

Uchwała Nr 1/09
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach
z dnia 12 lutego 2009 roku
w sprawie uchwalenia Regulaminu używania lokali,
porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Na podstawie § 41 ust. 1 pkt. 17 i § 87 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach uchwalonego w dniu 29 listopada 2007 roku uchwała się niniejszy **Regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców** w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.

§ 1

1. Regulamin określa zasady i obowiązki w zakresie użytkowania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach, a także w zakresie stanu technicznego urządzeń, budynków, budowli i lokali oraz ich bezpieczeństwa technicznego i przeciwpożarowego.
2. Regulamin niniejszy dotyczy praw i obowiązków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach oraz jej członków, właścicieli lokali, współwłaścicieli nieruchomości, najemców lokali, osób, za które członkowie, właściciele i najemcy są odpowiedzialni (a mianowicie osób wspólnie z nimi zamieszkałych i użytkujących te lokale stale lub czasowo), a także osób przebywających w tych lokalach chwilowo.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni Mieszkaniowej, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach oraz ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania odbiorcom nowych lokali mieszkalnych i użytkowych, w stanie technicznym odpowiadającym obowiązującym normom, ale też z uwzględnieniem ewentualnych postanowień osoby nabywającej, o ile postanowienie to zostanie przyjęte przez Spółdzielnię Mieszkaniową i nie będzie miało żadnego wpływu na funkcjonowanie oraz stan pozostałych mieszkań.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikających z niewłaściwego wykonania inwestycji lub usługi oraz wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, w tym materiałów budowlanych.

§ 4

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach wraz z członkami, mieszkańcami, właścicielami i najemcami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach, obowiązany jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu i wewnątrz budynku oraz czystość pomieszczeń wspólnego użytkowania, a także regularnie sprawdzać stan techniczny urządzeń stanowiących trwałe wyposażenie budynku.

§ 5

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach zobowiązana jest ponadto:

- 1) zapewnić w budynkach właściwe warunki w zakresie ochrony i bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- 2) oznaczyć budynek, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkowa są oznaczone,
- 3) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 4) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 5) zapewnić właściwe funkcjonowanie wind i urządzeń stanowiących trwałe wyposażenie budynku.

§ 6

1. Obowiązkiem Spółdzielni w zakresie napraw lokali mieszkalnych i użytkowych jest:

- 1) prowadzenie konserwacji, remontów oraz napraw elementów budynków tj. dachów, elewacji, elementów architektonicznych budynku w tym: schodów, balustrad, balkonów, stolarki klatek schodowych i korytarzy piwnic, jak też utrzymanie terenów osiedlowych z małą architekturą,
- 2) naprawa wspólnych dla wszystkich lokali przewodów instalacji: centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej znajdujących się w poszczególnych lokalach z osobna i w całym budynku (w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych za odpłatnością ustaloną wg taryf, poza instalacjami wspólnymi),

- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych oraz drzwi do korytarzy piwnicznych,
 - 4) malowaniu loggii i balkonów wraz z balustradami i osłonami.
- Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych oraz malowanie, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt. 4 mogą być wykonane przez członka spółdzielni lub właściciela lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach wcześniej niż wymaga tego konieczność ze względu na stan techniczny. W takim przypadku wymiana stolarki okiennej nastąpi za częściową odpłatnością, ustaloną odrębnie przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach.
2. Naprawy i remonty wykonywane przez Spółdzielnię Mieszkaniową realizowane są sukcesywnie, w zależności od możliwości finansowych tj. wielkości funduszu remontowego.

§ 7

Do obowiązków członka i właściciela lokalu należy:

- 1) odnawianie lokalu i przynależnego do lokalu pomieszczenia (piwnicy) w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i pomieszczenia w należytej czystości i we właściwym stanie poprzez:
 - a) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzonego tynku,
 - b) malowanie ścian, malowanie i wymianę drzwi, wbudowanych mebli, ścian i podłóg oraz grzejników, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją,
- 2) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek (wraz z syfonem i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 3) naprawa i wymiana zniszczonych podłóg i wykładzin w lokalu,
- 4) naprawa i wymiana: kuchenek gazowych i elektrycznych, elektrycznych i gazowych podgrzewaczy wody, pieców gazowych do ogrzewania lokalu oraz urządzeń pomiarowych w mieszkaniu po zakończeniu okresu ich użytkowania określonego parametrami technicznymi i innymi lub w przypadku ich awarii i uszkodzenia,
- 5) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczenia instalacji elektrycznej w lokalu.
- 6) usuwanie niedrożności przewodów dopływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- 7) naprawianie, konserwacja i wymiana znajdujących się w lokalach indywidualnych dla tych lokali instalacji: centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektrycznej, wodno –kanalizacyjnej i gazowej,
- 8) wykonywanie dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji w lokalach i pomieszczeniach do nich przynależnych.

§ 8

1. Wszelkie uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu z winy członka lub osób wspólnie z nim mieszkających obciążają członka Spółdzielni.
2. W przypadku dokonywania remontu lub modernizacji wymagających zmian parametrów technicznych w lokalu należy uzyskać zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Bezwzględnie zabrania się wykonywania bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej jakichkolwiek przeróbek przyłączy instalacji centralnego ogrzewania. Naruszenie tego punktu regulaminu łączy się z ryzykiem pokrycia kosztów przywrócenia stanu pierwotnego instalacji, pokrycia kosztów awarii spowodowanej przeróbką sieci oraz ponownym wykonaniem regulacji obiegu ciepła w sieci wewnętrznej.
4. Użytkownik mieszkania może na własny koszt i odpowiedzialność dokonać dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard.

§ 9

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkań w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Mieszkańcy zobowiązani są utrzymać czystość na klatkach schodowych, oraz na zewnątrz budynków. W zakresie dbania o czystość na klatkach schodowych do obowiązków mieszkańców budynku należy zamiatanie i mycie podłóg, omywanie pajączyn, mycie okien i lamperii przynależnej do danej kondygnacji, a na parterze drzwi wejściowych.
3. Zabrania się wyrzucania i wylewania przez okna i drzwi balkonowe nieczystości stałych i płynnych.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników do tego celu przeznaczonych. Zabrania się zostawiania śmieci przy pojemnikach, ławkach itp.
6. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, zapalek itp.
7. Zabrania się mycia samochodów na parkingach znajdujących się przy bloku.
8. Samochody należy parkować tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
9. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ – 20⁰⁰.
10. Zabrania się pozostawiania jakichkolwiek przedmiotów na korytarzach piwnic.
11. Wszelkie zauważone uszkodzenia części wspólnych nieruchomości, a w szczególności instalacji gazowej i elektrycznej, zapchania instalacji

kanalizacyjnej i przecieki dachu należy niezwłocznie zgłaszać administratorom lub Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.

§ 10

1. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, przejawiające się: brudzeniem ścian, hałasowaniem, niszczeniem urządzeń i instalacji w budynkach odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie prawni tych dzieci.
2. Zabrania się dokarmiania z gołębi i innego ptactwa.
3. Termin wprowadzania i wyprowadzania się z mieszkania należy zgłosić administracji Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach, która sprawdzi stan techniczny klatki schodowej przed objęciem i po opuszczeniu lokalu, w celu wyegzekwowania ewentualnych należności za powstałe uszkodzenia.
4. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest zachować czystość na trawnikach, w piaskownicach i na terenach przyległych do zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

§ 11

1. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach, którą należy powiadomić również w przypadku podejrzenia lub możliwych powodów wybuchu pożaru.
2. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i wybuchowych (petard, ogni sztucznych, środków chemicznych, itp.) .
3. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp. przedmiotami utrudniającymi przejście.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych oraz piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne powinny być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia zwarciom lub awariom instalacji i urządzeń odbiorczym.

§ 12

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowania się na terenie osiedli i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

3. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 w godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰ mieszkańców osiedli obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z odkurzacza i pralki.
5. Prace remontowe zakłócające spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp.) można wykonywać od poniedziałku do soboty w godz. 8⁰⁰ – 20⁰⁰.
6. W niedziele i dni świąteczne, bez względu na porę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.

§ 13

1. Trzymanie w mieszkaniu 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.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach poza obręb domów, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przy domowego. Nieczystości pozostawione przez zwierzęta na klatkach schodowych lub w pomieszczeniach budynku muszą być natychmiast uprzątnięte.
3. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku oraz w ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele.

§ 14

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych.
2. Nie wolno parkować pojazdów na terenach zielonych i chodnikach.
3. Zabrania się jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami mechanicznymi.

§ 15

1. Wynajęcie garażu lub lokalu użytkowego dokonuje się w ramach przetargu w formie konkursu ofert.
2. O wyborze najemcy garażu decyduje oferta zawierająca najwyższą cenę najmu, a w przypadku wyboru najemcy lokalu użytkowego o wyborze oferty decyduje najwyższa cena z tym, że konkurs ofert Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach może ograniczyć tylko do podmiotów gospodarczych prowadzących określoną działalność gospodarczą, lub może

- z konkursu wykluczyć podmioty gospodarcze, które prowadzą określoną działalność (zdaniem Zarządu mogącą być „uciążliwą” dla mieszkańców).
3. Garaż powinien być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego osoby wynajmującej, a w przypadku członka spółdzielni również osób wspólnie z nim zamieszkujących.
 4. Wynajmowanie („podnajmowanie”) lub użyczenie garażu albo lokalu użytkowego przez najemcę innym osobom jest zabronione.
 5. Dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, a także używanie garażu lub lokalu użytkowego niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu.
 6. Podstawą do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym jest również nieprzestrzeganie przez najemcę postanowień niniejszego Regulaminu w części dotyczącej obowiązków członków i właścicieli lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.
 7. Najemca garażu jest zobowiązany przedstawić na żądanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach dowód posiadania pojazdu mechanicznego. Nieprzedłożenie takiego dowodu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Słubicach może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
 8. Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo przeglądu garaży i lokali użytkowych za uprzednim powiadomieniem najemcy.
 9. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem garażu lub lokalu użytkowego i urządzeń, które się w nim znajdują. Wysokość zabezpieczenia i terminy jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.
 10. Wniesiona wpłata jest zabezpieczeniem Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach z tytułu zawartej umowy najmu oraz rozliczeń finansowych. Wniesione zabezpieczenie nie podlega oprocentowaniu.

§ 17

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zamieszczone tablice informacyjne.

§ 18

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach może stosować sankcje upomnienia lub wypowiedzieć umowę najmu. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 20

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc:

- 1) dotychczasowy Regulamin obowiązków w zakresie użytkowania lokali i porządku domowego uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej SM Nr 2 z dnia 26.01.2004 r. uchwalająca ten regulamin,
- 2) Regulamin budowy, finansowania i używania garaży i lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej SM Nr 21/97 z dnia 23.06.1997 r. uchwalająca ten regulamin.

Za przyjęciem uchwały głosowało osób.

Przeciw uchwale głosowało osób.

Wstrzymało się od głosowania osób.

Prezydium Rady Nadzorczej:

.....
.....
.....