

Regulamin niniejszy określa obowiązki i prawa członków Spółdzielni oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne albo użytkowe w tym garaże w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Trzebnicy w zakresie porządku, czystości i zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

I. Postanowienia Ogólne

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków.

Z tych względów powinny być one w interesie samych członków utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.

Mienie wspólne jak i jego części w nieruchomości oraz mienie wspólne Spółdzielni ,nie może być

samowolnie zajmowane i użytkowane przez poszczególnych członków, osoby nie będące członka-

mi, którym przysługują lokale, a także najemców

§ 2.

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla / domu spółdzielczego /. Członek Spółdzielni lub najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące / członków rodziny, podnajemców, gości itp. / . Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy / w tym garaż / .

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

§ 3.

Administracja obowiązana jest do:

Przekazania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. Administracja obowiązana jest do protokolarnego odbioru mieszkania w wypadku jego opuszczenia przez członka względnie najemcę.

§ 4.

Administracja jest obowiązana:

Dbać o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice , place zabaw i inne tereny Spółdzielni. Zapewnić oznakowanie domów w numery administracyjne określające, czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy są położone i jaką liczbą porządkową są oznaczone. Zapewnić mieszkańcom dogodnie i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań. Zapewnić oświetlenie wejść do budynków klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także terenów osiedlowych, jeśli wyposażone są one w zewnętrzną instalację oświetleniową. Zapewnić dla budynków lub zespołów budynków odpowiednie kontenery do składowania nieczystości bytowych oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych.

Obowiązki członków i innych osób korzystających z lokali.

§ 5.

Lokal mieszkalny powinien być użytkowany tylko na mieszkanie, jednak w lokalu mieszkalnym może być wykonywany taki zawód, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie, oraz nie zakłóca spokoju pozostałym mieszkańcom budynku.

Na prowadzenie w mieszkaniu wszelkiej działalności gospodarczej wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni.

Przeznaczenie całego lokalu na lokal użytkowy wymaga uzyskania ze Starostwa decyzji o zmianie użytkowania lokalu. Dotyczy to lokalu objętego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu. Lokal uzyskany na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu nie może być przeznaczony na lokal użytkowy.

§ 6.

Najemca /członek/ lokalu jest obowiązany:

opłacać należności za użytkowany lokal do 15-go każdego miesiąca z góry. Od wpłat dokonanych po w/w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać. powiadomić administrację o pojawieniu się pleśni, zawilgoceniach i grzybów w mieszkaniu, jak również insektów i gryzoni oraz przedsięwziąć odpowiednie działanie w celu ich wytopienia.

Zabrania się urządzania gołębników na dachach budynków mieszkalnych i użytkowych // w tym garaży / .Zabrania się wchodzenia na dachy budynków i montowania na nich anten radiowych, telewizyjnych i innych bez uzyskania zgody Zarządu. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości / hałasowanie, brudzenie ścian, wybijanie szyb, uszkodzanie urządzeń, niszczenie krzewów, deptanie trawników itp. / odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie. Członek lub najemca odpowiada za terminowe zgłoszenie wszelkich zmian meldunkowych zaistniałych w jego mieszkaniu w terminie przewidzianym przez

odrębne przepisy. Członek Spółdzielni lub najemca jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać niezbędnych remontów aby zapewnić prawidłowe użytkowanie lokalu. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika mających wpływ na stan techniczny budynku, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 7.

Członek lub najemca obowiązany jest do odnowienia mieszkania przynajmniej co 3 – 4 lata . Członek / najemca/ przy wymianie okien i drzwi na nowe o dużej szczelności zobowiązany jest zapewnić skuteczny nawiew powietrza i wentylację lokalu, aby możliwe było bezpieczne korzystanie z urządzeń gazowych i aby nie dopuszczać do powstania zawilgoceń i pleśni w lokalu.

§ 8.

Wszelkie zmiany konstrukcyjne względnie przeróbki w mieszkaniu / stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, zmiany w instalacjach c.o. itp. / mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 9.

Wszelkie przedmioty i urządzenia stanowiące dodatkowe wyposażenie mieszkania dokonane przez użytkownika, w razie opuszczenia mieszkania oraz przekazania go do dyspozycji Spółdzielni mogą być zabrane przez niego tylko za zgodą Zarządu pod warunkiem doprowadzenia mieszkania do należytego stanu używalności.

W przypadku ich pozostawienia, wyceny wartości rynkowej tych urządzeń dokonuje na koszt zdającego lokal rzeczoznawca majątkowy wraz z wyceną wartości całego lokalu.

§ 10.

Nie wolno naprawiać ani wymieniać we własnym zakresie bezpieczników zaplombowanych. Za straty wynikłe wskutek manipulacji przy bezpiecznikach odpowiedzialni są mieszkańcy.

Zabrania się zrywania plomb przy wszystkich licznikach i zabezpieczeniach. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby przy liczniku kosztami oplombowania obciążony będzie użytkownik, o ile dostęp do licznika był zabezpieczony przed osobami postronnymi. Zabrania się zrywania plomb przy licznikach administracyjnych i zabezpieczeniach elektrycznych. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby kosztami ponownego oplombowania obciążeni będą wszyscy lokatorzy danej klatki schodowej. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić administrację i pogotowie gazowe.

§ 11.

Instalowanie oświetlenia elektrycznego w komórkach lokatorskich, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Korzystanie z oświetlenia komórek piwnicznych jest

odpłatne, a koszt oświetlenia ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały. W komórkach lokatorskich dopuszcza się, za powiadomieniem Spółdzielni, instalowanie gniazd elektrycznych podłączonych do obwodu elektrycznego własnego mieszkania, względnie poprzez podlicznik obwodu administracyjnego spółdzielni, na co wymagana jest odrębna zgoda Spółdzielni.

§ 12.

Obowiązkiem członków i najemców lokali jest dbanie o należyty stan techniczny takich urządzeń jak:

liczniki, wodomierze, zawory termostaticzne c.o. podzielniki kosztów c.o. itp.

W/w urządzenia są niezbędne do rozliczania członka / najemcy / z dostarczonych do

Lokalu mediów tj. wody, ciepła, gazu, prądu.

W przypadku uszkodzenia urządzeń koszty wymiany lub naprawy pokrywane są przez lokatora lub najemcę lokalu, o ile uszkodzenie nastąpiło z jego winy.

§ 13.

W celu racjonalnego wykorzystania energii elektrycznej nie wolno pozostawiać w piwnicach, komórkach lokatorskich, na korytarzach klatek schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, strychach i innych wspólnych pomieszczeniach włączonego oświetlenia, jeśli nie przebywają w tym czasie w tych pomieszczeniach osoby. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych, zapalkami, patykami, drutami itp. Działania takie powodują awarię automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

§ 14.

Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła. Powyższe dotyczy również komórek lokatorskich wyposażonych w okienko piwniczne.

§ 15.

O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację i przystąpić do usuwania awarii, jeśli usunięcie jej leży w gestii osoby użytkującej lokal. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiada w wyniku awarii instalacji lub urządzeń należących do lokalu, których usunięcie należy do osoby użytkującej lokal. Administrator oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni i posiadające odpowiednie uprawnienia, upoważnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu lokalu użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, wszelkie konsekwencje przechodzą na użytkownika lokalu.

Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców oraz konieczności jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku

przewidzianej dłuższej nieobecności, winni poinformować administrację, kto będzie dysponował kluczami od mieszkania. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub domowników lub powstałe z naturalnego zużycia, obciążają członka Spółdzielni lub najemcę. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka lub najemcy, w tym odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością ze strony zainteresowanego członka lub najemcy. Zakres obowiązków Spółdzielni członków lub najemców w zakresie napraw i remontów lokali oraz dodatkowego wyposażenia lokali określa odrębny regulamin.

§ 16.

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeśli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, 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 sporządza się protokół. Osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :

dokonania okresowych, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonanie. doraźnego przeglądu i odczytów urządzeń przy pomocy których Spółdzielnia rozlicza osobę korzystającą z lokalu z dostarczonego ciepła i wody. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA / domu /

I OTOCZENIA.

Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na podwórzu. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. Nie wolno wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na zabrudzenie przez nie ścian, chodników, ubrań przechodniów i możliwość roznoszenia chorób. Zabrania się karmienia ptactwa w obrębie domów i osiedla. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, kości, szmat, waty, podpasek. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania, mogą zostać obciążeni kosztami oczyszczenia i udrożnienia instalacji. Nieczystości należy wynosić do kontenerów ustawionych przez administrację w wyznaczonych miejscach, a przedmioty o znacznych gabarytach m.in. lodówki, pralki, szafy, kanapy, fotele, łóżka itp. winny być wywożone przez wyrzucającego na własny koszt. Zabrania się wrzucania ciężkich i twardych przedmiotów takich jak kamienie, gruz, żelazo, druty, szkło itp. do pojemnika na śmieci, jak również pozostawiać ich w boksie lub przy kontenerach. Przedmioty te winny być wywożone przez wyrzucającego na własny koszt i we własnym zakresie, bowiem nie stanowią one odpadów bytowych. Użytkownik, któremu przywieziono opał / węgiel, drewno /, obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren na którym opał został rozproszony / przepis aktualny dla domów posiadających ogrzewanie piecове i kuchnie węglowe /. Lokator zobowiązany jest do segregowania odpadków i wyrzucania ich do oznakowanych pojemników, jeśli takie pojemniki ustawione są na osiedlu.

§ 17.

Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych oraz mycie posadzek na balkonach i loggiach powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla / domu / .

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 18.

Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W domach, w których urządzono pralnię - z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć. Po zakończeniu prania lub suszenia, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, zakręcić kran wodociągowy i gazowy / jeśli takie istnieje / wyłączyć światło, zamknąć okno, przekazać klucze osobie upoważnionej. Koszty wynikłe z korzystania z pralni obciążają osoby korzystające / koszt gazu, energii elektrycznej i wody/ . Po skończonym suszeniu należy bezwzględnie przykręcić lub całkowicie zakręcić zawór grzejnikowy. Zabrania się suszenia bielizny w oknach i na balkonach powyżej wysokości balustrad. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów / np. pralek / .W pralniach nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPÓŻAROWEGO

§ 19.

W celu zabezpieczenia się przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnie obchodzić się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi.

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się i przestrzegania przepisów p. poż. i porządkowych, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, rowerami i innymi przedmiotami tarasującymi dojścia i drogi ewakuacyjne. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych oraz piwnicach, jest zabronione. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarcieniem.

Zabrania się grilowania na balkonach, loggiach, tarasach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLA

/ domu /

§ 20.

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla / domu / jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach oraz we pomieszczeniach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice. Odbiorników radiowych i telewizyjnych i innych urządzeń tego typu nie należy nastawiać zbyt głośno w godzinach między 6⁰⁰ a 22⁰⁰, aby nie zakłócać spokoju sąsiadom. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

5. Zabrania się wykonywania uciążliwych, głośnych prac remontowych w godzinach od 19⁰⁰ do 8⁰⁰ oraz w dni świąteczne.

§ 21.

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. Ze względu na możliwość zanieczyszczania terenów przydomowych w tym piaskownic oraz ze względu na bezpieczeństwo innych osób, psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu i osiedla. Spuszczanie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze. Niedopuszczalne jest pozostawianie na dłuższy czas psa bez opieki w lokalu, na balkonie lub tarasie, który swoim zachowaniem zakłócałby spokój innym mieszkańcom. Osoby posiadające psa lub kota zobowiązane są do usuwania z klatek schodowych i innych pomieszczeń, a także z terenów przyobiektowych odchodów fizjologicznych pochodzących od tych zwierząt. Psy duże i złośliwe powinny być wyprowadzane na zewnątrz lokalu na smyczy i w kagańcu. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych / np. królików, drobiu, gołębi, trzody chlewnej itp. / .Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i administrację.

§ 22.

W zakresie utrzymania nieruchomości w czystości, użytkownicy obowiązani są do przestrzegania następujących zasad:

nie trzepać i nie odkurzać dywanów, pościeli, odzieży itp. w godzinach i miejscach niedozwolonych, a w szczególności na balkonach, przez okna, na klatce schodowej itp. Trzepanie może odbywać się na podwórzu w miejscach do tego przeznaczonych codziennie z wyjątkiem niedziel i świąt, w godzinach: 7⁰⁰ - 22⁰⁰. zabrania się wysypywania śmieci poza pojemnikami na śmieci.

§ 23.

Parkowanie motocykli i samochodów osobowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy

należy tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione. Zabronione jest parkowanie na osiedlach samochodów dostawczych, ciężarowych, przyczep kempingowych lub dostawczych, busów, autobusów itp. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenie po chodnikach i ciągach dla pieszych, motocyklami, motorowerami, rowerami, samochodami itp. Zabronione jest parkowanie wszelkich pojazdów mechanicznych nie należących do mieszkańców danego osiedla lub osób ich odwiedzających.

VI. P R Z E P I S Y R Ó Ź N E

§ 24.

W zakresie utrzymania budynku w czystości i porządku użytkownicy obowiązani są do przestrzegania następujących zasad:

mieszkańcy powinni współpracować z administracją we wszystkich sprawach związanych z należytych wykorzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń domowych, zabrania się budowania szop, chlewików, garaży itp.

§ 25.

Reklamy na budynkach, klatkach schodowych oraz na terenie osiedla mogą być instalowane za odpłatnością i zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 26.

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 27.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia i nagany.

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów administracyjnych lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzebnicy w dniu 15 grudnia 2003 r. uchwałą Nr 49/2003.

Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sabina Jankowska Janusz Piotrowski