnienie dostaw energii elektrycznej do pomieszczeń ogólnego użytku.

§ 10.

W przypadku występowania niedogrzenia mieszkań, braku ciepłej lub zimnej wody – Spółdzielnia zobowiązana jest do podjęcia natychmiastowych działań w celu przywrócenia prawidłowej eksploatacji. Powyższe należy odpowiednio stosować w przypadku zakłóceń w dostawie gazu, energii elektrycznej i wywozu śmieci.

II Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 11.

Członek Spółdzielni obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu wraz z wewnętrzną częścią balkonu lub loggii i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.
2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy w szczególności :
 - a) obowiązek regularnego odnawiania lokalu w celu utrzymania go w należyтым stanie sanitarnym i technicznym (malowanie sufitów, ścian, drzwi, okien, rur), grzejników, wewnętrznych części balustrad balkonowych dla zabezpieczenia przed korozją,
 - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu lub wymiana tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - piec kuchenny z wyposażeniem,
 - zlewozmywak z syfonem i baterią,
 - krany czerpalne,
 - miskę ustępową z sedesem i spłuczka,
 - c) naprawa i wymiana podłóg, drzwi i okien,
 - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
 - e) naprawa lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej, naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
 - f) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach ,
 - g) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
4. Członek jest zobowiązany niezwłocznie informować Spółdzielnię o awariach i uszkodzeniach urządzeń i instalacji, o których mowa w par. 8 ust. 1

§ 12.

Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału prawa do lokalu lub w umowie w sprawie ustanowienia prawa do lokalu.

§ 13.

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 14.

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§ 15.

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych względnie poważniejsze zmiany funkcjonalne i konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 16.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych nie przynależnych do mieszkań poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.

4. Zabrania się instalowania w pomieszczeniach piwnicznych dodatkowych urządzeń poboru prądu.
5. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych materiałów niebezpiecznych oraz wykorzystywania tych pomieszczeń do celów niezgodnych z ich przeznaczeniem,

§ 17.

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.

§ 18.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu natychmiast należy zamknąć kurki przy gazomierzu – po czym zawiadomić Spółdzielnię (pogotowie gazowe).

§ 19.

Członków Spółdzielni obowiązuje oszczędność energii elektrycznej i wody ogólnego zużycia.

- a) Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł,
- b) Nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 20.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do oszczędzania energii cieplnej zużywanej do ogrzania pomieszczeń ogólnie dostępnych.
 - a) Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
2. W przypadku długotrwałego niedogrzenia mieszkania z winy użytkownika lokalu, Spółdzielnia może obciążyć go opłatą ryczałtową za gotowość dostawy. Wielkość opłaty ryczałtowej ustala Zarząd.

§ 21.

Niedogrzenie lokalu z winy dostawcy ciepła lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w następnym dniu roboczym do Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika najpóźniej w następnym dniu roboczym.

§ 22.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiada wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować sąsiadów lub Spółdzielnię co do adresu osoby, która może udostępnić mieszkanie.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub osób działających na zlecenie Spółdzielni prac prowadzących przeglądy techniczne.
4. W celu zapewnienia należytego stanu sanitarnego budynku użytkownik obowiązany jest do udostępnienia mieszkania i piwnicy uprawnionym przez Spółdzielnię służbom w celu przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji pod rygorem obciążenia kosztami usługi za cały budynek. Koszty dezynsekcji lub deratyzacji wykonanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych pokrywa właściciel lub najemca lokalu.

§ 23.

W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązują zasady rozliczeń ze Spółdzielnią określone w § 119 Statutu.

W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, obowiązują zasady rozliczeń ze Spółdzielnią określone w § 120 Statutu.

§ 24.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne pozostawione przez użytkownika zwalnającego lokal podnoszą jego wartość uwzględnioną w wycenie lokalu.

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

§ 25.

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni przez Spółdzielnię sprzątacze lub firmy sprzątające.

Do obowiązków sprzątaczy należy w szczególności:

- Sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózków, zagród śmietnikowych, itp.
 - Mycie okien na klatkach schodowych w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
 - Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
2. Użytkownicy lokali w poszczególnych klatkach schodowych budynków Spółdzielni mogą większością głosów zdecydować o samodzielnym sprzątaniu klatek schodowych oraz pozostałych pomieszczeń wspólnych.

§ 26.

1. Do obowiązków mieszkańców należy:

- utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny,
- przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach, wiatach garażowych oraz na zewnątrz budynków,

2. Zabrania się:

- wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, odpadów, niedopałków, butelek itp.,
- wrzucania do muszli klozetowych przedmiotów powodujących zapchanie rur kanalizacyjnych,

- wyrzucania do śmietników i pojemników na śmieci twardych i ciężkich przedmiotów o dużych rozmiarach, jak kamienie, żelazo, druty, szkło, meble (przedmioty te winny być składane obok zagrody śmietnikowej w wyznaczonym terminie ich wywozu).

§ 27.

Trzepanie dywanów, chodników itp. Może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 28.

1. Z urządzeń technicznych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów, szczególnie w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu użytkowym, położonym w budynku mieszkalnym, w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ wymaga zgody Zarządu.
3. Suszyć bieliznę w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach), o ile takie pomieszczenie znajduje się w budynku.
4. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, lodówek).
5. Suszenie bielizny poza budynkiem jest zabronione.

V Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 29.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, .
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne winny być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem,

VI Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 30.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (domy) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni- odpowiedzialność finansową ponoszą rodzice.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza.
4. Zabrania się używania grili na balkonach.

§ 31.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać w kagańcu na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedla jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta zarówno na terenie budynku (klatka schodowa, piwnice) jak i na terenach zielonych, chodnikach, placach zabaw.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt hodowlanych.

§ 32.

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach

kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.

2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami mechanicznymi.

VII Postanowienia końcowe.

§ 33.

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Spółdzielni.

§ 34.

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów o **ewidencji ludności.**

§ 35.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Książka skarg i wniosków znajduje się w siedzibie Spółdzielni, w miejscu ogólnie dostępnym.

§ 36.

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np.. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne.

§ 37.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować środki przewidziane statutem. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 38.


Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24 stycznia 2008 r. r. i wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2008 r..

SEKRETARZ RN



.....

PRZEWODNICZĄCY RN



.....