R E G U L A M I N

PRAW I OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW I MIESZKAŃCÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE”
W BRWINOWIE

Do użytku wewnętrznego
Tekst jednolity 2019r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy Regulamin określa zasady: użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, estetyki budynków i ich otoczenia a także zgodnych relacji sąsiedzkich obowiązujące w budynkach i na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle" w Brwinowie.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali: tj. członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni a posiadające status prawny do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży lub miejsc postojowych (zwane dalej wspólnie lokalami).
2. Właściciele i użytkownicy lokalu, najemcy są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu przez wszystkie osoby z nim zamieszkujące, podnajemców i gości .

§ 3

Użytkownicy lokali zobowiązani są do współpracy z Administracją i Zarządem Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z przestrzeganiem niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Przedstawiciele organów Spółdzielni oraz pracownicy Administracji Spółdzielni działając na podstawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni mają prawo do wizytacji lokalu mieszkalnego lub użytkowego w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu, instalacji i odczytu urządzeń pomiarowych oraz w razie zaistnienia lub podejrzenia awarii.
2. Wejście do lokalu wymaga uprzedniego uzgodnienia terminu wejścia z użytkownikiem lokalu z wyjątkiem sytuacji awaryjnych wymagających natychmiastowego działania (wejście do lokalu w takich przypadkach tj. pod nieobecność właściciela lub użytkownika dokonywane jest komisyjnie, a z czynności sporządza się protokół a następnie dokonuje się zabezpieczenia lokalu).

§ 5

1. Członkowie oraz mieszkańcy osiedla powinni zgłaszać uwagi, wnioski lub skargi dotyczące działalności Spółdzielni bezpośrednio do biura Spółdzielni.
2. O sposobie rozpatrzenia i załatwienia uwag , skarg i wniosków, zgłoszonych w trybie ust.1, administracja zobowiązana jest powiadomić osobę zgłaszającą w terminie do dwóch tygodni.
3. W przypadku niewłaściwego załatwienia zgłoszonej do biura Spółdzielni skargi, uwagi lub wniosku, zainteresowanemu przysługuje prawo zgłoszenia tego faktu do Zarządu Spółdzielni. Zgłoszenie takie powinno być zaewidencjonowane i niezwłocznie rozpatrzone. Zarząd Spółdzielni powiadomi zainteresowanego o sposobie rozpatrzenia zgłoszonej skargi lub wniosku.
4. Od decyzji Zarządu przysługuje odwołanie na piśmie do Rady Nadzorczej złożone w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji Zarządu.

II. Przepisy dotyczące utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń, instalacji oraz lokali.

A. <u>Obowiązki Spółdzielni.</u>

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest do:
1. Przekazywania lokali członkom zgodnie z zawartą umową oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi i sanitarnymi. Przekazywanie lokalu dokonywane jest protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Spowodowania usuwania przez wykonawców wad ujawnionych w okresie trwania rękojmi.
3. Wykonywania remontów i napraw wewnątrz lokali polegających na:
   a) naprawie pionów instalacji centralnego ogrzewania wraz z uszkodzonymi grzejnikami (nie dotyczy uszkodzeń mechanicznych). Zakup urządzeń regulacyjno-pomiarowych jest na koszt użytkownika;
   b) usunięcia skutków zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych z powodu nieszczelności dachu, zawilgocenia ścian wodami przenikającymi przez fundamenty) lub wypłacenia równowartości przewidywanych kosztów napraw;
   c) utrzymywaniu przewodów dymowych i wentylacyjnych w pełnej sprawności technicznej;
   d) naprawie instalacji gazowej do zaworów odcinających urządzenia odbiorcze (z wyłączeniem gazomierza),
   e) utrzymaniu sieci telewizyjnych w stanie zapewniającym prawidłowy odbiór sygnałów,
   f) utrzymaniu instalacji domofonowych w stanie zapewniającym prawidłowe działanie (zakup domofonu dokonywana jest na koszt użytkownika);
   g) naprawie pionów i poziomów ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w lokalach ;
   h) naprawie pionów i poziomów kanalizacyjnych z wyłączeniem podejść odbiorczych w lokalach;
4. Wykonanie remontów i napraw instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku polegających na:
   a) naprawie lub wymianie wewnętrznych linii zasilających do bezpieczników będących w lokalu;
   b) wykonania pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej od strony doprowadzenia zasilania do bezpieczników przed licznikiem.
5. Wykonanie napraw w zakresie uszkodzeń w tynkach ścian logii nie spowodowanych przez użytkownika lokalu oraz wykonanie remontów części konstrukcyjnych balkonów i logii, a przede wszystkim płyt stropowych, balustrad oraz obróbek blacharskich (z wyłączeniem kosztu zakupu i montażu terakoty czy gresu pokrywającego balkon lub loggie).

§ 7

W zakresie gospodarki ogólnej Spółdzielnia zobowiązana jest do:
1. Dbania o stan techniczny, sanitarno-porządkowy oraz estetykę budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
2. Oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
3. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i sprawnych technicznie przejść do domów i mieszkań oraz oświetlenia wejść do budynków.
4. Udostępnienia zbiorników do składowania odpadków i nieczystości oraz do ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Umieszczania na klatce schodowej przy wejściu tablicy ogłoszeniowej, na której przede wszystkim powinno być podane:
   a) adres i numery telefonu i godziny pracy Administracji Spółdzielni;
   b) numer telefonu Komendy Policji i Straży Miejskiej;
   c) numer telefonu Straży Pożarnej;
   d) numer telefonu Pogotowia Ratunkowego;
   e) numer telefonu Pogotowia Gazowego;
   f) numer telefonu Pogotowia Energetycznego;
   g) numer telefonu dla sytuacji awaryjnych w instalacjach wod.-kan, c.o, gazowych i elektrycznych.
6. Dbania o czystość otoczenia budynków i klatek schodowych.
7. W przypadku przerwy w dostawie wody dłużej niż cztery godziny (z wyjątkiem godzin nocnych 22^{00} do 6^{00}). Administracja zobowiązana jest do egzekwowania od dostawcy wody podania przyczyny i czasu przerwy w dostawie wody.

B. <u>Obowiązki właścicieli i użytkowników lokali</u>.

§ 8

1. Wszyscy właściciele i użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania Statutu Spółdzielni, przepisów Prawa Spółdzielczego, przepisów budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących użytkowania instalacji wodociągowo - kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych i energetycznych, a także sieci TV .
2. Każdy lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego technicznym przeznaczeniem.

3. Lokal mieszkalny może być wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej tylko w takich przypadkach kiedy nie zagraża to bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców domu (budynku) i otoczenia.
4. W przypadku, kiedy użytkownik lokalu użytkuje dodatkową piwnicę naliczana jest opłata w wysokości 5zł miesięcznie za każde rozpoczęte 5m^2 powierzchni dodatkowej piwnicy.
5. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów zgodnie z „Regulaminem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali".
6. Opłaty za używanie lokalu powinny być uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca (za dany miesiąc). Przez uiszczanie opłaty rozumie się wpływ należnej kwoty na konto Spółdzielni. Od opłat wnoszonych po tym terminie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.

§ 9

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Dbania o konserwację zajmowanego lokalu i innych zajmowanych przez niego pomieszczeń (garaż, pomieszczenie na wykonywanie zawodu, piwnica, balkony, loggie itp.) tj. dokonywać napraw lub wymiany uszkodzonych urządzeń technicznych, wyposażenia lokalu (lub innego pomieszczenia) na własny koszt;
2. Naprawy urządzeń gazowych i instalacji elektrycznych w lokalu lub garażu łącznie z wymianą tych urządzeń z zachowaniem zasad konserwacji tych urządzeń i instalacji;
3. Naprawy i wymiany odpływów od urządzeń sanitarnych oraz instalacji wodnej od zaworu głównego w lokalu;
4. Wymiany uszkodzonych przewodów dopływowych (wężyków metalowych/plastikowych) do baterii lub spłuczki;
5. Wymiany liczników ciepłej i zimnej wody co 5 lat lub niezwłocznie po zauważeniu nieprawidłowego funkcjonowania urządzenia pomiarowego;
6. Utrzymania porządku i czystości w zajmowanym lokalu, w szczególności powinien podejmować czynności polegające na:
   a) malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian ;
   b) malowaniu drzwi wewnętrznych, drzwi wejściowych oraz okien od wewnętrznej strony mieszkania, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją;
   c) malowaniu okien zewnętrznych oraz malowanie loggii, balkonów i balustrad w kolorach obowiązujących dla danego budynku i wykonanie napraw uszkodzonych przez użytkownika tynków;
   d) naprawie lub wymianie drzwi i ścianek działowych w piwnicy przypisanej do lokalu;
   e) dorabianiu chipów i kluczy do drzwi wejściowych na klatkę schodową, wejść do piwnicy, altan śmietnikowych.

§ 10

1. Wszystkie przeróbki w lokalu będące zmianami konstrukcyjnymi, mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i na warunkach ustalonych w tym piśmie. W tych przypadkach obowiązują ustalenia § 133 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu zamierzający wymienić okna, drzwi wejściowe do lokalu, bram do garażu, zmienić zewnętrzne detale architektoniczne czy zamontować klimatyzator powinien uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni. Wykonanie w/w robót bez uzyskania zgody może spowodować sankcje przewidziane Prawem Budowlanym.
3. W przypadku kiedy nie dokonanie niezbędnych napraw i zabiegów konserwacyjnych określonych w §9 ust.1,2,3,4,5,6 powodowałoby znaczną dewastację lokalu lub zagrażałoby bezpieczeństwu, Spółdzielnia po bezskutecznym przypominaniu o obowiązku usunięcia zagrożeń ma prawo wykonać konieczne prace na koszt użytkownika lub powiadomić odpowiednie służby.

§ 11

1. Użytkownik ma prawo dokonać ulepszeń lokalu bez zgody określonej w § 10 (przeprowadzonych zgodnie ze sztuką budowlana) podwyższających jego wartość użytkową poprzez:
   a) wykonanie mebli wbudowanych, względnie dostosowanych jak : obudowę zlewozmywaka, szafy, szafki podokiennej, wiszącej, pawlaczy;

b) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach, stosowanie terrakoty, wykładziny PCV lub lastryka w łazienkach i w.c oraz innych ulepszeń zabudowanych na stałe,

c) ułożenie wykładziny (np. terakoty lub gresu) na balkonie lub logii przynależnej do lokalu.

2. Spółdzielnia nie pokrywa kosztów usunięcia uszkodzeń w ulepszeniach wykonanych przez użytkowników lokali, jeżeli uszkodzenia te są następstwem dokonania koniecznych napraw lub usunięcia awarii .

§ 12

1. Użytkownikowi nie wolno zrywać plomb na urządzeniach pomiarowo-regulacyjnych .
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej, gazowej lub wodno-kanalizacyjnej należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby Spółdzielni .
3. W przypadku kiedy w warunkach normalnego i stałego użytkowania lokalu, wykazane zużycie wody jest rażąco małe a kontrola dokonana przez służby techniczne Spółdzielni wykaże nieprawidłowe działanie wodomierzy lub widoczne ślady ingerencji w układ pomiarowy a także w przypadku kiedy użytkownik uniemożliwia dokonania odczytu wodomierzy lub przeprowadzenia kontroli, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest naliczać należność za wodę w tym lokalu, za dany okres przyjmując za podstawę naliczenia zużycie wody w ilości określonej przez normę państwową tj. 5,4m3 na 1 osobę na miesiąc. Ilość zużytej wody ciepłej przyjmuje się w wysokości 1/3 całkowitej ilości zużytej wody zimnej.

§ 13

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek podłączeń do instalacji elektrycznej ogólno - administracyjnej zarówno w piwnicach jak i klatkach schodowych bez zgody Administracji Spółdzielni.
2. W przypadku korzystania z energii elektrycznej ogólno-administracyjnej bez zgody administracji korzystający zostaną obciążeni przypadająca należnością za okres rocznej używalności, zaś instalacja zostanie zdemontowana, bez zwrotu kosztów jej założenia.

§ 14

1. Zabezpieczenie lokalu przed utratą ciepła (uszczelnienie okien, drzwi oraz okienek w przynależnej piwnicy) w okresie zimowym należy do obowiązków użytkownika.
2. W okresie zimy nie powinno się otwierać okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach części wspólnych dłużej jak tylko do przewietrzenia.

§ 15

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku, urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby Spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które wynikły w jego mieszkaniu, czy też w sąsiednich mieszkaniach i częściach wspólnych wskutek awarii instalacji lub urządzeń.
2. W przypadku awarii w budynku instalacji elektrycznej, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej lub ciepłej wody, należy niezwłocznie powiadomić o tym służby Spółdzielni.
3. W przypadku zagrożenia mienia lub życia mieszkańców należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby tj. Straż Pożarną, Policję, Straż Miejską, Pogotowie Elektryczne, Pogotowie Gazowe i Pogotowie Wod. – Kan.

III. Utrzymanie czystości i estetyki osiedla (domu) i otoczenia.

§ 16

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i strychach oraz na terenach przyległych do budynków.
2. Zabrania się wrzucania śmieci komunalnych do kontenera na surowce wtórne i do koszy śmietniczek na terenie osiedla.
3. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, resztek pokarmowych itp. oraz wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptaków. Karmienie ptaków i bezpańskich zwierząt na terenie osiedla może odbywać się wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
4. Zabrania się wrzucania śmieci, obierek, kości, szmat, pierza oraz materiałów opatrunkowych i higienicznych itp. do muszli klozetowej.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników . W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, względnie zanieczyszczenia terenu, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodniki i zieleńce .
7. Zabrania się wyrzucania wszelkich nieczystości i śmieci na korytarze piwniczne i do pomieszczeń wspólnego użytkowania.
8. Zabrania się wietrzenia mieszkań poprzez otwieranie drzwi na klatkę schodową.
9. Zabrania się wystawiania rzeczy/mebli na klatki schodowe i korytarze piwniczne.
10. Śmieci nie pochodzące z gospodarstwa domowego np. gruz z rozbiórki, tynki, fajans, meble, okna po wymianie, mieszkaniec winien wynieść na teren starej kotłowni w miejsce wyznaczone przez pracowników Spółdzielni.
11. Palenie papierosów na klatkach schodowych oraz we wszystkich częściach wspólnych budynku jest zabronione.
12. Należy przestrzegać zasad segregacji odpadów tj. wrzucać plastiki, puszki metalowe po uprzednim zgnieceniu a szkło i makulaturę wyłącznie do pojemników na ten cel przeznaczonych.

§ 17

1. Użytkownikom balkonów, loggi, tarasów itp. zaleca się ich ukwiecenie w porze wiosenno-letniej.
2. Skrzynki powinny być utrzymane w należytym stanie technicznym, estetycznym i zawieszone w sposób bezpieczny.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno się odbywać tak , aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze lub na położone niżej okna i balkony.

IV. Bezpieczeństwo przeciw pożarowe.

§ 18

Użytkownicy lokali są zobowiązani do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
W przypadku zauważenia jakiegokolwiek pożaru należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i Spółdzielnię.

§ 19

Zabrania się :

1. Przechowywania materiałów i przedmiotów wybuchowych oraz łatwopalnych w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach pomocniczych.
2. Tarasowania (zastawianie) przejść, korytarzy, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych itp. jakimikolwiek materiałami względnie przedmiotami (meble, opakowania, wózki dziecięce, rowery itp.).
3. Przechowywania pojazdów, urządzeń mechanicznych z zawartością materiałów łatwopalnych w piwnicach, budynkach gospodarczych nie przystosowanych do garażowania i przechowywania.

4. Używania otwartego ognia w piwnicach.
5. Włączania i używania urządzeń mechanicznych (wiertarki, młoty udarowe, cykliniarki itp.) oraz prowadzenia uciążliwych prac remontowo – budowlanych lub porządkowych (trzepania dywanów, chodników) powodujących hałas poza dozwolonymi godzinami tj. w godzinach od 8^{00} do 20^{00} z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.
6. Trzepania dywanów, pościeli i ubrań na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.

V. Zasady dotyczące relacji sąsiedzkich.

§ 20

1. Warunkiem zgodnych relacji sąsiedzkich wszystkich mieszkańców budynku/ osiedla, jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Zabrania się utrudniania sobie nawzajem korzystania ze wspólnych urządzeń i pomieszczeń (suszarnia, wózkownia itp.).
3. Wszelkie nieporozumienia sąsiedzkie należy załatwiać polubownie i w sposób kulturalny.
4. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22^{00} do 6^{00}. W tym czasie należy słuchać radia, telewizji oraz innych źródeł dźwięku tak, aby nie zakłócać ciszy innym współmieszkańcom. .
5. Zabrania się gry na instrumentach muzycznych w sposób powodujących zakłócanie spokoju mieszkańców.
6. Zabrania się przechowywania w piwnicach i lokalach materiałów żrących i cuchnących oraz materiałów będących źródłem wylęgu insektów i zakażeń, jak również materiałów radioaktywnych.
7. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Dzieci mogą bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowywanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.
8. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych .
9. Zabrania się parkowania samochodów tyłem do okien budynków.
10. Psy muszą być wyprowadzane na terenie osiedla na smyczy i w kagańcu.
11. Za zakłócanie spokoju oraz zanieczyszczenia lub szkody dokonane przez zwierzęta domowe odpowiedzialni są ich właściciele.

§ 21

1. Zabrania się dokonywania na terenie Spółdzielni hałaśliwych prób pojazdów mechanicznych.
2. Zabrania się mycia samochodów na terenie Spółdzielni.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Pomieszczenia ogólnego użytku jak piwnice, wózkownie, suszarnie, altany śmietnikowe itp. muszą być przez użytkowników zamykane.
2. Zakładanie anten na dachach budynków dozwolone jest tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i może być dokonywane jedynie pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni.
3. Reklamy i tablice informacyjne mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Nadzór nad przestrzeganiem regulaminu sprawowany jest przez Administrację Spółdzielni.
5. Użytkownicy lokali ponoszą pełną odpowiedzialność statutową i cywilną za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
6. Zarząd Spółdzielni w stosunku do użytkowników nie przestrzegających niniejszego regulaminu będzie stosował sankcje statutowe, ustawowe, a jeśli okaże się to bezskuteczne, wystąpi do właściwych organów z wnioskiem o ukaranie.

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Niniejszy Regulamin przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2019 w dniu 23.01.2019r.