

Regulamin
rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku
domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

§ 1

1. Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są:
 - członkowie Spółdzielni,
 - osoby nie będące członkami Spółdzielni, użytkujące lokal,
 - najemcy lokali mieszkalnych,
 - najemcy lokali użytkowych.
2. Użytkownik jest odpowiedzialny za szkody poczynione przez osoby trzecie w użytkowanym przez niego lokalu.

I. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 2

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- dbania o ogólny stan techniczny budynków oraz infrastrukturę osiedli,
- zapewnienia wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy,
- oznaczenia budynków znajdujących się na terenie osiedli poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji określających adres i właściciela obiektu,
- w budynkach z centralnym ogrzewaniem i centralnie dostarczaną ciepłą wodą dostawy ww. mediów o parametrach zgodnych z obowiązującymi normami.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w budynkach należy:

1. Naprawa, wymiana i konserwacja instalacji w zakresie:
 - wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego wraz tym zaworem,
 - wymiany lub legalizacji wodomierzy za odpłatnością użytkownika lokalu,
 - kanalizacji sanitarnej, pionów do trójnika bez podejść do urządzeń sanitarnych,
 - elektrycznej, poza mieszkaniami do zabezpieczeń przedlicznikowych wraz z zabezpieczeniem,
 - gazowej, do kurka przy urządzeniach (piecyk lub kuchenka) wraz z zaworem gazowym,
 - radiowo-telewizyjnej bez gniazdka (AZART)
 - centralnego ogrzewania, bez grzejników i zaworów termostatycznych wraz z półsrubunkiem,
 - wentylacji bez kratek wentylacyjnych.
2. Naprawa, konserwacja oraz wymiana stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnego użytku z wyłączeniem drzwi wejściowych do mieszkań.
3. Remont wind i pomieszczeń wspólnych, np. klatek schodowych, wózkowni, suszarni oraz elewacji budynku.
4. Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów.
5. Przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Montaż i konserwacja skrzynek pocztowych.
7. Naprawa, wymiana elementów skrzynek pocztowych (w tym kluczy i zamków) uszkodzonych z winy użytkownika odbywa się na jego koszt.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Agnieszka Wróblewska

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw w garażach należy :

8. Naprawa pokrycia dachowego, rynien i obróbek blacharskich
9. Naprawa elewacji z wyłączeniem wrót garażowych.

§ 4

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga wykonania robót należących do obowiązków Spółdzielni określonych w § 2 niniejszego regulaminu, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania. Użytkownik jest zobowiązany udostępnić lokal w celu ich wykonania. Przejęcie i przekazanie lokalu odbywa się protokolarnie.
2. Jeżeli rodzaj naprawy tego wymaga, użytkownik powinien opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do wskazanego lokalu zamiennego, a w razie niemożliwości wskazania takiego lokalu - do pomieszczenia zastępczego na czas naprawy ściśle oznaczony i podany do wiadomości członka, nie dłuższy jednak, niż 12 miesięcy.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód w budynku, użytkownik lokalu jest zobowiązany, na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w razie potrzeby z funkcjonariuszem Policji lub komisyjnie.
4. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia tego lokalu oraz znajdującego się w nim mienia, do czasu przybycia użytkownika lokalu.
5. W czasie trwania naprawy, użytkownik lokalu opłaca czynsz i opłaty przynależne tylko za pomieszczenie zastępcze, ale nie więcej niż dotychczasowy czynsz.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 5

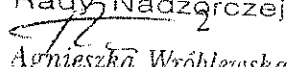
W przypadku zauważenia awarii lub uszkodzeń instalacji lub urządzeń znajdujących się w budynku albo jego otoczeniu użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Administracji Osiedla lub odnośnych służb.

§ 6

1. Dokonywanie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych nieujętych w § 3 jest obowiązkiem użytkownika lokalu. Naprawy te winny być wykonane staraniem i na koszt użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w stosunku do sąsiadów i osób trzecich.
3. Lokal powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem.
4. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Wszelkie remonty i przeróbki winny odbywać się zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane i innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. Na wykonanie niżej wymienionych robót zainteresowany musi uzyskać zgodę Spółdzielni z zachowaniem postanowień wymienionych w ust.1:
 - a) zmiany funkcji lokalu,
 - b) montażu i demontażu ścian w mieszkaniu,
 - c) przeróbek i modernizacji instalacji c.o., c.w , wod-kan, gazowej, elektrycznej, AZART, wentylacyjnej i spalinowej,

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Agnieszka Wróblewska

- d) montażu na budynkach anten radiowo- telewizyjnych i satelitarnych,
 - e) montażu w budynkach, na budynkach lub w ich otoczeniu szyldów, tablic reklamowych, urządzeń klimatyzacyjnych itp.
7. Zabudowa instalacji i urządzeń sanitarnych winna być wykonana w sposób umożliwiający służbom konserwatorskim swobodny dostęp do dokonania odczytu i wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierze, podzielniki itp.) oraz do instalacji w przypadku usuwania awarii lub prowadzenia prac remontowych.

§ 7

Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania pracownikom posiadającym upoważnienie Spółdzielni w celu:

- a) sprawdzenia stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania oraz przeprowadzenia wymaganych przeglądów technicznych,
- b) przeprowadzenia remontów, do wykonania których zobowiązana jest Spółdzielnia,
- c) dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych,
- d) montażu urządzeń pomiarowych do rozliczeń indywidualnych ,
- e) usunięcia bieżących awarii ,
- f) usunięcia skutków wywołanych awariami,
- g) sprawdzenia ilości osób zamieszkałych w lokalu.

§ 8

Wszelkie konsekwencje prawne i finansowe wynikające z nie zastosowania się do postanowień określonych w niniejszym regulaminie obciążają użytkownika lokalu.

III. ROZLICZANIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ZWALNIAJĄCYCH LOKAL ZAJMOWANY NA WARUNKACH SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 9

Rozliczanie członka Spółdzielni zwalnającego lokal z tytułu udziału, wkładu, kaucji, wpłat na fundusz remontowy, eksploatacyjny i innych dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i regulaminach.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zwalnający lokal spółdzielczy, zobowiązany jest na własny koszt:
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym;
odnowienie lokalu polega na: naprawieniu i wymalowaniu tynków, gładzi i okładzin ścian i sufitów lub tapetowaniu, w zależności od rozwiązania zastosowanego w umowie przydziału; cyklinowaniu, ewentualnym przełożeniu podłóg, wymianie wykładzin z PCV, wyremontowaniu podłóży pod w/w posadzki,
 - b) dokonać wymiany lub pokryć koszty wymiany urządzeń sanitarnych (muszli ustępowych, baterii wypływowych), osprzętu elektrycznego z wyłączeniem opraw oświetleniowych,
 - c) usunąć uszkodzenia lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu,
 - d) przywrócić stan pierwotny lokalu, jeżeli dokonał zmian, na które nie wyraziła zgody Spółdzielnia.
2. Użytkownik lokalu winien zawiadomić Spółdzielnię z 1-tygodniowym wyprzedzeniem o terminie zakończenia remontu i przekazania mieszkania.
3. W razie nie wykonania przez użytkownika lokalu remontu zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2, Spółdzielnia wykonuje remont na jego koszt lub sporządza

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Kazimierz Zakrzewski

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Agnieszka Wróblewska

kosztorys na w/w remont i o jego wartość pomniejsza wkład mieszkaniowy lub kaucję. W przypadku gdy wkład jest niewystarczający na pokrycie kosztów remontu użytkownik zobowiązany jest do jego uzupełnienia w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

4. Spółdzielnia może wykonać remont będący w zakresie obowiązków użytkownika lokalu na jego zlecenie i na jego koszt.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

Obowiązki Spółdzielni

§ 11

Do obowiązków Spółdzielni należy dbanie o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenie, tj.:

- sprzątanie chodników i terenów przylegających do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze piwniczne, klatki schodowe, komory zsypane, śmietniki wolnostojące, suszarnie itp.,
- przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku,
- zapewnienie wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości oraz ich opróżnianie zgodnie z wymogami sanitarno-porządkowymi,
- pielęgnacja i utrzymanie zieleni osiedlowej, w tym wycinka lub przesadzenie drzew i krzewów,
- odsnieżanie i posypywanie piaskiem wewnątrzosiedlowych ciągów komunikacyjnych

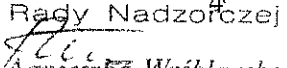
Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

§ 12

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, windach i innych pomieszczeniach wspólnych, oraz w otoczeniu budynku.
2. Używanie lokalu nie może powodować uciążliwości dla innych użytkowników, w szczególności niedozwolone jest:
 - umieszczanie i przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku lub w ciągach komunikacyjnych sprzętów i przedmiotów stanowiących własność poszczególnych mieszkańców,
 - wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, niedopałków i innych odpadów oraz trzepanie dywaników, narzut, koców itp.,
 - wystawianie na zewnętrznych parapetach budynków naczyń, doniczek i innych ciężkich przedmiotów,
 - wrzucanie do muszli klozetowej odpadów i przedmiotów mogących spowodować niedrożność kanalizacji sanitarnej,
 - wrzucanie do zsyków i pojemników na śmieci przedmiotów twardych i ciężkich takich jak gruz, kamienie, złom itp. mogących spowodować niedrożność zsypu lub uszkodzenie śmieciarki,
 - umieszczanie i przechowywanie na balkonach przedmiotów szpecących wygląd budynku lub powodujących nieprzyjemne zapachy,
 - suszenie bielizny w oknach i na wysięgnikach pozaokiennech czy pozabalkonowych
 - dokarmianie ptaków na parapetach okiennech, balkonach i w pobliżu budynków oraz kotów w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
 - montowanie jakichkolwiek elementów (np. reklam, anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych) bezpośrednio do elewacji budynku,

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Agnieszka Wróblewska

- palenie papierosów na klatkach schodowych, windach, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnodostępnych.

§ 13

1. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do zsyków lub pojemników specjalnie do tego wyznaczonych.
2. Gruz należy składować przed śmietnikiem lub zsykiem w workach oznakowanych logo SM „Pojezierze” zakupionych w Administracji lub w specjalnych kontenerach wynajętych indywidualnie.
3. Odpady wymagające utylizacji np. sprzęt AGD i RTV należy usuwać we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Sprzęt wielkogabarytowy np. meble należy składować w miejscach i dniach określonych przez Administrację Osiedli.

§ 14

1. Pojazdy mechaniczne należy parkować w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabrania się na terenie Osiedla mycia pojazdów oraz dokonywania napraw mogących powodować zanieczyszczenie terenu.

§ 15

1. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych. Wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta winny być sprząnięte przez ich posiadaczy. Właściciel psa zobowiązany jest również do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w budynku, na trawniku, chodniku, w piaskownicy.
2. Zwierzęta winny być utrzymywane w takim stanie i ilości, by nie powodowały zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców, ani też nie powodowały zakłócenia spokoju sąsiedzkiego.
3. Psy należy wyprowadzać wyłącznie na smyczy, a w przypadku gdy wymagają tego przepisy, również w kagańcach.

§ 16

1. Kolejność użytkowania oraz zasady przechowywania kluczy suszarni ustalają między sobą bezpośrednio użytkownicy tych pomieszczeń.
2. Przy korzystaniu z pomieszczeń piwnicznych użytkownik jest obowiązany stosować się do przepisów przeciwpożarowych, oraz do oznakowania swojej piwnicy numerem zgodnym z numerem mieszkania. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz używanie otwartego ognia.
3. Niedozwolone jest samowolne zajmowanie jakichkolwiek pomieszczeń ogólnego użytku itp.

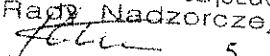
V. ZASADY WSPÓŁZYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 17

Mieszkańcy Osiedla powinni przestrzegać zasad współzycia społecznego, postanowień niniejszego regulaminu oraz dążyć do bezkonfliktowego współzamieszkiwania, a w miarę możliwości udzielać sobie wzajemnej pomocy.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Agnieszka Wróblewska

§ 18

W ramach zgodnego współżycia sąsiedzkiego mieszkańcy zobowiązani są w szczególności do:

- nadzoru nad dziećmi przebywającymi na terenie budynku i osiedla,
- ponoszenia odpowiedzialności prawno-finansowej za szkody wyrządzone przez dzieci będące pod ich opieką,
- nie trzepania dywanów i wykonywania prac remontowych po godz. 20-tej,
- zachowania ciszy nocnej w godz. 22.⁰⁰-6.⁰⁰

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu oraz postanowień Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego, Zarząd może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni oraz podejmować inne działania prawem przewidziane.

Uwagi i wnioski oraz zażalenia członków Spółdzielni na pracę Administracji Osiedla lub innych służb Spółdzielni przyjmowane są przez Zarząd Spółdzielni oraz Radę Nadzorczą w terminach podanych do ogólnej wiadomości mieszkańcom.

§ 20

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie §39 ust.1 pkt 11 Statutu Spółdzielni i wchodzi w życie z dniem *04.11.2009r.*

§ 21

Z dniem *04.11.2009r.* traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego z 26 stycznia 1996r, oraz „Regulamin rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierze” a członkami - w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale” z 31 marca 2000r.

Rada Nadzorcza SM „Pojezierze”

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Kazimierz Zakrzewski

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Agnieszka Wróblewska

UCHWAŁA Nr 114/20/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie

z dnia 04.11.2009r.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie działając na podstawie § 39 ust.1 pkt 11 Statutu Spółdzielni uchwałą niniejszą uchwała „Regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

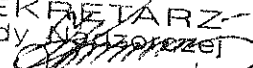
§ 2

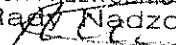
Tracą moc obowiązujące regulaminy: Regulamin używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z dnia 26.01.1996r. oraz Regulamin rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierze” a członkami w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z dn. 30.06.2000r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza
S.M. „Pojezierze” w Olsztynie

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Kazimierz Zakrzewski

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej

Agnieszka Wróblewska