

Załącznik do Uchwały nr 1/2019

Rady Nadzorczej SM w Redzie

z dnia 13 maja 2019 r.

REGULAMIN

użytkowania lokali i porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.



I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.);
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.);
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie (przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 2/2018 z dnia 19 marca 2018 r.);
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1984 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.);
5. Ustawy z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 618 z późn. zm.);
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.);
7. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 późn. zm.);
8. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. z 2012 r., poz. 1407 z późn. zm.);
9. Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. – o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000 z późn. zm.);
10. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 z późn. zm.);
11. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 stycznia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2019 r., poz. 67);
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2009 r., Nr 205, poz. 1584);
13. Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. – o dowodach osobistych (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 653 z późn. zm.);
14. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 122 z późn. zm.);
15. Obowiązujących na terenie Gminy Miasta Reda przepisów prawa miejscowego.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekoć w regulaminie mowa o:

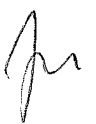
1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Redzie;
2. Osiedlu – należy przez to rozumieć obszar składający się z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni tworzące zasoby SM w Redzie;
3. Mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć zasoby, których właścicielem lub współwłaścicielem, a także użytkownikiem wieczystym gruntu jest Spółdzielnia, w zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych;

W szczególności mienie Spółdzielni stanowią:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej i innej określonej w statucie,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane;
4. Nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany;
 5. Nieruchomości budynkowej – należy przez to rozumieć budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku;



6. Nieruchomości lokalowej – należy przez to rozumieć nieruchomość wyodrębnioną z nieruchomości budynkowej dla której założono księgę wieczystą, stanowiąca lokal mieszkalny lub użytkowy do którego użytkownikowi przysługuje prawo odrębnej własności;
7. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego, gazowego i wodociągowego, wózkarnie, rowerownie, pomieszczenia gospodarcze, ściany nośne, fundamenty, dach, loggie, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, instalację domofonową, gazową, centralnego ogrzewania, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości – niebędące własnością innych podmiotów;
8. Udziale w nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
9. Budynku mieszkalnym (budynku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, wykorzystywany dla celów mieszkalnych;
10. Lokalu mieszkalnym (lokalu) – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny czyli wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
11. Izbie – należy przez to rozumieć pomieszczenie w lokalu mieszkalnym oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni (podłogi) nie mniejszej niż 4,00 m² z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się zarówno pokoje, jak i kuchnię z oknem i kuchnię bez okna spełniające powyższe kryteria; nie uznaje się za izby – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokoji, łazienek, ubikacji, itp.;
12. Pomieszczeniu przynależnym do mieszkania – należy przez to rozumieć pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, np.: piwnicę, położone w danej nieruchomości, przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez właściciela określonej nieruchomości lokalowej, które zostało uwzględnione w procesie wyodrębniania takiej nieruchomości lokalowej z nieruchomości wspólnej;
13. Opłatach za używanie lokalu – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy i innych kosztów określonych w statucie Spółdzielni np. konserwacji domofonów, wywozu nieczystości, kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania ciepłej wody (c.w.), kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków (z.w.), kosztów dostawy gazu, energii elektrycznej, podatków, opłat lokalnych i ubezpieczenia mienia;
14. Użytkownikowi lokalu - należy przez to rozumieć:
- 1) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
 - 2) właściciela (współwłaściciela) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) właściciela (współwłaściciela) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) najemcę – osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu;
15. Mieszkańcu lokalu – należy przez to rozumieć:
- 1) osoby wymienione w ust. 14,
 - 2) każdą inną osobę, która swe prawa do zamieszkiwania wywodzi od osób wymienionych w ust. 14 – w szczególności mieszkańcami są członkowie rodzin i inne osoby bliskie zamieszkałe wspólnie z użytkownikami wymienionymi w ust. 14,
 - 3) osoby inne zamieszkujące w lokalu, w tym zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
16. Zarządzaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;



17. Naprawie – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należyтым stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem;
18. Konserwacji – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem;
19. Remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
20. Modernizacji – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu;
21. Przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
22. Robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
23. Instalacjach - należy przez to rozumieć instalację rozprowadzającą media w lokalu mieszkalnym, tj.: centralne ogrzewanie, wodę zimną, wodę ciepłą, gaz i energię elektryczną;
24. Wnętrzu lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu lub umowy notarialnej z wyłączeniem loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu, wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalację elektryczną, teletechniczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, wraz z urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania oraz podłogami betonowymi i podłogami.

§ 3

Regulamin:

1. Określa zasady postępowania Spółdzielni i użytkowników w zakresie użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w zasobach Spółdzielni.
2. Ma na celu zapewnienie ochrony mienia spółdzielczego, utrzymania właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, czystości, estetyki nieruchomości budynkowych i ich otoczenia, oraz określa warunki zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 4

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek znać zapisy niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu są zobowiązane do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu. Za naruszenie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby przebywające w lokalu mieszkalnym (gości) odpowiadają bezpośrednio użytkownicy lokalu. Za niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

§ 5

1. Przejęcie od Spółdzielni lokalu lub pomieszczenia do użytkowania odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez użytkownika i uprawnionego przedstawiciela Spółdzielni.
2. W dniu przekazania lokalu mieszkalnego dokonywany jest odczyt początkowy wskazań podzielników c.o. lub ciepłomierzy, wodomierzy, zimnej oraz ciepłej wody, liczników energii elektrycznej i gazu.



§ 6

1. Lokal mieszkalny, w tym także pomieszczenie przynależne lub gospodarcze, mogą być używane wyłącznie w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu określonym w umowie lub przydziale.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust 3 niniejszego regulaminu prowadzenie w lokalu mieszkalnym lub pomieszczeniu przynależnym działalności gospodarczej wymaga pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni.
4. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 3, winno zawierać:
 - a) informację o rodzaju działalności gospodarczej, jaka byłaby prowadzona w lokalu mieszkalnym,
 - b) określenie powierzchni lokalu przeznaczonej na ten cel.
5. Użytkownik lokalu, który dokonał pisemnego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3 uprawniony jest do prowadzenia działalności gospodarczej, określonej w zgłoszeniu, jeśli:
 - a) działalność ta nie spowoduje uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - b) działalność ta nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia,
 - c) działalność ta nie utrudni korzystania z części wspólnych danej nieruchomości.

§ 7

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez użytkownika lokalu całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą instalacji i elementów konstrukcyjnych nieruchomości budynkowej, zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (np. liczba zamieszkałych osób), użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie. W razie niedopełnienia tego obowiązku i potwierdzenia przez sąsiadów faktu zamieszkiwania niezgłoszonych osób, Spółdzielnia naliczy opłaty od tych osób za okres faktycznego zamieszkiwania od daty wskazanej w oświadczeniu podpisanym przez pracowników Spółdzielni.

§ 8

Zarząd powierzony:

1. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywane przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, tj. zgodnie z art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wykonywanie zarządu powierzonego oznacza, iż organy Spółdzielni uprawnione są do podejmowania decyzji w zakresie sprawowanego zarządu nieruchomościami wspólnymi wobec wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, niezależnie od ich członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.
3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.



Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów. Sposób prowadzenia ewidencji i jej rozliczania określa Regulamin.

8. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości bez ich rozliczania. Sposób prowadzenia ewidencji określa Regulamin.

9. Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w nieruchomościach dotychczas zarządzanych przez Spółdzielnię następuje zgodnie z zapisami art. 24¹ i art. 26 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH ORAZ UTRZYMANIE ICH W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM

A. Obowiązki Spółdzielni

§ 9

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:

- 1) przekazywania lokali mieszkalnych odpowiadających normom i wymogom techniczno-użytkowym;
- 2) do utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie budynku, umożliwiając użytkownikom lokali korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz do zapewnienia ogrzewania lokalu i sprawnego działania urządzeń wspólnego użytku;
- 3) utrzymania właściwego stanu technicznego mienia i nieruchomości wspólnej;
- 4) utrzymania w należytym stanie i porządku oraz czystości pomieszczeń, urządzeń nieruchomości budynkowych oraz mienia;
- 5) remontu i konserwacji nieruchomości budynkowych, nieruchomości wspólnych, mienia oraz przywrócenia poprzedniego stanu nieruchomości uszkodzonej, niezależnie od przyczyn (użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia szkody powstałej z jego winy);
- 6) przestrzegania w nieruchomościach budynkowych obowiązków wynikających z przepisów ustawy o ochronie przeciwpożarowej;
- 7) oznaczenia nieruchomości budynkowych poprzez umieszczenie na nich odpowiednich oraz widocznych informacji;
- 8) umieszczenia w każdej klatce schodowej nieruchomości budynkowej tablic informacyjnych z aktualnym wykazem zawierającym:
 - a) adres biura Zarządu i Administracji Spółdzielni,
 - b) kartę informacyjną o adresach i telefonach:
 - Straży Pożarnej,
 - Policji,
 - Pogotowia Ratunkowego,
 - Pogotowia ciepłowniczego, gazowego i wodociągowego,
 - służb technicznych Spółdzielni,
- 9) zapewnienia użytkownikom lokali dogodnego i bezpiecznego dojścia do nieruchomości budynkowych, szczególnie w warunkach zimowych;
- 10) zapewnienia należytego oświetlenia:
 - a) klatek schodowych, przybudówek i innych pomieszczeń nieruchomości wspólnej,
 - b) numerów porządkowych nieruchomości budynkowych, tam gdzie nie są oświetlone oświetleniem ulicznym,
 - c) terenów zewnętrznych;
- 11) zapewnienia bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw nieruchomości budynkowych i ich pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających



użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu i urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,

12) usuwania awarii i jej skutków w nieruchomości wspólnej.

2. W ramach wnoszonych przez użytkowników lokali comiesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokalu do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego należy:

1) naprawa przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, w tym:

a) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu przed kuchenką gazową,

b) przewodów instalacji wodociągowej do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu (legalizacja lub wymiana wodomierzy leży po stronie Spółdzielni, a pełne koszty legalizacji lub wymiany pokrywa indywidualnie użytkownik lokalu),

c) przewodów instalacji kanalizacyjnej (piony wraz z trójnikami) bez podejść odpływowych i syfonów przy przyborach,

d) instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów, głowic termostatycznych i grzejników,

e) przewodów instalacji elektrycznej zasilającej lokal do zabezpieczenia przed licznikowego,

2) naprawa elewacji i elementów płyty loggii, opierzeń blacharskich, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty loggii;

3) usunięcie uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali mieszkalnych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni, np. zacieków powstałych w wyniku nieszczelności pokryć dachowych, pionów instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych; przez usunięcie uszkodzeń rozumie się także zwrot kosztów zgodnie z kosztorysem sporządzonym przez Spółdzielnię lub pokrycie kosztów regresów ubezpieczeniowych,

4) wymiana zamków, wkładek do zamków drzwi głównego wejścia, piwnicy i altany śmietnikowej.

3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania przez ich użytkowników np.:

a) brak stosowania cyklicznej wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz ograniczenie ogrzewania pomieszczeń w okresie sezonu grzewczego prowadzące do wychłodzenia pomieszczeń przez podniesienie w nich wilgotności względnej i w efekcie wykwitów wilgoci na elementach budowlanych (narożniki ścian, stropów, wnęk okiennych),

b) nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach wynikające ze zmniejszenia przekroju kratki wentylacyjnych, montażu wentylatorów mechanicznych oraz szczelnej stolarki okiennej bez elementów umożliwiających infiltrację powietrza (rozszczelnienia lub nawiewniki powietrza).

4. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia technicznej sprawności następujących elementów wyposażenia części wspólnych nieruchomości budynkowych:

1) instalacji centralnego ogrzewania, elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacji sanitarnej, burzowej, wentylacyjnej,

2) drzwi wejściowych do budynku oraz do pomieszczeń znajdujących się w częściach wspólnych,

3) okien w częściach wspólnych,

4) pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,

5) instalacji domofonowej – w ramach wnoszonej przez użytkowników lokali oddzielnej opłaty za konserwację domofonu. Oddzielna opłata za konserwację domofonów nie obejmuje kosztów napraw po dewastacjach, wymiany aparatu domofonowego.

5. W ramach obowiązków eksploatacyjnych Spółdzielni:

1) utrzymuje w należyтым porządku nieruchomości wspólne i mienie Spółdzielni;

2) usuwa uciążliwości zimowe poprzez odśnieżanie i likwidowanie gołoledzi;

3) prowadzi dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w nieruchomościach wspólnych i altanach śmietnikowych;

4) świadczy odpłatnie usługi: a) usuwania w lokalach drobnych awarii instalacji c.o., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej

b) naprawy skrzynek pocztowych,

5) cena za usługi świadczone przez Spółdzielnię odpłatnie ustalana jest indywidualnie w zależności od zakresu prac.

B. Obowiązki użytkowników lokali

§ 10

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw bądź wymiany urządzeń technicznych stanowiących jego wyposażenie, a w szczególności:

1) Lokal mieszkalny powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- a) utrzymanie należytego stanu technicznego,
- b) zachowanie wymogów bezpieczeństwa i p.poż,
- c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

2) Użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego powinno:

- a) być zgodne z założeniami projektu,
- b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

3) W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- a) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- b) wykonywać konserwacje i naprawy,
- c) likwidować uszkodzenia instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu mieszkalnego, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu mieszkalnego w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
- e) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków.

4) W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

5) Wszelkie zmiany instalacji w lokalu mieszkalnym dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 11

1. Naprawy, konserwacja i remont we wnętrzu lokalu mieszkalnego niewskazane w regulaminie jako należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu. Należą do nich:

- 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek,
- 2) regulacja, wymiana okien i drzwi w tym drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego,
- 3) wymiana uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
- 4) naprawa i wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworów wodomierzy do baterii lub przyboru,
- 5) naprawa i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni gazowych, elektrycznych, spłuczek ustępowych, misek klozetowych, sedesów, umywalek, zlewozmywaków itp.),
- 6) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych od urządzenia do pionu i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności powstałych z przyczyn użytkownika lokalu,
- 7) naprawa oraz wymiana instalacji elektrycznej w lokalu, osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
- 8) naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej od zaworu odcinającego do kuchni gazowej oraz wymiana kuchenki gazowej,
- 9) naprawa drzwi, skobli, zawiesi itp. do pomieszczeń przysługujących do wyłącznego korzystania,
- 10) malowanie sufitów i ścian wraz z naprawą tynków,
- 11) malowanie odpowiednimi farbami okien, drzwi, grzejników, lamperii i innych elementów występujących w lokalu,
- 12) malowanie ścian loggii od wewnątrz oraz balustrady odpowiednimi farbami z zachowaniem obowiązującej kolorystyki danej nieruchomości budynkowej,
- 13) utrzymywanie podłóg w należytych stanie technicznym.

2. Czynności użytkownika lokalu wymienione w ust. 1 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie pomieszczeń w należytej czystości i właściwym stanie technicznym.



3. Obowiązki i uprawnienia użytkownika lokalu mieszkalnego wynajmującego lokal od Spółdzielni określa umowa najmu.
4. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu oraz osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.

§ 12

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni lub do odpowiednich służb technicznych (pogotowie techniczne) zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w nieruchomości budynkowej lub w jej otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów, ulatnianie gazu itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto zostanie obciążony kosztem naprawy.

§ 13

1. Wszelkie przebudowy, remonty lub modernizacje w obrębie lokalu mieszkalnego, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Nie mogą one utrudniać prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej i naruszać interesów osób trzecich, a ewentualne koszty usuwania usterek powstałe na skutek nieprawidłowo przeprowadzonych robót obciążać będą użytkownika lokalu.
2. Użytkownikom lokali mieszkalnych nie wolno bez zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek trwałych zmian w nieruchomości wspólnej budynku. Uzyskanie zgody dotyczy także zabudowy, przebudowy i założenia okładzin na płytę podłogową loggii/balkonu.

C. Postanowienia szczegółowe

§ 14

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników lub zmieniać zabezpieczeń instalacji elektrycznych w nieruchomości wspólnej. 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 dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej, w tym również używania urządzeń (odbiorników) niesprawnych lub też mogących powodować niewłaściwe funkcjonowanie instalacji oraz urządzeń, które mogłyby wywołać nadmierne obciążenie instalacji elektrycznych. Nie wolno instalować urządzeń elektrycznych o poborze mocy przekraczającej moc umowną i wielkość zabezpieczenia przed licznikowego określonego w umowie przyłączeniowej zawartej pomiędzy użytkownikiem lokalu a dostawcą energii elektrycznej.
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Nie wolna instalować i korzystać z odbiorników elektrycznych np. elektro narzędzi, lodówek, zamrażarek w pomieszczeniach piwnicznych oraz w nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Niedozwolone jest zatykanie lub zaklejanie otworów w przewodach wentylacyjnych oraz montowanie wentylatorów i wyciągów.
2. Niedozwolone jest dokonywanie bez odpowiednich pozwoleń jakichkolwiek napraw, przeróbek lub przebudowy instalacji gazowej we własnym zakresie.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory, a następnie zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię. Po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy należy zawiadomić służby awaryjne (pogotowie lokatorskie).
4. Zabrania się zabudowy szachtów z instalacjami w sposób trwały (np. замуrowanie, wyłożenie płytkami itp.) uniemożliwiający dostęp do pionów wodno – kanalizacyjnych, wodomierzy i zaworów.



§ 16

Zakładanie bez zgody Spółdzielni indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i innych wraz z rozprowadzeniem instalacji (przewody, urządzenia zasilające, wzmacniacze itp.) na dachu lub elewacji budynku jest zabronione. Zabronione jest również wchodzenie na dachy nieruchomości budynkowych.

§ 17

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W przypadku jego nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dokona we właściwym czasie zgłoszenia usterki lub awarii w jego lokalu, ponosi on koszty powstałych szkód z tym związanych, a zwłaszcza powstałych w sąsiednich lokalach lub nieruchomości wspólnej.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zamierza na dłuższy czas opuścić lokal, winien zabezpieczyć go poprzez wyłączenie instalacji elektrycznej, gazowej oraz wodociągowej. W przypadku awarii i powstania z tego tytułu szkód w innych lokalach lub nieruchomości wspólnej, koszty z tego tytułu powstałe ponosi użytkownik lokalu.
5. Na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu,
 - b) niezbędnych napraw,
 - c) remontów lub modernizacji,
 - d) odczytów urządzeń pomiarowych,
 - e) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pionów,
 - f) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu, który uporeczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 5, ponosi odpowiedzialność za szkodę, jaka może wyniknąć z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych napraw, remontów lub modernizacji.
7. Na wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest zdemontować wykonane przez siebie obudowy wszelkich pionów instalacyjnych oraz grzejników c.o. Spółdzielnia nie zwraca użytkownikowi lokalu kosztów demontażu i powtórnego wykonania tych robót.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

A. Obowiązki Spółdzielni

§ 18

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach wspólnych i mieniu Spółdzielni należą do obowiązków Spółdzielni, w szczególności:
 - utrzymywanie w czystości chodników, terenu przylegającego do budynku, terenu zielonego oraz pomieszczeń wspólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkarni itp. z wyłączeniem loggii;
 - utrzymywanie w czystości okien w klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku;
 - usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
 - utrzymywanie w czystości altan śmietnikowych;



- wywieszanie ogłoszeń i informacji oraz w miarę potrzeb doręczanie ich mieszkańcom.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących zdarzeniach np. terminach usunięcia awarii, przeglądach budynków, zabiegach sanitarnych, pracach wykonywanych przez firmy zewnętrzne itp. poprzez wywieszanie komunikatów na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych nieruchomości budynkowej.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprzątania i pielęgnacji terenów zielonych.

4. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym elementów małej architektury.

B. Obowiązki użytkowników lokali

§ 19

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie posiadanego lokalu i użytkowanych pomieszczeń w należyтым stanie sanitarno-higienicznym.

2. Wszyscy użytkownicy lokali powinni zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na terenie osiedla.

3. Zabronione jest składowanie na klatkach schodowych, przejściach i korytarzach, pomieszczeniach wspólnego użytku jakichkolwiek rzeczy i przedmiotów pod rygorem ich usunięcia.

4. Zabrania się przechowywania w lokalu mieszkalnym odpadów, surowców wtórnych, śmieci itp. w ilościach przekraczających normalne ich gromadzenie z przeznaczeniem do wyrzucenia.

5. Nie wolno wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, wykladać pożywienia dla zwierząt w piwnicach i klatkach schodowych.

6. Niedopuszczalne jest wrzucanie do kanalizacji sanitarnej przedmiotów mogących zatamować przepływ (szmaty, odpady, zużyte materiały higieniczne i wszelkich innych przedmiotów), a także wylewanie substancji żrących, cuchnących i łatwopalnych..

7. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych w altanach śmietnikowych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce. W Spółdzielni obowiązuje segregacja śmieci.

8. Gruz i inne odpady z remontu czy modernizacji lokalu winny być gromadzone w specjalnych pojemnikach i usuwane we własnym zakresie przez użytkownika lokalu.. Zabronione jest wysypywanie gruzu do pojemników w altanach śmietnikowych.

9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uprzątnięcia pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy piwnic) z wszelkich zanieczyszczeń powstałych w związku z przeprowadzanymi pracami remontowymi.

10. W przypadku stwierdzenia dewastacji, kradzieży mienia lub przestępstwa przeciwko osobie lub mieniu, użytkownik lokalu powinien zawiadomić o zdarzeniu Policję.

§ 20

1. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, butelek itp.

2. Mycie posadzki i podlewanie kwiatów na loggiach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i loggii.

3. Zabrania się grillowania na loggiach i w najbliższym otoczeniu nieruchomości budynkowej.

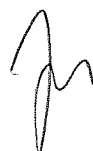
4. Zabrania się palenia tytoniu i spożywania alkoholu oraz innych używek w częściach wspólnych nieruchomości budynkowych.

§ 21

1. Nowe ogródki przydomowe mogą być zakładane za pisemną zgodą Spółdzielni.

2. Zgoda na użytkowanie istniejących już ogródków przydomowych nie wymaga formy pisemnej.

3. Ogródki przydomowe mogą być odgródzone w celu ochrony przed zniszczeniem.



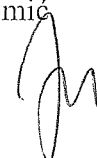
4. Wysokość odgrodzenia ogródków przydomowych na terenie bezpośrednio przylegającym z posesją prywatną może być dostosowana do wysokości ogrodzenia posesji prywatnej. Odgrodzenie powinno być estetyczne w formie siatki lub żywopłotu (lub łącznie).
5. Pielęgnacją ogródków przydomowych zajmują się mieszkańcy danego bloku przy którym znajduje się ogródek przydomowy. W przypadku nie zajmowania się pielęgnacją ogródków przydomowych przez mieszkańców danego bloku, pielęgnacją zajmuje się administrator osiedla (Spółdzielnia).
6. Dysponentem ogródków przydomowych jest ogół mieszkańców danego bloku mieszkalnego przy którym znajduje się ogródek.
7. W odgrodzonych ogródkach przydomowych w celu ochrony roślinności oraz zachowania estetyki zabronione jest wyprowadzanie psów oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci.
8. Bez zgody Spółdzielni nie wolno sadzić drzew i krzewów na terenie osiedla oraz krzewów pnących po ścianach budynku.
9. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może cofnąć zgodę na użytkowanie ogródka po konsultacjach z Radą Nieruchomości danego bloku, a w przypadku braku Rady Nieruchomości po konsultacjach z Radą Nadzorczą.
10. W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub cofnięcia zgody na użytkowanie, użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie.

C. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców

§ 22

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do dbałości o budynek mieszkalny i jego otoczenie, chronienie go przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym osobom korzystającym z nieruchomości.
2. Mieszkańcy osiedla mogą opiekować się trawnikami, kwietnikami i krzewami.
3. Dla zapewnienia zgodnych warunków współżycia należy uszanować prawo wszystkich do wypoczynku; nie należy nastawiać zbyt głośno sprzętu audiowizualnego.
4. W nieruchomościach Spółdzielni w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.
5. Prowadzenie prac remontowych w lokalach winno odbywać się w dni robocze w godz. 8.00 do 19.00.
6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych.

§ 23

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów i innych zwierząt domowych – w rozumieniu Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt – jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz są w stanie zagwarantować posiadanym zwierzętom odpowiednią opiekę.
 2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązku szczepienia zwierząt przeciwko wściekliznie,
 - c) przestrzegania obowiązujących na terenie Miasta Reda przepisów porządkowych w tym zasad rejestracji zwierząt domowych.
 3. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb nieruchomości budynkowej, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu oraz na bezpieczeństwo innych osób.
 4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, w tym na terenach zielonych, odpowiadają ich właściciele.
 5. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania ich odchodów z nieruchomości wspólnych i terenów Spółdzielni.
 6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
 7. Na terenie nieruchomości budynkowej i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt gospodarczych.
 8. O każdym przypadku choroby zakaźnej zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno-Epidemiologiczną.
- 

§ 24

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Pojazdy należy parkować w taki sposób, aby:
 - a) nie utrudniać komunikacji innym pojazdom i pieszym,
 - b) nie zastawiać dojazdów do klatek schodowych, wiat śmietnikowych, trafostacji itp.,
 - c) nie niszczyć chodników, zieleni, małej architektury itp.,
 - d) nie utrudniać odśnieżania w okresie zimowym.
2. Zabrania się:
 - a) parkowania pojazdów na oznakowanych drogach pożarowych,
 - b) uruchamiania silników w porze nocnej w celach naprawczych,
 - c) parkowania na terenie Spółdzielni samochodów ciężarowych i dostawczych o ładowności powyżej 2,5 t,
 - d) postoju pojazdów z włączonym silnikiem przez okres dłuższy niż wynika to z uwarunkowań ruchu drogowego,
 - e) mycia samochodów na terenie Spółdzielni.

D. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 25

1. W razie pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Spółdzielnię. Po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy zdarzenie należy zgłosić do służb awaryjnych (pogotowia lokatorskiego).
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść w klatkach schodowych i piwnicach meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach, pomieszczeniach przynależnych, korytarzach, pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wymienionych powyżej, jest zabronione.
5. Instalacja elektryczna i gazowa powinna w okresie jej użytkowania zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej i gazowej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji, a w szczególności tak, aby zagwarantowane było jej właściwe funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.
6. W korytarzach piwnic nie wolno montować krat lub innych przegród ograniczających komunikację między poszczególnymi klatkami nieruchomości budynkowej.

V. EWIDENCJA MIESZKAŃCÓW

§ 26

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w terminie 14 dni od chwili zdarzenia.
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie zgłosi faktycznie zamieszkujących lokal osób, a Spółdzielnia pozyska taką informację z organu meldunkowego lub ustali to w inny sposób, to nalicza opłaty od osób niezgłoszonych za nieujawniony okres zameldowania.
3. Spółdzielnia nalicza opłaty od osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, na podstawie zgłoszenia użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1.



VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

1. Reklamy, szyldy itp. na terenie Spółdzielni oraz na częściach wspólnych nieruchomości np. balustradach loggi mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni i po uiszczeniu stosownych opłat zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem.
2. Dopuszcza się możliwość wykorzystania pomieszczeń i powierzchni w części wspólnej nieruchomości do indywidualnego użytku zgodnie z „Regulaminem najmu i użytkowania pomieszczeń dodatkowych”.
3. Korzystanie z pralni, suszarni, rowerowni i wózkarni, winno odbywać się według zasad określonych w regulaminie i w sposób uzgodniony przez mieszkańców poszczególnych nieruchomości.

§ 28

1. Pracownicy Spółdzielni mają prawo do wydawania zaleceń użytkownikom lokali w sprawach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku na terenie osiedla.
2. Pracownicy Spółdzielni nie są uprawnieni do ingerowania w sprawy sąsiedzkich konfliktów. Skargi w tych sprawach użytkownicy lokali powinni kierować do Policji, Sądu lub Prokuratury.
3. Uwagi, skargi i wnioski w sprawach dotyczących zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni można kierować do Administracji, Zarządu lub Rady Nadzorczej
4. Skargi lub wnioski należy zgłaszać w dniach i godzinach pracy osób lub organów Spółdzielni wymienionych w ust. 3.
5. Skargi lub wnioski winny być rozpatrywane przez uprawnione do tego osoby lub organy w terminach określonych Statutem i obowiązującymi przepisami.

Zasady i tryb składania wniosków do organów Spółdzielni i ich rozpatrywania

§ 29

1. Wnioski i pisma dotyczące nieprawidłowości w eksploatacji lokali mieszkalnych, w zakresie obowiązków spoczywających na Spółdzielni, użytkownicy mogą składać w Administracji.
2. Wnioski i pisma dotyczące części wspólnych nieruchomości Spółdzielni rozpatrywane będą przez Zarząd pod warunkiem, iż zostały wniesione przez osobę (osoby) legitymujące się tytułem prawnym do lokalu w nieruchomości, której wniosek dotyczy.
3. Zarząd Spółdzielni, po rozpatrzeniu wniosku (pisma), poinformuje wnioskodawców o podjętej decyzji.
4. Warunkiem rozpatrzenia złożonego wniosku (pisma) dotyczącego części wspólnych nieruchomości, wymagającego nakładów finansowych, jest uwzględnienie przeznaczenia środków na ten cel w planie rzeczowo-finansowym w roku kalendarzowym, w którym wniosek może zostać zrealizowany.

§ 30

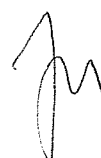
1. Zarząd Spółdzielni ma prawo pouczenia użytkownika lokalu, który nie przestrzega postanowień niniejszego regulaminu.
 2. W razie długotrwałego, rażącego i uporczywego naruszania przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, określonych między innymi w niniejszym regulaminie, zastosowanie będą mieć stosowne przepisy prawa i statutu Spółdzielni.
 3. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie i nieposiadające zdolności do czynności prawnych odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie prawni. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej.
- 

§ 31

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i innych regulaminów SM w Redzie.

§ 32

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 1/2019 z dnia 13 maja 2019 r.
2. Traci moc „Regulamin porządku domowego” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr ...6/2009... z dnia ...24.02.2009 r.



UCHWAŁA nr 1 /2019

Rady Nadzorczej SM w Redzie

z dnia 13 maja 2019 roku

Rada Nadzorcza SM w Redzie działając na podstawie § 34 ust.1 pkt 21 Statutu Spółdzielni uchwala jak niżej:

§1

Rada Nadzorcza przyjmuje „Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie”

za uchwałą głosowało: 4.. osób

przeciw uchwale głosowało: 0.. osób

Członkowie RN:

Bronisław Drązek

Marzena Karwowska

Sławomir Czarnecki

Janina Pancewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Jacek Nowicki