

# **REGULAMIN**

## **używania lokali i porządku domowego**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej JEDNOŚĆ w Piasecznie**

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Zapisy niniejszego regulaminu stosuje się do wszystkich użytkowników lokali pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „JEDNOŚĆ” w Piasecznie, bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu.

##### **§2**

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków oraz mienie innych użytkowników lokali.
2. Wszyscy użytkownicy powinni szanować i chronić mienie, o którym mowa w pkt. 1 oraz dbać o jego estetykę.
3. Nieprzestrzeganie postanowień regulaminu może być podstawą do wystąpienia przez Zarząd do Rady Nadzorczej o pozbawienie praw członkowskich, do rozwiązania umowy najmu, a także do wystąpienia do sądu z wnioskiem o sprzedaż prawa do lokalu w drodze licytacji.

#### **II. Obowiązki w zakresie użytkowania części wspólnych**

##### **§ 3**

1. Należące do Spółdzielni tereny zielone, place zabaw dla dzieci, drogi i ścieżki wewnętrzne, a także znajdujące się na tych terenach urządzenia – jako dobro wspólne wszystkich użytkowników – pozostają pod wspólną opieką i powinny być używane z troską o zachowanie ich należytego stanu.
2. Balkony, loggie, tarasy powinny być utrzymane w czystości:
  - a) skrzynki i donice na kwiaty umieszczone na balkonach, loggiach, tarasach powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo,

- b) w okresie zimowym z balkonów, loggii i tarasów należy usuwać śnieg i sople z zachowaniem szczególnej ostrożności w przypadku, kiedy loggia, balkon, taras znajduje się nad wejściem do klatek schodowych oraz nad ciągami pieszo-jezdnymi.
3. Balkony, loggie i tarasy stanowią część składową lokalu przeznaczoną do wyłącznego użytku osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Koszty związane z remontem i konserwacją balkonu, loggii i tarasu obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, do którego w/w część składowa należy.
  4. Ruch pojazdów samochodowych, motocykli i motorowerów po chodnikach wewnątrzsiedlowych jest zabroniony.
  5. Zabronione jest parkowanie pojazdów samochodowych w sposób utrudniający wjazd i wyjazd z dróg osiedlowych oraz zastawianie altanek śmietnikowych, a także rezerwowanie dla swoich pojazdów miejsc parkingowych przez utrwalanie na podłożu znaków rejestracyjnych lub stawianie barierek bez zgody Zarządu.
  6. Zabronione są naprawy samochodów oraz ich mycie na terenie Spółdzielni.
  7. Zabronione jest grillowanie ( za wyjątkiem grilla elektrycznego) na balkonach, tarasach i loggiach oraz w częściach wspólnych nieruchomości.
  8. Nie dozwolone jest wprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci oraz wypuszczanie ich bez opieki właścicieli.
  9. Zabrania się składowania i przechowywania w pomieszczeniach przynależnych do lokali rzeczy i przedmiotów łatwopalnych i łatwo psujących się oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
  10. Zabrania się składowania jakichkolwiek przedmiotów w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a w szczególności w korytarzach i klatkach schodowych.
  11. Osoby zamierzające korzystać lub korzystające z powierzchni wspólnej nieruchomości zobowiązane są uprzednio uzyskać na powyższe zgodę Zarządu Spółdzielni i zawrzeć stosowną umowę.
  12. W częściach wspólnych nieruchomości i na otwartym terenie Spółdzielni obowiązuje zakaz spożywania napojów alkoholowych.
  13. Po zmroku przebywanie na otwartym terenie dzieci bez opieki dorosłych nie jest wskazane.

14. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za rzeczy składowane w piwnicach lokatorskich i pomieszczeniach przynależnych. W przypadku kradzieży lub uszkodzenia, wszystkie koszty związane z danym zdarzeniem ponosi użytkownik pomieszczenia piwnicznego lub przynależnego.

### **III. Obowiązki dotyczące użytkowników lokali mieszkalnych**

#### **§ 4**

##### **Użytkownicy lokali są obowiązani:**

1. Wnosić opłaty związane z lokalem zgodnie z § 94 statutu Spółdzielni. W przypadku zbycia lokalu przed 15 dniem danego miesiąca, opłaty za cały miesiąc zobowiązana jest wnieść na rzecz Spółdzielni osoba, której w tym okresie przysługiwał tytuł prawny do lokalu.
2. Używać lokale w sposób nie powodujący ich dewastacji, ani uciążliwości dla współmieszkańców.
3. Utrzymywać czystość w lokalu.
4. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym, przestrzegać porządku domowego, korzystać z lokalu w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współużytkowników oraz współdziałać ze Spółdzielnią i mieszkańcami w ochronie wspólnego dobra.
5. Na żądanie Zarządu Spółdzielni użytkownik lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
6. Lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi są przeznaczone wyłącznie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
7. Zmiana przeznaczenia lokalu, lub jego części wymaga uprzedniej zgody Zarządu udzielonej na piśmie.
8. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego lub jego części, gdy za dany lokal są wnoszone opłaty w wysokości zależnej od liczby osób zamieszkałych w lokalu, wynajmujący jest obowiązany niezwłocznie poinformować Zarząd o liczbie osób jakie będą użytkować lokal.
9. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za:
  - a) zachowanie osób, którym udostępnił swój lokal,
  - b) przestrzeganie niniejszego regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu oraz innych użytkowników lokalu.

10. Właściciel lokalu jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, zmianach umów najmu oraz zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu.
11. Właściciel lokalu zobowiązany jest do wskazania adresu dla doręczania korespondencji oraz numeru telefonu kontaktowego.
12. Zakazuje się prowadzenia uciążliwych i hałaśliwych prac remontowych w lokalach w godzinach 19:00 – 08:00.
13. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach mieszkalnych i przynależnych do nich pomieszczeń.
14. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz zakłócać spokoju i możliwości korzystania z lokali sąsiednich.

## § 5

1. Użytkownik może, na własny koszt i ryzyko wyposażyć zajmowany lokal ponad standard.
2. Dodatkowe wyposażenie nie może naruszać przepisów budowlanych, przeciwpożarowych bądź utrudniać dostępu do urządzeń technicznych takich jak przewody elektryczne, wentylacyjne, rury gazowe, wodociągowe i centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu jest ponadto zobowiązany do zapewnienia pracownikom Spółdzielni nieskrępowanego dostępu do znajdujących się w lokalu urządzeń pomiarowych oraz szybów wentylacyjnych, wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. W przypadku utrudnionego dostępu, wszelkie koszty z tego tytułu ponosi osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
3. Zmiany i przeróbki lokalu mieszkalnego lub użytkowego i pomieszczeń przynależnych do tych lokali, a także założenie dodatkowych instalacji elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych i hydraulicznych, wymagają uprzedniego uzyskania zgody Zarządu i uprawnionych organów i instytucji.
4. W przypadku naruszenia postanowień ust. 2 lub 3, Zarząd wezwie użytkownika lokalu do przywrócenia stanu sprzed dokonanych zmian i przeróbek.
5. Koszty wykonania prac o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu ponosi użytkownik lokalu.
6. W przypadku gdy użytkownik nie wykona wezwania, o którym mowa w ust. 4, Zarząd podejmie działania przewidziane prawem.

## IV. Użytkowanie części wspólnych

### § 6

1. Użytkownicy powinni szanować części wspólne nieruchomości, w szczególności klatki schodowe, korytarze, windy, suszarnie, pralnie, altany śmietnikowe oraz tereny zielone. O uszkodzeniu lub wadliwym działaniu zainstalowanych w częściach wspólnych nieruchomości użytkownicy lokali powinni niezwłocznie zawiadomić gospodarza domu lub administratora.
2. Pomieszczenia wspólne powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem. Obowiązuje w nich zakaz palenia tytoniu oraz spożywania napojów alkoholowych.
3. Dźwigi powinny być używane zgodnie z wywieszoną w nich instrukcją.
4. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji lokatorów w instalacje wentylacyjne, gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjne.
5. Zabrania się wyrzucania do kanalizacji jakichkolwiek przedmiotów mogących spowodować jej zapchanie.
6. Zabrania się wyrzucania do części wspólnych nieruchomości przedmiotów mogących spowodować pożar lub jakiegokolwiek inne ich zniszczenie lub uszkodzenie.
7. Trzepanie należy wykonywać wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w czasie gdy nie obowiązuje cisza nocna.
8. Instalowanie na dachach, balkonach, loggiach, tarasach i elewacji, indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych bez uprzedniego uzyskania zgody Zarządu jest zabronione.
9. Umieszczenie na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości, reklam, napisów i szyldów, wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zarządu.
10. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawiania na koszt własny wszelkich szkód powstałych z ich winy na terenie nieruchomości – a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię – pokrycia kosztów usuniętej szkody na pierwsze wezwanie.
11. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, przy czym:
  - a) zwierzęta na spacerze należy wyprowadzać na smyczy i kagańcu,
  - b) właściciel lub opiekun zwierząt zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia nieczystości pozostawionych przez zwierzęta,
12. Zabrania się dokarmiania zwierząt (ptaków, psów, kotów itp) w częściach wspólnych nieruchomości.

13. Zabrania się przetrzymywania zwierząt w boksach piwnicznych przynależnych do danego lokalu, jak również w częściach wspólnych nieruchomości.

## V. Obowiązki Spółdzielni

### § 7

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i terenów wspólnych należy:

1. Naprawa lub wymiana:
  - a) elementów zewnętrznych budynku:
    - pokryć dachowych,
    - obróbkę blacharskich,
    - płyt balkonowych,
    - tynków,
    - ścian, elewacji i drzwi wejściowych do klatek schodowych,
    - instalacji odgromowej,
  - b) elementów wewnętrznych budynku:
    - ścian, tynków, schodów i posadzek w korytarzach piwnicznych,
    - wewnętrznych klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
    - instalacji ciepłej i zimnej wody w lokalach do armatury czerpalnej z wyłączeniem podłączeń elastycznych (wężyków),
    - pionów i poziomów kanalizacyjnych,
    - instalacji c.o.,
    - instalacji elektrycznej istniejącej w budynku, do licznika w lokalu mieszkalnym,
    - instalacji gazowej, od zaworu głównego do urządzeń gazowych.
2. Malowanie klatek schodowych, okien i drzwi do klatki i innych pomieszczeń wspólnych, a także drzwi do lokali od strony zewnętrznej.
3. Konserwacja terenów zielonych oraz naprawa znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, kosze na śmieci), ciągów pieszo-jezdných oraz altan śmietnikowych.
4. Utrzymanie czystości w śmietnikach oraz innych pomieszczeń wspólnych.
5. Dezynsekcja i deratyzacja części wspólnych nieruchomości.

## **VI. Obowiązki użytkowników w zakresie stanu technicznego lokali mieszkalnych**

### **§ 8**

Użytkownik obowiązany jest do:

1. Powiadomienia gospodarza domu lub administratora o wadliwym działaniu urządzeń technicznych, będących we wspólnym użytkowaniu.
2. Bezwzględne udostępnienia lokalu pracownikom Spółdzielni w celu przeprowadzenia koniecznych remontów, konserwacji i usuwania awarii.
3. Bezwzględne udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych różnego rodzaju i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika; z czynności tych sporządza się protokół.
5. Niezwłoczne powiadomienia Spółdzielni (na piśmie), o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.
6. Usuwanie nieprawidłowości wynikających z ustawowych kontroli stanu technicznego lokalu w terminie uzgodnionym w trakcie przeprowadzonej kontroli.
7. Zapłaty za korzystanie z części wspólnych nieruchomości, na zasadach ustalonych przez Zarząd.
8. Nie zakłócania spokoju innych mieszkańców bez względu na porę dnia, a w godzinach od 22:00 do 06:00 przestrzegać ciszy nocnej.

## VII. Postanowienia końcowe

### § 9

1. Jeżeli użytkownik lokalu i osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego lub utrudniają im korzystanie z lokali, pomieszczeń wspólnych, jak też miejsc postojowych, Spółdzielnia ma prawo wystąpić w stosunku do tych osób z roszczeniem odszkodowawczym, niezależnie od możliwości zastosowania wobec użytkowników sankcji przewidzianych statutem.
2. W przypadku wymienionym wyżej Spółdzielnia uprawniona jest skierować odpowiedni wniosek do organów ścigania.
3. Nie stosowanie się do postanowień Statutu i Regulaminu porządku domowego Spółdzielni, w sposób który powoduje poniesienie przez Spółdzielnię dodatkowych kosztów, obciąża użytkownika lokalu.

### § 10

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 19.12.2016r. zgodnie z Uchwałą nr 243/16 Rady Nadzorczej SM „Jedność” z dnia 19.12.2016r. i z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin używania lokali i porządku domowego.