

REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„POLITECHNIKA”

Budynki, ich otoczenie i wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Politechnika” stanowiące własność wspólną należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Mieszkańcy powinni współdziałać w tym zakresie z organami Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekróć w niniejszym regulaminie mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Politechnika” w tym jej Zarząd i służby,
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym garaż albo miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.
- 3) użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub najemcą lokalu w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu: ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie zgodnego z postanowieniami Prawa budowlanego stanu technicznego obiektów, zapewnienia porządku i czystości w budynkach oraz ich otoczeniu.
2. Przepisy regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników.
3. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby przebywające w jego lokalu (domowników, najemców, podnajemców, gości, itp.).

4. Spółdzielnia jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby fizyczne lub prawne, które w ramach zleceń i porozumień ze Spółdzielnią wykonują usługi na rzecz mieszkańców.

II. UTRZYMANIE PRAWIDŁOWEGO STANU TECHNICZNEGO I SANITARNEGO ZASOBÓW

§ 3

1. Spółdzielnia winna jest zapewnić właściwą dbałość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania takich jak: korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie a także infrastruktury osiedlowej jak: place zabaw, altanki śmietnikowe, trawniki i chodniki.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do usuwania skutków gołoledzi i odśnieżania ciągów komunikacyjnych pieszych i jezdnych na terenie administrowanym .
3. Mieszkańcy Spółdzielni obowiązani są współdziałać za Spółdzielnią oraz jej organami w utrzymaniu budynków i ich otoczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, dbać o porządek na terenie osiedla.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest umieszczać w widocznym miejscu informacje o datach rozpoczęcia prac remontowych w budynkach, o awariach, przeglądach budynków i innych ważnych zamierzeniach Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymywania w stanie sprawności oświetlenie wewnętrzne osiedli oraz zapewnienia oświetlenia powierzchni komunikacyjnych w budynkach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana do wyposażenia budynków w czytelne numery administracyjne.

§ 4

Użytkownicy, w tym również domownicy, odpowiadają materialnie za wszelkie szkody wyrządzone przez nich w mieniu Spółdzielni. Za szkody wyrządzone przez osoby nieletnie lub ubezwłasnowolnione odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie prawni.

III. UŻYWANIE LOKALI

§ 5

1. Użytkownicy korzystają z lokali na zasadach określonych w Prawie Spółdzielczym, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz niniejszym regulaminie.
2. Uprawnienia i obowiązki najemców lokali określa umowa najmu i niniejszy regulamin.
3. Do najmu lokali w zakresie nie uregulowanym umową najmu i niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 6

Obowiązki Spółdzielni w zakresie potwierdzania uprawnień do pobytu w lokalu osobom meldującym się w mieszkaniach należących do zasobów Spółdzielni reguluje ustawa o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 7

1. Użytkownicy są zobowiązani dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu, pomieszczeń przynależnych, balkonów i loggii oraz innych użytkowanych przez nich pomieszczeń.
2. Użytkownicy są zobowiązani regularnie usuwać z parapetów, balkonów, loggii i tarasów śnieg oraz sople.
3. Wszelkie koszty napraw wewnątrz lokalu lub obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni powstałe z winy użytkownika lub osób przebywających w jego lokalu – obciążają użytkownika.
4. Użytkownik jest zobowiązany do utrzymywania lokali w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Do zasadniczych obowiązków użytkowników lokali w zakresie konserwacji i napraw należy:
 - 1) malowanie sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z potrzeb technicznych i estetycznych oraz naprawa tynków ścian i sufitów,
 - 2) malowanie z zewnątrz i wewnątrz otworów okiennych i drzwiowych, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przez korozją (w miarę potrzeby), w przypadku zużycia lub ubytku powłoki

malarskiej chroniącej je przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat. Użytkownik nie ma obowiązku malowania zewnętrznej strony drzwi wejściowych, której konserwacja należy do obowiązków Spółdzielni (za wyjątkiem zamontowanych przez niego drzwi),

- 3) naprawa lub wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody, kanalizacji i wodomierzy oraz urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w lokalu,
 - 4) naprawa lub wymiana podłóg,
 - 5) naprawa lub wymiana drzwi i okien, w tym zamknięć, zamków, oszklenia, okitowanie, itp.
 - 6) udrożnienie lub wymiana przewodów kanalizacyjnych (odpływowych) z urządzeń sanitarnych lokalu (zlewów, zlewozmywaków, wanien i misek klozetowych), na odcinku pomiędzy urządzeniem a pionem kanalizacyjnym,
 - 7) wymiana osprzętu i instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu,
 - 8) naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, w pomieszczeniach przynależnych, balkonach i loggiach, powstałych z winy użytkownika,
 - 9) naprawa i konserwacja instalacji w przypadku dokonanej przez użytkownika zmiany przebiegu instalacji w stosunku do projektu oraz utrudnionego dostępu, np. zakrycia glazurą, tynkiem, boazerią, meblami wbudowanymi itp.
5. Naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię na zlecenie i koszt użytkownika w ramach świadczonych usług dla mieszkańców, stosownie do możliwości technicznych Spółdzielni.

§ 8

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i troskę o mienie spółdzielcze, każdy z użytkowników obowiązany jest umożliwić w uzgodnionym terminie wejście komisji Spółdzielni do lokalu w celu sprawdzenia stanu instalacji i urządzeń.
2. Jeżeli w trakcie używania lokalu zajdzie potrzeba wykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, użytkownik lokalu powinien ją o tym zawiadomić niezwłocznie w formie pisemnej lub telefonicznej. Pracownik Spółdzielni obowiązany jest potwierdzić przyjęcie zgłoszenia podając swoje imię i nazwisko. W przypadkach spornych użytkownik zobowiązany jest podać datę oraz nazwisko przyjmującego zgłoszenie. Niedopełnienie przez użytkownika lokalu obowiązku

zgłoszenia, o którym mowa wyżej, skutkuje odpowiedzialnością za szkody wynikające z opóźnienia przystąpienia do naprawy lub remontów.

3. Użytkownicy, na żądanie Spółdzielni obowiązani są do udostępnienia lokalu dla umożliwienia wykonania w nich napraw.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są podać Spółdzielni:
 - 1) numer telefonu lub adres miejsca aktualnego pobytu, zatrudnienia, w celu skontaktowania się w nagłych przypadkach (np. awariach, wypadkach, itp.),
 - 2) adresu lub telefonu osoby upoważnionej do opiekowania się lokalem podczas ich czasowej nieobecności.
5. W przypadkach:
 - 1) gdy zachodzi konieczność udostępnienia lokalu dla usunięcia lub zmniejszenia zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców,
 - 2) w celu uniknięcia znacznej szkody w mieniu mieszkańców i Spółdzielni,
 - 3) trwającej dłużej niż 7 dni istotnej uciążliwości dla mieszkańców, a brak jest możliwości skomunikowania się z użytkownikiem lokalu,Spółdzielnia ma prawo komisyjnego otwarcia mieszkania (pomieszczenia) z udziałem Policji lub Straży Miejskiej, i dokonania niezbędnych czynności zabezpieczających. Po dokonaniu tych czynności Spółdzielnia zabezpiecza wejście do lokalu przed dostaniem się do niego niepowołanych osób, pozostawiając informację o miejscu odbioru kluczy do drzwi wejściowych oraz sporządza odpowiedni protokół wskazujący przyczynę wejścia do lokalu i opis dokonanych czynności. Spółdzielnia niezwłocznie, dostarcza użytkownikowi kopię protokołu.
6. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu na potrzeby rocznego przeglądu instalacji gazowej, w jednym z trzech terminów ustalonych przez Spółdzielnię. W przypadku nie udostępnienia lokalu przez użytkownika do rocznego przeglądu instalacji gazowej, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane, Spółdzielnia ma prawo wstrzymać dostawę gazu do mieszkania. Wstrzymanie dostawy gazu odbywa się poprzez zamknięcie i zaplombowanie zaworu przy gazomierzu lub na zaworze odcinającym na klatce schodowej.

§ 9

1. Użytkownicy nie posiadający odpowiednich uprawnień budowlanych, nie powinni dokonywać napraw urządzeń instalacji technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń, których naprawa leży w gestii Spółdzielni

lub służb posiadających odpowiednie uprawnienia. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń tych urządzeń i instalacji należy niezwłocznie powiadomić gospodarza budynku lub Spółdzielnię, a w razie konieczności (poza godzinami pracy Spółdzielni) odpowiednie pogotowie techniczne.

2. Zabrania się instalowania w piwnicach dodatkowych punktów oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej.
3. Użytkownikowi nie wolno obciążać instalacji elektrycznej powyżej nominalnej wartości, którą można uzyskać przez istniejące przyłącze do pionu. Zabrania się również używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
4. Spółdzielnia lub osoba przez nią upoważniona, uprawniona jest w przypadku awarii, do sprawdzenia stanu technicznego urządzeń i instalacji w lokalach bez konieczności uzgadniania terminu.

§ 10

1. Zakładanie anten, szyldów reklamowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (np. instalowanie krat, zadaszeń, zabudowania loggii itp.) niezgodnych z projektem architektonicznym, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Dokonanie powyższego bez zgody Spółdzielni uprawnia ją do przywrócenia stanu pierwotnego na koszt dokonującego zmiany.
2. Zabudowa korytarza kratą wymaga ponadto zgody wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych, właścicieli lokali zamieszkujących kondygnację, a w przypadku parteru wszystkich właścicieli lokali w danej klatce schodowej.
3. Zgoda Spółdzielni stanowi podstawę do wystąpienia przez użytkownika do właściwych organów o uzyskanie stosownego zezwolenia.

§ 11

1. Przebudowa wewnątrz lokalu, która powoduje zmiany w jego izolacyjności, układzie konstrukcyjnym albo funkcjonalnym lub zmiany w instalacji centralnego ogrzewania i gazu, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Uzyskanie tej zgody nie jest wymagane w przypadkach instalowania dodatkowego wyposażenia.
2. Instalowanie dodatkowego wyposażenia lub wykończenia musi uwzględnić możliwość jego demontażu bez uszkodzeń w przypadku konieczności dokonania

naprawy instalacji znajdujących się pod wyposażeniem lub wykończeniem wewnątrz lokalu (np. CO, CW, gaz, kanalizacja, instalacja elektryczna, wodociąg). W przypadku nie spełniania powyższego ustalenia, wszystkie skutki powstałe z tego powodu obciążają użytkownika lokalu, który zamontował w nieprawidłowy sposób dodatkowe wyposażenie lub wykończenie. Użytkownik obowiązany jest dokonać na własny koszt demontażu dodatkowego wyposażenia w zakresie niezbędnym do wykonania naprawy lub wymiany instalacji. Spółdzielnia w ramach robót poinstalacyjnych przywraca wyłącznie stan inwestycyjny.

3. Przepis § 10 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalu, w tym:
 - a) przewodów gazowych z wyłączeniem urządzeń gazowych i połączeń elastycznych zamontowanych przez użytkowników lokali,
 - b) pionów kanalizacyjnych – bez przyłączy syfonów, muszli klozetowych itp.,
 - c) pionów oraz przewodów instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworu przed wodomierzem,
 - d) całej wewnętrznej sieci instalacji sieci centralnego ogrzewania bez elementów wykonanych przez użytkownika lokalu,
 - 2) naprawa tynków wewnętrznych, ścian i sufitów w ramach robót poinstalacyjnych, bez ich malowania,
 - 3) naprawa polegająca na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni lub wynikłych z sytuacji o charakterze awaryjnym, jeżeli awaria obciąża Spółdzielnię,
 - 4) naprawa wypustów elektrycznych.
2. W przypadku uszkodzenia instalacji z winy użytkownika – pokrywa on całkowity koszt naprawy instalacji i robót poinstalacyjnych.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do komisyjnego, protokółarnego ustalenia zakresu uszkodzeń i niezbędnych robót naprawczych.
4. Naprawy wymienione w ust. 1 pkt 1 oraz będące wynikiem awarii Spółdzielnia ma obowiązek wykonać bezzwłocznie. Wypłata należności w przypadku wystąpienia

skutków awarii nastąpi niezwłocznie po przyznaniu odszkodowania przez reasekuratora Spółdzielni. Należność wypłacona będzie w wysokości odszkodowania przyznanego przez reasekuratora.

5. Naprawy wymienione w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 Spółdzielnia ma obowiązek wykonać przed upływem 30 dni od daty zgłoszenia. W przypadku nie wykonania tych napraw przez Spółdzielnię, w powyższym terminie, użytkownikowi przysługuje prawo ich wykonania w zakresie ustalonym przez komisję, a Spółdzielnia jest zobowiązana pokryć koszt za wykonania napraw wg cen robót obowiązujących w Spółdzielni. Zwrot należności powinien nastąpić po przyjęciu przez komisję prac, nie później niż w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia wykonania napraw.

§ 13

1. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonywać w lokalach okresowej kontroli instalacji i urządzeń technicznych (w szczególności gazowych) w terminie uprzednio podanym do wiadomości użytkownikom lokali. Częstotliwość przeprowadzania kontroli określają przepisy ogólnie obowiązujące. Nie udostępnienie lokalu powoduje, że obowiązek przeprowadzenia kontroli przez upoważnione do tego służby oraz koszt jej wykonania obciąża użytkownika.
2. Powtarzające się awarie oraz zły stan techniczny instalacji, urządzeń oraz elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynków obliguje Spółdzielnię do wykonania remontu w ramach możliwości finansowych Spółdzielni. Prawa i obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z realizacją robót remontowych określa rozdział VI niniejszego regulaminu.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokal jest niewłaściwie użytkowany lub znajduje się w stanie powodującym zagrożenie dla substancji budynku, albo uciążliwości dla mieszkańców, Spółdzielnia ma obowiązek wystąpienia do użytkownika o przeprowadzenie niezbędnych napraw w lokalu, bądź doprowadzenia go do właściwego stanu, pod rygorem kar przewidzianych Statutem, w przypadku członków Spółdzielni do utraty członkostwa włącznie.
4. Jeżeli użytkownik zalega z opłatami eksploatacyjnymi, Spółdzielnia wykonuje roboty dotyczące tego lokalu tylko związane z usuwaniem awarii, której skutki powodują zagrożenia budynku lub uciążliwości albo zagrożenia dla mieszkańców innych lokali. Inne naprawy mogą być dokonywane dopiero po uregulowaniu przez niego zadłużenia.

§ 14

Spółdzielnia pośrednicząc w dostawie niżej wymienionych mediów i usług obowiązana jest zapewnić:

1. w zakresie centralnego ogrzewania – dostarczanie ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w okresie grzewczym zapewniającego minimalną temperaturę w lokalu +18°C
2. dostarczanie ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż +45°C
3. dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków,
4. stałe funkcjonowanie dźwigów osobowych,
5. wywóz śmieci,
6. sprawne działanie domofonów i sygnalizacji dzwonekowej,
7. możliwość odbioru sygnału RTV w zakresie stacji nadawczych objętych obowiązkowym abonamentem oraz umowami zawartymi przez Spółdzielnię

§ 15

1. Temperatura minimalna w okresie dostarczanie ciepła w lokalach mieszkalnych jest mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.
2. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym jeżeli taki stan nadal trwa. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, a użytkownik udostępnić lokal. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji z winy Spółdzielni jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach. Nie udostępnienie lokalu jest równoznaczne z rezygnacją użytkownika z roszczeń w stosunku do Spółdzielni.
3. W przypadku równoczesnej awarii wszystkich dźwigów w danej klatce schodowej, przez okres co najmniej dwóch dni, użytkownikom dźwigów przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień postoju dźwigów.

VI. PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ ROBÓT BUDOWLANYCH

§ 16

1. Spółdzielnia wykonuje remonty:
 - 1) planowane w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni,
 - 2) wynikające z awarii.
2. Decyzję o konieczności i zakresie remontu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 podejmuje Zarząd.

§17

1. Informacja o rozpoczęciu planowanego remontu w danym budynku winna być podana do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem nie krótszym niż 2 tygodnie.
2. Zakres niezbędnego przygotowania lokalu do wykonania robót, który powinien wykonać użytkownik jak np. odsunięcie mebli, lodówek, pralek, zdjęcia wiszących szafek i karniszy zostaje podany do wiadomości mieszkańców. Jeżeli wystąpi konieczność odłączenia i podłączenia kuchenki gazowej, zostanie to wykonane przez Spółdzielnię.
3. Przed rozpoczęciem robót przez wykonawcę następuje komisyjne spisanie protokołu inwentaryzacji aktualnego stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz samego lokalu.
4. W przypadku wykonania dodatkowego wyposażenia lub wykończenia lokalu niezgodnego z zapisami § 11 regulaminu, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania demontażu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia prac remontowych.
5. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie skutki finansowe (jak np. koszty opóźnionego usunięcia następstw awarii, koszty przestoju wykonawcy robót, braku dostawy mediów do lokali) wynikające z:
 - 1) nie udostępnienia w określonym terminie lokalu w celu wykonania przez Spółdzielnię prac remontowych lub napraw,
 - 2) niewykonania obowiązku wynikającego z § 8 ust. 4 niniejszego Regulaminu,
 - 3) nieterminowego wykonania ustaleń wynikających z ust. 2 i 4.

§ 18

1. W trakcie realizacji remontu, wszelkie uwagi odnośnie wykonywanych prac użytkownik lokalu powinien kierować do inspektorów nadzoru lub bezpośrednio,

zgodnie z informacją zamieszczoną w budynku, do dozoru ze strony wykonawcy robót.

2. Z uwagi na zmiany stosowanych materiałów i urządzeń instalacyjnych oraz warunki technologiczne wykonania robót, objęty dokumentacją techniczną finansowany ze środków Spółdzielni, zakres prac remontowych może ulec w robotach instalacyjnych rozszerzeniu w stosunku do ustaleń § 12 niniejszego regulaminu, o roboty wymienione w § 7 ust. 4 pkt 6 i 7. Nie może to jednak dotyczyć indywidualnych lokali, jak również urządzeń, w tym sanitarnych (np. syfonów, armatury, baterii), kuchenek gazowych oraz oprav oświetleniowych, których zakup i dostarczenie należy do użytkownika lokalu.
3. W przypadku nie dostarczenia przez użytkownika w ustalonym terminie materiałów i urządzeń, które muszą ulec wymianie, Spółdzielnia montuje standardowe, a kosztami materiałów i urządzeń oraz zaopatrzenia obciąża właściciela lokalu.
4. Demontaż i montaż nietypowych, kosztownych oraz mocno zużytych lub uszkodzonych urządzeń sanitarnych powinien być wykonywany przez użytkownika lokalu.

§ 19

1. Po wykonaniu prac remontowych Spółdzielnia ma obowiązek przywrócenia lokalu do stanu zbliżonego do inwestycyjnego z uwzględnieniem ustaleń protokołu o którym mowa w § 17 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
2. Przez określenie przywrócenia do stanu zbliżonego do inwestycyjnego należy rozumieć:
 - 1) zamurowanie (wypełnienie) przebić i bruzd wraz z uzupełnieniem tynków,
 - 2) pomalowanie, na życzenie lokatora, uzupełnionych tynków w kolorze zbliżonym do występującego w danym pomieszczeniu,
 - 3) uzupełnienie zbitej glazury (w kolorze białym) – dotyczy wyłącznie glazury położonej w procesie inwestycyjnym,
 - 4) naprawę uszkodzonych w trakcie remontu posadzek.

VII. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 20

1. Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry w terminie do końca miesiąca, którego dotyczą, na konto bankowe wskazane przez Spółdzielnię.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, a ustaje z końcem miesiąca, w którym lokal został zdany protokołem zdawczo – odbiorczym.
3. Podstawą ustalenia wysokości opłat naliczanych „od osoby” jest:
 - 1) liczba osób zamieszkujących w lokalu na pobyt stały,
 - 2) liczba osób przebywających przez okres dłuższy niż 30 dni.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek zgłosić ustaloną zgodnie z ust. 3 liczbę osób zamieszkujących lokal oraz zawiadomić Spółdzielnię w terminie 30 dni o zmianach w tym zakresie.
5. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli zgłoszonych przez użytkownika danych o których mowa w ust. 3 i 4.
6. Do zwolnienia z opłat liczonych od osoby upoważnia zgłoszona i potwierdzona stosownym dokumentem wydanym przez organ administracji państwowej trwająca dłużej niż 2 miesiące nieobecność osób lub osoby w danym lokalu. Zgłoszenie dokonane do końca miesiąca spowoduje zmniejszenie naliczania opłat od początku następnego miesiąca.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lub najem lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca.
8. W przypadku ustalenia przez Spółdzielnię niezgodności ze stanem faktycznym danych zgłoszonych w trybie określonym w ust. 4, Spółdzielnia ma prawo pobrać wstecznie opłaty liczone od osoby za okres ustalonego wprowadzenie jej w błąd lub gdy jest to niemożliwe za okres 12-tu miesięcy wraz z odsetkami.
9. Użytkownik lokalu nie ma prawa bez zgody Spółdzielnie do dokonywania potrąceń swoich roszczeń lub przysługujących mu należności z opłat za używanie lokalu.

VIII. ZASADY PORZĄDKOWE I PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 21

1. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach oraz na terenach Spółdzielni.
2. Zainstalowanie przez użytkownika kraty na korytarzu zobowiązuje go do:
 - 1) utrzymania w czystości powierzchni za kratą oraz pastowania podłóg o ile nie udostępnił na stałe klucza do kraty gospodarzowi domu. Nie wywiązywanie się z tych obowiązków stanowi podstawę do wycofania zgody Spółdzielni na zainstalowanie kraty, a w konsekwencji jej demontażu i doprowadzenia korytarza do stanu inwestycyjnego na koszt użytkownika,
 - 2) zapewnienie czynnej instalacji dzwonka doprowadzonej od kraty do lokalu.
3. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci, wykładanie na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptactwa. Karmienie zwierząt jest dozwolone tylko w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Spółdzielnię.
4. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą zatkać przewody kanalizacyjne (śmieci, kości, szmaty itp.).
5. Śmieci i odpadki należy wносить do śmietników lub zsyków. Zabrania się wyrzucania do zsyków przedmiotów, które mogą zatkać lub uszkodzić zsyk (np. pudełek, butelek, skrzynek, gruzu, itp.). Użytkownik lokalu zobowiązany jest sprzątać śmieci i nieczystości po sobie, swoich współmieszkańcach i zwierzętach. Usunięte z mieszkania przedmioty lub gruz powstały w lokalu w wyniku remontu użytkownik ma obowiązek dostarczyć do kontenerów udostępnionych przez Spółdzielnię lub zapłacić za wywiezienie przez służby Spółdzielni.
6. Spółdzielnia w ściśle określonym i podanym do wiadomości mieszkańców terminie, nieodpłatnie wywozi usunięty z mieszkania sprzęt codziennego użytku o znacznych gabarytach.
7. Zabronione jest używanie zsyków w godz. 22:00 – 06:00

§ 22

1. Trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. Może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 10:00 – 20:00. Czynności tych nie wolno wykonywać na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i z okien.
2. W budynkach, w których decyzją Rady Osiedla pozostała pralnia i suszarnia, może z nich korzystać każdy mieszkaniec według kolejności zgłoszeń do gospodarza domu.
3. Po zakończeniu prania lub suszenia, pomieszczenie należy sprzątać i doprowadzić do należytego stanu, wyłączyć media, a klucze zwrócić tego same

dnia gospodarzowi domu, który zobowiązany jest sprawdzić stan urządzeń w pomieszczeniach oraz spisać stan liczników mediów.

4. W pralni nie wolno pracować w celach zarobkowych.
5. Pralnie i suszarnie można wykorzystywać tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Korzystanie z pomieszczeń pralni i suszarni jest nieodpłatne. Piorący jest zobowiązany do uiszczania opłat za zużyte media wg wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 23

1. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach musi się odbywać z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.
2. Za stan techniczny skrzynek na kwiaty i ich umocowanie odpowiedzialny jest użytkownik.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, by woda nie niszczyła elewacji i nie powodowała zabrudzenia położonych niżej okien i balkonów.

§ 24

Na okres zimy użytkownicy lokali zobowiązani są zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła poprzez właściwe uszczelnienie drzwi i okien. Dotyczy to także okienek znajdujących się w pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokali użytkowników.

§ 25

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy zwracać uwagę, aby nie bawiły się one obok śmietników, na klatkach schodowych, w piwnicach lub na strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców itp. Odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. W godzinach 22:00 – 06:00 wszystkich mieszkańców i użytkowników obowiązuje zachowanie ciszy. Nie wolno w tym czasie nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz w inny sposób zakłócać spokoju współmieszkańcom. Hałaśliwe prace remontowe mogą być prowadzone od

poniedziałku do piątku w godzinach 08:00 – 19:00, a w soboty w godzinach 08:00 – 15:00. Zakazuje się wykonywania tych prac w niedziele i dni świąteczne.

§ 26

1. Psy mogą być wyprowadzane na terenie osiedla tylko na smyczy i w kagańcu.
2. Właściciele ponoszą odpowiedzialność materialną za szkody spowodowane przez zwierzęta.
3. Wszelkie zanieczyszczenia budynków i terenów Spółdzielni spowodowane przez zwierzęta domowe winni usunąć ich właściciele lub opiekunowie.
4. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych na teren zabaw dla dzieci.
5. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalu mieszkalnym.
6. Zabrania się utrzymywania w lokalach mieszkalnych zwierząt w ilościach naruszających normy sanitarne i zasady współżycia społecznego mieszkańców.

§ 27

1. Kierujący pojazdami samochodowymi zobowiązani są do podporządkowania się wszelkim zakazom i nakazom umieszczonym na tablicach porządkowych ustawionych na terenie osiedli.
2. Parkowanie samochodów na terenie osiedli poza obszarem jezdni dozwolone jest jedynie na parkingach lub innych miejscach wyznaczonych na ten cel przez Spółdzielnię.
3. Poza miejscami do tego przeznaczonymi zabrania się:
 - 1) uruchamiania silników w celu obsługowo-naprawczym, a także utrzymywania się ich w ruchu ponad czas manewrowania pojazdem,
 - 2) ruchu motocykli, motorowerów oraz motorynek i uruchamiania silników tych pojazdów.
4. Ograniczenie wjazdu nie dotyczy:
 - 1) pojazdów uprzywilejowanych,
 - 2) pojazdów służb miejskich i Spółdzielni oraz zaopatrzenia, w czasie wykonywania prac związanych z obsługą osiedla,
 - 3) pojazdów przewożąc osoby niepełnosprawne, posiadające kartę parkingową.
5. Mycie oraz dokonywanie napraw pojazdów powodujące zanieczyszczenie terenu olejami, smarami, itp. może odbywać się tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych.

6. Nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, itp. na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
7. Dodatkowo zabrania się:
 - 1) wjazdu na trawniki,
 - 2) zatrzymywania pojazdu na drogach dojazdowych w czasie dłuższym niż konieczny na rozładunek,
 - 3) używania sygnałów dźwiękowych oraz włączania autoalarmów w przypadku braku możliwości ich kontroli.

§ 28

1. Drzwi wejściowe do klatek schodowych i piwnic powinny być zamknięte przez całą dobę. Za stan techniczny zamków odpowiada Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do wydania mieszkańcom kluczy do klatek schodowych i piwnic po pokryciu kosztów ich nabycia.
3. Wszystkie pomieszczenia wspólnego użytku i techniczne znajdujące się w budynku powinny być zamknięte i oznaczone, a na tablicy ogłoszeniowej powinny znajdować się informacje o miejscu przechowywania kluczy.
4. Wózkarnie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania w kolejności: wózków, sanek i rowerów. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za przechowywane w nich mienie.
5. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych zapalkami itp.

§ 29

1. Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o roślinność tj. chronić przed dewastacją trawniki, kwietniki i drzewa.
2. W ogródkach przydomowych mogą być zasadzone rośliny nie zagrażające substancji budynku i uzbrojeniu terenu i nie powodujące uciążliwości dla pozostałych lokatorów. Użytkownicy ogródków zobowiązani są do utrzymania ich w należytym porządku.
3. Zabrania się palenia ognia na terenach Spółdzielni i w ogródkach przydomowych.

IX BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 30

1. W razie wybuchu pożaru, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnie. Fałszywe informacje podlegają karze zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Zabrania się zastawiania dróg komunikacji wewnętrznej w budynkach meblami, opakowaniami, wózkami oraz innymi przedmiotami. Zabrania się utrudniania dostępu do hydrantów p.poż.
3. W budynkach mieszkalnych, wieloklatkowych zabrania się przegradzać i blokować korytarze piwniczne łączące kolejne klatki schodowe.
4. Zabrania się instalowania w piwnicach urządzeń pobierających energię elektryczną (lodówki, zamrażarki itp.).
5. Zabrania się nieuzasadnionego otwierania szafek hydrantów p.poż. oraz wykręcania i korzystania ze znajdującego się w nich sprzętu (węży, złączek i zaworów p.poż.).
6. Na balkonach i loggiach oraz strycharzach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (np. benzyna, gaz w butlach).
7. W garażach można przechowywać ciecze o temperaturze zapłonu poniżej 100°C, pod warunkiem, że są przechowywane w naczyniach metalowych lub innych dopuszczonych do tego celu, posiadających szczelne zamknięcie. Zabrania się przelewania tych cieczy w garażach.
8. Zabrania się:
 - 1) palenia tytoniu poza miejscami wyznaczonymi,
 - 2) używania niezabezpieczonego ognia na strycharzach, w piwnicach, klatkach schodowych i w dźwigach.
9. Wszystkie instalacje elektryczne powinny być utrzymane w dobrym stanie w celu zapobieżenia zwarciom lub innym zagrożeniom.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

1. Do podstawowego wyposażenia lokalu zalicza się standardowe:
 - 1) wannę wraz z syfonem,
 - 2) kuchnię gazową,
 - 3) zlew/zlewozmywak wraz z syfonem i szafką zlewozmywakową,

- 4) umywalkę wraz z syfonem,
- 5) miskę klozetową w raz z deską sedesową,
- 6) spluczkę ustępową wraz z rurą płuczącą i osprzętem,
- 7) baterie i inne zawory czerpalne.

§ 32

1. Uwagi, wnioski, postulaty jak również skargi dotyczące działalności służb Spółdzielni i nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez mieszkańców można zgłaszać na piśmie do Zarządu SBM „Politechnika”.
2. Zgłoszone na piśmie skargi, uwagi i wnioski rozpatrują, w zależności od kompetencji, odpowiednie organy Spółdzielni, a zainteresowany zawiadamiany jest o sposobie załatwienia w formie pisemnej w terminie jednego miesiąca od daty złożenia przez niego pisma.

§ 33

1. Jeżeli użytkownik, osoby z nim zamieszkałe lub zajmujące lokal na podstawie zawartej z nim umowy, naruszają w sposób rażący, uporczywy lub złośliwy postanowienia niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może, w przypadku członkostwa w Spółdzielni, zastosować wobec nich sankcje przewidziane w § 16 Statutu.
2. W przypadkach szczególnie drastycznych naruszeń niniejszego regulaminu przez użytkowników lub osoby zamieszkałe w ich lokalach, Spółdzielnia zobowiązana jest do kierowania stosownych wniosków do organów powołanych do ścigania wykroczeń i przestępstw.
3. W związku ze szkodami powstałymi na skutek nieprzestrzegania niniejszego regulaminu Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową, w celu dochodzenia naprawienia szkody.