

REGULAMIN UŻYWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany przez Radę Nadzorczą zgodnie z kompetencjami wynikającymi z §42 ust.1 pkt 25 i §17 statutu Spółdzielni i obowiązuje wszystkie osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie, zwanej dalej „Spółdzielnią”

§ 2

1. Budynki wraz z urządzeniami technicznymi oraz ich otoczeniem stanowią wspólną własność członków Spółdzielni i są we władaniu Spółdzielni.
2. Koszty utrzymania domów lub osiedli mieszkaniowych są pokrywane z opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Obowiązki Spółdzielni

§3

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do protokolarnego odbioru mieszkań i przekazywania ich członkom.
2. W przypadku ujawnienia ukrytych wad lokali mieszkalnych w okresie gwarancji lub rękojmi Spółdzielnia jest zobowiązana usunąć w jak najkrótszym terminie i w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla mieszkańców.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) Utrzymywanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 2) Zapewnienie mieszkańcom dostawy zimnej i ciepłej wody użytkowej,
 - 3) W przypadku wystąpienia niedogrzewania mieszkań lub braku ciepłej wody, Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże”, bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w przypadku, gdy niedogrzewanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyiębieniem przez użytkownika.

4. W przypadku zniszczenia przez lokatora sieci wodno-kanalizacyjnej, kosztami demontażu i odbudowy sieci wod-kan, położenia glazury lub terakoty itp. zostaje obciążony lokator.
5. W przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach – dokonywanych przez lokatorów bez zgody Spółdzielni – naprawa polegać będzie na doprowadzeniu instalacji do stanu pierwotnego na koszt lokatora.

§4

1. Obowiązkiem administracji Spółdzielni jest sprawna obsługa mieszkańców w zakresie świadczeń administracyjno-organizacyjnych, utrzymanie w należytym stanie sanitarnym i estetycznym domów, wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących ich stałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytku oraz otoczenia budynków.

Administracja zobowiązana jest:

- 1) Dbać o stan techniczny i sanitarny budynków oraz ich otoczenia – a w razie potrzeby zapewnić dezynfekcję, dezynsekcje i deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 2) Dbać o estetykę oraz stan sanitarny i techniczny klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, chodników, dojść i innych obiektów ogólnego użytku oraz terenów zieleni,
 - 3) Wyposażyć budynek w sprzęt przeciwpożarowy i sanitarno-porządkowy,
 - 4) Wyposażyć domy w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich regularne opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
 - 5) Zapewnić sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących stałe wyposażenie budynku,
 - 6) Wywiesić w łatwo dostępnych i należycie oświetlonych miejscach tablice informacyjne, na których powinny być umieszczone przynajmniej następujące dane:
 - a) adres, numery telefonów i godziny przyjęć Zarządu Spółdzielni,
 - b) informacja o niektórych numerach telefonów a w szczególności policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, pogotowia lokatorskiego, konserwatora domofonów, elektryka, obsługi kotłowni gazowej oraz telewizji,
 - c) informacje bieżące.
2. W zakresie napraw wewnątrz budynku podstawowymi obowiązkami administracji Spółdzielni są:
 - 1) Naprawa przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalach

- mieszkalnych, użytkowych i garażach z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników i wszelkich odbiorników instalacji elektrycznej,
- 2) Naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem zaworów i termoregulatorów,
 - 3) Naprawa instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i gazowej do zaworów odcinających w mieszkaniach,
 - 4) Naprawa lub wymiana stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - 5) Naprawa i konserwacja instalacji domofonowej.

B. Obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali mieszkalnych

§5

Lokal mieszkalny może być używany tylko na mieszkanie. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie nie uciążliwej działalności gospodarczej po uzyskaniu pisemnej zgody najbliższych współlokatorów i Zarządu Spółdzielni.

§6

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany stale dbać o należyłą konserwację i odnawianie zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń.
2. Do szczegółowych obowiązków członka, zajmującego lokal mieszkalny lub użytkowy w budynkach Spółdzielni należy:
 - 1) Malowanie - co najmniej raz na pięć lat – sufitów i ścian lub ich tapetowanie z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych tapet,
 - 2) Naprawa bądź konserwacja drzwi, okien, ścian, podłóg, grzejników, rur i zaworów termostatycznych z częstotliwością zapewniającą zabezpieczenie przed korozją i zniszczeniem,
 - 3) Wymiana lub naprawa armatury wodociągowej i urządzeń technicznych zainstalowanych wewnątrz lokalu takich jak: spłuczki, zawory czerpalne, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe, natryski, wanny, prysznice, umywalki, muszle ustępowe, sedesy, przyłącza i przewody doprowadzające ciepłą i zimną wodę z sieci wodociągowo-kanalizacyjnej do zlewozmywaków, zlewów, wanien, brodzików, kuchni, bojlerów i innych urządzeń techniczno-sanitarnych.
3. W przypadku nie wykonania niezbędnych napraw przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia – po bezskutecznym pisemnym wezwaniu do naprawy – ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt członka Spółdzielni.

§7

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw:
 - a) W tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego poza obrębem mieszkania,
 - b) Przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - c) Zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych w instalacji centralnego ogrzewania, które znajdują się w każdym grzejniku,
 - d) Instalowania wyciągów wentylacyjnych do przewodów kominowych.
2. Wszelkich przeróbek instalacji gazowej w mieszkaniach poza zaworem odcinającym (przed licznikiem) – ze względu na bezpieczeństwo – wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne (stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa balkonów, loggii, itp.) mogą być dokonywane po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, po uprzednim uzgodnieniu z projektantem i architektem miejskim.

§8

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz budynku i jego otoczeniu – zawinione przez członka lub jego domowników – obciążają członka Spółdzielni.
2. Naprawy wewnątrz lokalu – zaliczone do obowiązków posiadacza lokalu – mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.
3. Skutki awarii powstałych w lokalu obciążają użytkownika tego lokalu.

§9

Z uwagi na możliwość powstania awarii w lokalach mieszkalnych podczas nieobecności mieszkańców i konieczności ich usunięcia, użytkownicy mieszkań – w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności – winni poinformować administrację, w jaki sposób można wejść do mieszkania.

III. CZYSTOŚĆ, PORZĄDEK I ESTETYKA W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§10

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnione przez Spółdzielnie firmy lub osoby fizyczne. Do ich obowiązków należy:

- sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, piwnic itp.
- mycie klatek schodowych tj. drzwi wejściowych, okien, schodów i części ścian

- malowanych farbami niezmywalnymi,
- opieka nad zielenią (drzewami, krzewami i roślinami ozdobnymi),
- usuwanie z chodników śniegu i lodu, posypywanie chodników i dróg wewnętrznych piaskiem w okresie zimy,
- czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- powiadamianie administracji o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych działań niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkami uszkodzeń instalacji i urządzeń technicznych (np. zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego, itp.),
- wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymywania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów lub umowy o pracę.

§11

1. Do obowiązków członków Spółdzielni należy utrzymanie własnego mieszkania w należyтым stanie sanitarno-higienicznym.
2. Wszyscy członkowie Spółdzielni zobligowani są dbać nie tylko o własne mieszkanie, lecz również o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynku.
3. Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników ustawionych przez Spółdzielnię. Winny rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych zobowiązany jest natychmiast po sobie posprzątać lub pokryć koszty uprzątnięcia.
4. W przypadku zniszczenia lub zabrudzenia ścian klatki schodowej przed upływem 5 lat od daty ostatniego malowania, administracja odnowi klatkę schodową na koszt mieszkańców danej klatki.
5. Użytkownik, któremu przywieziono jakiegokolwiek materiały (np. do wykonywania remontów lub napraw wyposażenia wnętrza itp.) i nastąpiło ich rozproszenie, powinien natychmiast oczyścić cały teren, na którym materiał ten został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów dobytku – do mieszkań i z mieszkań- w czasie których został zanieczyszczony teren lub klatka schodowa.
6. Trzepanie dywanów, pościeli, ścierek itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ (oprócz niedzieli i świąt).
7. Prace uciążliwe dla sąsiadów wywołujące nadmierny hałas (np. wiercenie otworów), mogą być wykonywane w lokalach mieszkalnych tylko w dni

powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§12

1. Trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa powierza się opiece wszystkich mieszkańców domu i osiedla.
2. Okna i skrzynki na kwiaty należy pomalować na kolor uzgodniony z administracją Spółdzielni, natomiast kolorystyki loggii i balkonów nie wolno zmieniać.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku, okna lokali i balkony położone niżej nie ulegały zalaniu wodą.
4. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, jak również umieszczanie na korytarzach budynku mebli, wózków lub innego dobytku jest zabronione.
5. Szafki reklamowe, szyldy i wszelkie reklamy mogą być instalowane na obiektach Spółdzielczych po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Zabrania się używania grilla na balkonach i loggiach.

§13

1. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamknięte.
2. Spółdzielnia obowiązana jest nieodpłatnie zaopatrzyć każdego członka Spółdzielni (głównego Lokatora) w komplet kluczy do drzwi wejściowych w czasie zasiedlenia lokali lub po wymianie zamka.

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§14

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory odcinające przy gazomierzu oraz zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni o awarii.

§15

1. Na strychach domów, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących, jak również używać otwartego ognia.
2. Niedozwolone jest również tarasowanie korytarzy i pomieszczeń ogólnych nieużytecznymi meblami, itp. sprzętem utrudniającym akcję p.poż.
3. Wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych obowiązuje znajomość instrukcji przeciwpożarowej oraz posiadanie gaśnicy.

V. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

§16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu lub osiedla jest wzajemna pomoc i szacunek.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub w korytarzach piwnic.
3. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice i opiekunowie.

§17

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla obowiązuje cisza nocna.
W godzinach tych w szczególności należy: ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnych rozmów i śpiewów, głośnej gry na instrumentach muzycznych itp. hałasów.
2. W przypadkach uporczywego naruszania zasad dobrych obyczajów lub łamania ustaleń niniejszego regulaminu przez członka Spółdzielni – zgodnie z §19 ust. 2 statutu- Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o pozbawieniu go członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

§18

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów lub innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zakłócają spokoju i nie zagrażają zdrowiu ludzi, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo ludzi oraz szkody dokonywane przez psy w zieleni, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.
2. Do obowiązków posiadaczy psów należy:
 - 1) Uiszczanie opłaty podatku od posiadania psa w terminie do 31 marca każdego roku,
Poboru opłat dokonuje: Towarzystwo Opieki nad Zwierzętami w Polsce Oddział w Szczecinie Al. Wojska Polskiego 198 A
 - 2) Regularne szczepienie przeciwko wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym,
 - 3) Natychmiastowe sprzątnięcie odchodów swojego psa z pomieszczeń ogólnego użytku, klatki schodowej, chodników i zieleńców wokół budynku.
3. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli drobiu, królików i innych

zwierząt użytkowych.

§19

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych – z wyłączeniem samochodów ciężarowych i autobusów – jest dozwolone , lecz tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd pojazdów uprzywilejowanych do budynków jest niedopuszczalne.
3. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych.

V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§21

1. Członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty za używanie lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na te lokale. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi $1m^2$, osoba zamieszkała lub urządzenie pomiarowe.
W związku z powyższym, na członku ciąży obowiązek zgłaszania do Spółdzielni zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym oraz obowiązek umożliwienia pracownikowi administracji odczytania wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia go przez Spółdzielnię do dyspozycji członek, właściciela, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji członka, właściciela lub użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
3. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
Członek nie może dokonywać potrąceń z tytułu jakichkolwiek roszczeń wysuwanych pod adresem Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia każdego z członków pisemnie, przed datą przewidywanej podwyżki, chyba że podwyżka wynika z decyzji urzędowych uniemożliwiających powiadomienie członków z wyprzedzeniem.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§22

1. Niniejszy „Regulamin Używania Domów oraz Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców” został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2009 z dnia 21.12.2009 roku i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia regulaminu wymagają formy pisemnej.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Elżbieta Dunaj

.....
Aleksander Graczyk