

REGULAMIN

używania lokali i porządku publicznego w I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlu I ŻSM są majątkiem Spółdzielni. Członkowie mają obowiązek współdziałać z Zarządem i innymi organami Spółdzielni, a także z administracją, w zakresie utrzymania osiedla w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.

I .Postanowienia ogólne.

§ 1

1.Członek otrzymujący przydział lokalu mieszkalnego w I ŻSM użytkuje go na zasadach określonych przepisami (wraz z ich ewentualnym późniejszymi zmianami):

- a/ Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze / tj. Dz.U. z 1995r Nr 54 poz. 288 z późn. zm./
- b/ Statutu I ŻSM
- c/ niniejszego regulaminu

2.Postanowienia nin. regulaminu mają zastosowanie również do lokali użytkowych w zakresie nieuregulowanym innymi umowami.

II. Używanie lokali – zasady ogólne

§ 2

1.Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.

2.W razie oddania lokalu w najem lub użyczenie go osobie trzeciej członek odpowiada wobec Spółdzielni za szkody zaistniałe w wyniku oddania lokalu w najem lub użyczenie.

§ 3

W przydzielonym lokalu mieszkalnego członek może wykonywać czynności zawodowe o ile nie naruszają one substancji lokalu i nie są uciążliwe dla innych mieszkańców, po wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie naprawy i remontów w lokalach.

§ 4

Administracja Spółdzielni obowiązana jest dbać o utrzymanie osiedla w należyтым stanie technicznym, o sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, o porządek, czystość i estetykę w budynkach i na terenie osiedla oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną.

§ 5

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do wykonywania na koszt Spółdzielni następujących napraw wewnątrz lokalu:

- 1. Naprawa lub wymiana wszystkich instalacji znajdujących się w lokalach w niżej określonym zakresie:
 - a/ Kanalizacji – piony łącznie z trójnikami,
 - b/ Wody ciepłej i zimnej – piony, zawory, wodomierze bez podejść dopływowych baterii, zaworów,
 - c/ Elektrycznych- bez osprzętu, bezpieczników, gniazd wtykowych, bezpieczników i przewodów za tablicą elektryczną w lokalu,
 - d/ Centralnego ogrzewania – piony, zawory, rozdzielacze,

2.Usuwanie zanieczyszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów, pęknięć przewodów ciepłej i zimnej wody itp.

§ 6

1.O uszkodzeniach i awariach urządzeń domowych i instalacji należy natychmiast powiadomić administrację, w przeciwnym razie mieszkańców ponosi odpowiedzialność za wynikłe szkody.

2.Administracja Spółdzielni ma obowiązek spisać protokół z ustalenia przyczyny uszkodzenia (awarii) po wykonaniu robót zestawień koszty naprawy.

3.PO wykonaniu robót o których mowa w § 5 Spółdzielnia obowiązana jest doprowadzić lokal do stanu przed rozpoczęciem robót.

4.Wykonanie powyższych napraw powinno nastąpić w możliwie najkrótszym terminie od chwili stwierdzenia konieczności ich wykonania.

5.Naprawy o których mowa w § 5 finansowane są z funduszu remontowego.

6.O terminie usuwania usterek w budynkach, w których Spółdzielnia przysługuje w stosunku do wykonawców robót budowlanych uprawnienia z tytułu rękojmi, Administracja Spółdzielni informuje członków za pomocą ogłoszeń na klatkach schodowych.

Obowiązki mieszkańców w zakresie napraw i remontów w lokalach.

§ 7

Mieszkaniec zobowiązany jest utrzymać przydzielony mu lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym. W związku z powyższym zobowiązany jest do wykonania robót konserwacyjnych, remontowych, wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnętrznego lokalu w szczególności do:

1.Systematycznego odnawiania lokalu polegającego na malowaniu sufitów, ścian w odstępach czasowych zapewniających estetyczny wygląd mieszkania łącznie z naprawą tynków.

2.Malowania olejnego drzwi, okien, ścian przeznaczonych do malowania olejnego w odstępach czasowych zapewniających estetyczny wygląd mieszkania.

3.Malowania olejnego w miarę potrzeby urządzeń metalowych podatnych na korozję tj. grzejników, rur, a także balustrad balkonów i logii na kolor określony w dokumentacji projektowej (niebieski).

4.Konserwacji,naprawy lub wymiany w przypadku zniszczenia lub upływu normatywnego czasookresu użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych . Dotyczy to; zaworów czerpalnych, baterii, misek klozetowych, umywalek, zlewów, zlewozmywaków, wanien łącznie z podejściem odpływowym, płuczek łącznie z osprzętem, kuchni gazowych itp.

5.Przepychania podejść odpływowych pod urządzenia sanitarne (miski klozetowe, umywalki, zlewy, zlewozmywaki, wanny).

6. Uzupełnienia oszklenia drzwi , okien i świetlików.

7. Napraw, pasowania a w przypadku niewłaściwej eksploatacji wymiany elementów stolarki okiennej i drzwiowej.

8. Naprawy lub wymiany okuć drzwi , okien .

9. Napraw lub wymiany posadzek podłogowych.

10. Napraw i wymiany (osprzętu instalacji elektrycznej) wyłączników, gniazd wtykowych, bezpieczników.

11. Usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałych z winy członka lub jego domowników (np. zniszczenie urządzeń domowych, zalanie mieszkań niżej położonego, zniszczenie trawników, ławek, ścian klatek schodowych itp.).

Postępowanie ogólne w zakresie napraw i remontów w lokalach.

§ 8

1. Członek może wprowadzić w lokalu dodatkowe wyposażenie, przez które należy rozumieć nakłady poczynione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące walory użytkowe mieszkalnia. Do powyższego zalicza się między innymi:

a/ wykonanie mebli w budowanych,

b/ zmiana podłóg na wyższą jakość,

c/ ściennie wykładziny,

d/ obudowa węzłów pieców wodno-kanalizacyjnych i urządzeń sanitarnych w sposób umożliwiający dostęp lub demontaż bez zniszczenia,

e/ instalowanie kuchni gazowych lub elektrycznych, armatury oraz białego montażu – wyższej jakości.

2. W przypadku wykonania robót wymienionych w ust 1 lit. b, c, d członek ma obowiązek zabezpieczyć dodatkowo 10% zastosowanego materiału, z przeznaczeniem na ewentualną wymianę w wypadku wykonania robót remontowych przez Spółdzielnię.

3. Wykonanie w lokalu stałej obudowy węzłów cieplnych wymaga pisemnej zgody Administracji Spółdzielni. W przypadku konieczności wymiany pionów lub instalacji sanitarnej i elektrycznej członek obowiązany jest niezwłocznie zamontować obudowę tych instalacji własnym kosztem i staraniem bez prawa do odpłatności za te prace.

4. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań nie wymienione w punkcie 1 oraz wyposażenie uznane komisyjnie za całkowicie zużyte, członek zwalniający lokal obowiązany jest zabrać przy wracając lokal do stanu pierwotnego.

§ 9

Postanowienia § 8 dotyczą wyłącznie lokali zajmowanych za zasadach spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 10

1. W przypadku wynikłych potrzeb wykonania napraw, do których zgodnie z § 5 regulaminu zobowiązana jest Spółdzielnia, członek powinien zawiadomić o tym niezwłocznie Administrację Spółdzielni w formie pisemnej lub ustnej.

2. Członek może wykonać na koszt I ŻSM roboty wchodzące w zakres obowiązków Spółdzielni (§ 5 i § 6 ust. 1) – o ile Spółdzielnia nie przestąpi do tych robót w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia. Dotyczy to robót bez przeprowadzenia, których użytkowanie lokalu jest utrudnione. Obowiązkiem członka jest uprzednie uzgodnienia ze Spółdzielnią rodzaju, zakresu tych robót w formie protokołu

konieczności. Zwrot kosztów robót następuje po ich wykonaniu na podstawie kosztorysu sporządzonego zgodnie z obowiązującymi zasadami kosztorysowania przez osobę uprawnioną do wykonywania tych robót i zweryfikowanego przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

3. Przedstawicielom administracji przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu technicznego i sanitarnego lokalu (w terminach uzgodnionych z członkami i najemcami).

4. Członek obowiązany jest udostępnić lokal w celu umożliwienia:

a/ wykonania napraw i remontów, które leżą w zakresie Spółdzielni,

b/ wykonanie robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie budynków i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji,

c/ przeprowadzenie niezbędnych akcji dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji. W przypadku niezastosowania się do powyższego Spółdzielnia przysługują sankcje wynikające ze Statutu.

5. W przypadku stwierdzenia nadmiernego zużycia, dewastacji i zanieczyszczenia lokalu, Spółdzielnia jest uprawniona do wydania odpowiedniego wezwania do niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.

6. Członek w przypadku długotrwałego wyjazdu zobowiązany jest wskazać osobę, która w przypadku awarii będzie mogła udostępnić wstęp do lokalu.

7. W przypadku powstania awarii w lokalu, do którego brak jest dostępu Administracja Spółdzielni ma prawo do komisyjnego otwarcia tego lokalu w celu usunięcia awarii. Administracja zobowiązana jest do odpowiedniego zabezpieczenia lokalu po usunięciu awarii i pozostawienia informacji gdzie znajdują się klucze od lokalu. Obowiązek doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego spoczywa na Administracji, jeśli awaria nie nastąpiła z winy użytkownika.

III. Opłaty za użytkowanie lokali.

§ 11

1.Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na przydzielony mu lokal koszty gospodarki zasobami obejmujące: eksploatację i remonty, dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej.

2.Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15- go każdego miesiąca.

3.Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka chyba, że stwierdzona zostanie zła jakość lokalu. Wówczas obowiązek ten powstaje z chwilą usunięcia usterek. Członek przekazujący lokal do dyspozycji I ŻSM ma obowiązek pokryć koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres niezbędny do przeprowadzenia remontu lokalu.

4. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat, o których mowa w ust. 1.

§ 12

Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat o których mowa w § 11 ust. 1 Spółdzielnia może pobierać opłaty za zwłokę w wys. odsetek ustawowych opłaty te zasilają fundusz Spółdzielni.

IV. Przepisy porządkowe w domach i osiedlu I ŻSM . Obowiązki Administracji Spółdzielni.

§ 13

- 1.Administracja zobowiązana jest do ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynku oraz kształtowania właściwych stosunków między mieszkańcami.
2. Administracja obowiązana jest do zapewnienia oświetlenia prześwitów, klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
3. Administracja obowiązana jest do natychmiastowej likwidacji powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców(np. odpadających tynków , gzymsów, rynien, zwisających sopli lodowych, awarii instalacji gazowych i c. o) oraz szybkiego usuwania zagrożeń.
4. Do obowiązków Administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku i czystości należy:
 - a/ nadzór nad wykonywaniem obowiązków należących do firmy sprzątającej lub osób którym zlecono wykonywanie obowiązków dozorczy. Zakres obowiązków reguluje umowa z firmą.
 - b/ dopilnowanie systematycznego usuwania nieczystości i odpadów ze zbiorników.
 - c/zapewnienie odpowiednich środków dezynfekujących , bakteriobójczych i ułatwiających czyszczenie,
 - d/ zapewnienie informacji poprzez: oznakowanie budynków numerami i nazwą ulicy (oświetlonymi w nocy) lokali i pomieszczeń kolejnymi numerami porządkowymi oraz wywieszenie w ogólnie dostępnym miejscu tablic lub gablot zawierających nazwę i adres administracji osiedla, listę mieszkańców , wyciąg z regulaminu porządku domowego oraz informację o adresach i telefonach Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego i Technicznego, innych specjalistycznych służb miejskich i Spółdzielni utworzonych do usuwania awarii.
 - e/ informowanie mieszkańców o terminach usuwania awarii, dezynfekcji, zebraniach itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszone tablice informacyjne dla mieszkańców.
 - f/ wykonywanie innych obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów bądź zarządzeń właściwych organów.

Obowiązki mieszkańców w zakresie sanitarno-porządkowym.

§ 14

Mieszkaniec obowiązany jest:

- 1/ Dbać o należyty stan techniczny i higieniczno-sanitarny zajmowanego lokalu, dokonywać napraw w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem.
- 2/ We właściwy sposób używać posiadane instalacje elektryczne, gazowe, wod- kan , co, i c.c.w.
- 3/ Przeciwdziałać marnotrawstwu wody, zgłaszać do administracji przecieki i usterki.
- 4/ Udostępnić lokal na żądanie administracji w razie awarii lub innych uzasadnionych przypadkach.
- 5/ Stosować się do ogólnych zasad współżycia mieszkańców osiedla oraz przepisów porządkowych.

§ 15

- 1.Mieszkańcy w godzinach nocnych tj. od godz. 22.00 do godz. 6.00 mają obowiązek przestrzegania ciszy nocnej. W szczególności należy:
 - a/zmniejszać głośność urządzeń radiowych i telewizyjnych
 - b/ wyeliminować głośną grę na instrumentach muzycznych

c/ wyeliminować inne źródła zakłócające ciszę nocną.

§ 16

1.Członkowie posiadający w mieszkaniu zwierzęta zobowiązani są zapewnić im odpowiednią opiekę przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowy oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach i trawnikach osiedla oraz naprawić szkody spowodowane przez zwierzęta w zieleni osiedlowej.

2.Członkowie posiadający psa są ponadto zobowiązani:

a/ zgłosić psa do rejestracji w Administracji Spółdzielni,

b/ uiścić opłatę sanitarno- weterynaryjną w Administracji Spółdzielni w terminie do końca stycznia roku, za który przypada opłata, w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami,

c/ poddać psa w wieku ponad dwa miesiące obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie raz w roku kalendarzowym,

d/ na terenie osiedla prowadzić psa na smyczy lub w kagańcu i zaopatrzyć w znaczek rejestracyjny,

e/ uiszczać podatek w Administracji Spółdzielni od posiadania psa w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami.

§ 17

1.Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych.

2.Mieszkańcy obowiązani są do utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, a w okresie zimy do usuwania z nich śniegu.

3.Mieszkańcy osiedla zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia administracji o uszkodzeniach zauważonych na terenie domu lub osiedla lub wadliwe działających instalacjach.

§ 18

1.Śmieci i inne drobne odpadki mogą być wyrzucane wyłącznie do zbiorników do tego celu przeznaczonych.

2.Niedopuszczalne jest również wrzucanie jakichkolwiek odpadków i przedmiotów do misek klozetowych, co powoduje zapychanie się pionów i zalewanie lokali położonych na niższych piętrach. Zabrania się wykorzystywania śmietników do gromadzenia gruzu i innych przedmiotów nie związanych z prowadzeniem lokalu do celów mieszkalnych. Przedmioty te i gruz członkowie mają obowiązek wywieźć na wysypisko miejskie na własny koszt.

§ 19

1.Na poddaszach i w piwnicach oraz w schowkach i na tarasach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych. W korytarzach piwnicznych ze względu na bezpieczeństwo p.poż. nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów .

2.Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach i na klatkach schodowych i w garażach podziemnych.

3.Zabrania się mieszkańcom jakichkolwiek manipulacji czy napraw bezpieczników i instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację.

4. Zabrania się mieszkańcom używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

5. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć dopływ gazu przy kuchence lub zawór przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni. (poza godzinami pracy Administracji – konserwatora).

§ 20

1. Parkowanie pojazdów samochodowych dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych tj. miejscach postojowych w garażach, w zatokach, lub innych terenach przyległych do budynku w miejscach wyznaczonych przez Administrację.

2. Na terenie parkingów, garaży, zatok lub innych terenach przyległych do budynków zabrania się, remontu, napraw i regulacji pojazdów przy uruchomionych silnikach, dokonywania prac powodujących zanieczyszczenie terenu lub zakłócanie spokoju mieszkańców, a także mycia samochodów środkami chemicznymi.

§ 21

1. Zabrania się:

a/ czyszczenia i suszenia bielizny oraz wietrzenia pościeli na terenie podwórek osiedla,

b/ wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów, odpadków, itp.,

c/ trzepania dywanów itp. w miejscach na ten cel nie przeznaczonych, oraz poza godzinami określonymi przez Administrację,

2. Sutki umyślnego zaśmiecania (zanieczyszczenie) pomieszczeń ogólnego użytku oraz dewastowania urządzeń stanowiących wyposażenie budynku usuwane będą przez administrację na koszt winnego wyrządzenia szkody.

3. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli i trzymania zwierząt niebezpiecznych (np. węże , pająki, itp.) .

4. Karmienie zwierząt i ptaków dozwolone jest jedynie w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Administrację. Zabrania się karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych .

5. Zabrania się malowania w innych kolorach logii, balustrad i stolarki okiennej z uwagi na zachowanie jednolitej barwy budynku.

6. Niedopuszczalne jest przetrzymywanie sprzętu domowego na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych.

§ 22

1. Stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji w lokalach może być wykonane po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni wydaje zgodę na prace określone w pkt. 1 pod warunkiem:

a/ uzyskania przez członka opinii technicznej w przypadku zmian dotyczących konstrukcji budynku lub mających wpływ na funkcjonowanie instalacji.

b/ dostarczenie przez członka uproszczonej dokumentacji w przypadku innych zmian w lokalu.

3. W przypadku zwalniania lokalu członek, który dokonał w nim zmian wymienionych w pkt. 1 zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu, jeżeli członek obejmujący ten lokal nie wyrazi zgody. Rozliczenie z tytułu kosztów dokonanych zmian dokonywane są bezpośrednio między członkami Spółdzielni.

4. Przebudowa (modernizacja, adaptacja) pomieszczeń ogólnego użytku (korytarze) może być dokonana wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni. Warunkiem złożenia wniosku w tej sprawie jest pozytywna opinia Rady Nadzorczej w oparciu o zgodę współmieszkańców budynku lub lokatorów zamieszkujących na danej klatce schodowej.

5. Zabudowa logii i balkonów może być wykonana po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni oraz pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

6. Instalowanie stałych krat w oknach, balkonach, logiach może być dokonane za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 23

Instalowanie oświetlenia elektrycznego w piwnicach, zakładanie zewnętrznych anten RTV wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej na piśmie i może być wykonane tylko przez osoby uprawnione.

§ 24

W przypadku naruszenia § 23 i 24 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu poprzedniego w terminie określonym w pisemnym wezwaniu. Po upływie określonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu (instalacji) do stanu poprzedniego na koszt członka.

V. Postanowienia końcowe.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy, konserwatorów należy do kompetencji Administratora.

2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Administracji należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

3. Skargi i wnioski powinny być składane w biurze Spółdzielni.

§ 25

Nieporozumienia i spory pomiędzy mieszkańcami rozpatrywane są przez Zebrania Grup Członkowskich.

§ 26

W przypadku uporczywego i złośliwego łamania postanowień regulaminu przez mieszkańców, Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą może kierować wnioski o ukaranie w trybie postępowania w sprawach o wykroczenia, oraz wnioski o interwencję do Straży Miejskiej, jednocześnie składając wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 27

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą i wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 1 października 2002r.