
Regulamin
użytkowania lokali i porządku domowego
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN – 48/2006	23 października 2006 r.
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN – 001/2012	09 stycznia 2012
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej	RN – 117/2016	27 kwietnia 2016



I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. *Prawo spółdzielcze* (tekst jednolity Dz.U. 2016 r. poz. 21).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. *O spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity Dz.U. 2013 r. poz. 1222) z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 r. nr 74 poz. 836) z późniejszymi zmianami.
4. Statut Spółdzielni.

II. Przepisy ogólne

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia stanowią własność wszystkich członków, stąd też we wspólnym interesie winny być utrzymane na odpowiednim poziomie i otaczane troskliwą opieką.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach mieszkalnych.
4. Użytkownicy, posiadający tytuł prawny do lokali, odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, członków rodziny, podnajemców, gości, interesantów itp.

III. Przepisy w zakresie używania lokali

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i inne użytkowane pomieszczenia (garaż, piwnice, komórki) wraz z pomieszczeniami ogólnego użytku, a w szczególności zapobiegać zalaniom, zanieczyszczeniom i zawilgoceniom.
 - a) wykonywać niezbędne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, określone w *Regulaminie w zakresie napraw wewnątrz lokali*,
 - b) dbać, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone.
2. Użytkownik lokalu i osoby z nim zamieszkałe zobowiązani są wykorzystywać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach ogólnego użytku.
4. Użytkownicy lokali winni zgłaszać administracji Spółdzielni, przedstawicielowi nieruchomości lub firmie świadczącej usługi porządkowe w nieruchomości o wszelkich zaistniałych awariach i występujących usterkach.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do pomieszczenia w celu dokonania kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,

- naprawy oraz usunięcia awarii jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła.
6. Zabrania się zakładania bez zgody Spółdzielni punktów świetlnych w piwnicach.
 7. Zabrania się prowadzenia w mieszkaniu, bez zgody Spółdzielni działalności gospodarczej uciążliwej dla innych użytkowników.
 8. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
 9. Bez zgody Spółdzielni nie wolno zajmować, pomieszczeń wspólnego użytku.
 10. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) urządzeń instalacji wod-kan., gazowej, jak również dokonywać przeróbek wszelkich instalacji bez zgody Spółdzielni.
 11. Wszelkie zmiany i przeróbki w lokalu jak i zmiany funkcjonalności pomieszczeń mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i nie mogą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów bezpieczeństwa i prawa budowlanego.
 12. Zakładanie na ścianach, balkonach i dachach anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń i przedmiotów jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.
 13. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.
 14. Pracownicy Spółdzielni są upoważnieni do kontrolowania stanu technicznego instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych i garażach oraz stanu zagrożenia p-poż. w pomieszczeniach piwnicznych.
 15. Użytkownicy lokali zobowiązani są do odpowiedniego nawietrzania mieszkań oraz stosowania tzw. mikrouchyłków w oknach, bądź montowania urządzeń nawiewnych umieszczonych w oknach, drzwiach balkonowych lub innych częściach przegród zewnętrznych tzw. nawiewników powietrza, w celu zapewnienia właściwego działania wentylacji oraz ze względu na ochronę zdrowia. Brak wentylacji grozi zawilgoceniem (później zagrzybieniem), a w lokalach, gdzie używane są kuchenki gazowe bądź gazowe podgrzewacze wody, nawet zatruciem użytkowników.

IV. Przepisy w zakresie utrzymania porządku i czystości

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest przestrzeganie porządku i czystości w obrębie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Balkony należy utrzymywać w czystości.
3. Stosując segregację śmieci i odpadów należy wrzucać je do pomieszczeń i pojemników do tego przeznaczonych.
4. Użytkownik lokalu (mieszkania) odpowiada za zanieczyszczenia spowodowane przez psy, koty i inne zwierzęta będące jego własnością.
5. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni za ich stan sanitarny. Zabrania się: zanieczyszczania i dewastacji korytarzy, klatek schodowych, suszarni i innych części wspólnych.
6. Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych i w ustalonych godzinach, tj. od 8⁰⁰ – 20⁰⁰ z wyjątkiem dni świątecznych.

7. Kwiaty w oknach, na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, podlewanie kwiatów winno odbywać się tak aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe piętra budynku .
8. Mieszkańcy winni dbać o estetykę zewnętrzną budynku i jego otoczenia.
9. Stare meble i sprzęty należy ustawiać w rejonie altan śmietnikowych w terminie określonym przez Administrację Spółdzielni.
10. Ustawianie i demontaż ławek w pobliżu budynku możliwy jest jedynie za zgodą Spółdzielni.
11. Do zsypu nie wolno wrzucać gruzu i przedmiotów, które ze względu na swoje właściwości mogą spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsypu.
12. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać rzeczy, które mogą spowodować zatkanie kanalizacji.
13. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, bądź wylewania wody lub innych cieczy, resztek jedzenia oraz dokarmiania ptaków.
14. Zabrania się trzepania rzeczy na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.
15. Zabrania się palenia tytoniu i używania otwartego ognia na korytarzach , klatkach schodowych i w windach oraz grillowania na balkonach i loggiach .

V. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz zdrowia i życia użytkowników.

1. Użytkownicy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, a w szczególności do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi mogącymi spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.
2. Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, pomieszczeń wodomierzowych oraz wychodzenia na dachy, jak również samowolnych napraw skrzynek elektrycznych lub instalacji „AZART”.
3. W suszarniach, wózkowniach , korytarzach, komórkach itp. nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
4. Nie wolno zastawiać przejść, korytarzy i balkonów przeciwpożarowych., meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców.
5. W piwnicach, korytarzach, komórkach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, materiałów pędnych i łatwopalnych.
6. Parkowanie samochodów przed budynkiem dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców

1. Zasadniczym warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest wzajemne poszanowanie uprawnień , nie zakłócanie spokoju szczególnie w porze nocnej.
2. W godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach zabrania się w szczególności używania urządzeń oraz wykonywania prac zakłócających ciszę.

3. Prace szczególnie uciążliwe dla mieszkańców jak używanie wiertarek, młotów udarowych itp. urządzeń zaleca się wykonywać do godz. 20⁰⁰, a w soboty do godz. 18⁰⁰. Zabrania się wykonywania wszelkich prac uciążliwych w niedzielę i dni świąteczne. Usuwanie gruzu oraz zanieczyszczeń po remoncie zapewnia niezwłocznie użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach i w piwnicach.
5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie i ponoszą koszty usuwania powstałych zniszczeń.
6. Właściciele psów mają obowiązek wyprowadzania zwierząt w taki sposób, aby nie zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców, a szczególnie dzieciom.
W przypadku zanieczyszczenia zieleni, klatki schodowej lub dźwigu na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek posprzątania nieczystości w trybie natychmiastowym. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
7. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych w boksach garażowych, na placach lub miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych.
8. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenie zieleńców, placów zabaw oraz klatkach schodowych i korytarzach budynków.

VII. Pozostałe przepisy

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać z administracją Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należytych korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i terenów
2. Uwagi, życzenia i zażalenia w sprawach związanych z pracą administracji użytkownicy mogą zgłaszać w Zarządzie spółdzielni lub przedstawicielowi nieruchomości.
3. W stosunku do członków spółdzielni uporeczywie naruszających postanowienia niniejszego regulaminu, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć uchwałę o wykluczeniu ze Spółdzielni.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2006 r., uchwałą nr 48/2006, protokół nr 10/2006.
2. Zmiany wprowadzono uchwałą RN - 001/2012 z dnia 09 stycznia 2012 r. oraz uchwałą RN - 017/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
3. Powyższy tekst Regulaminu jest tekstem jednolitym, który obowiązuje od dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Bartczak-Krawczyk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Małgorzata Brajczewska