

REGULAMIN

Porządku domowego i używania lokali w zasobach

GSBM im. St. Staszica w Wodzisławiu Śl.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali, które znajdują się w zasobach GSBM.
2. Użytkownikami lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu są członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, najemcy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, użytkownicy lokali użytkowych.

Obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania porządku i czystości

§ 2.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - utrzymania czystości i porządku na terenach leżących w obrębie nieruchomości budynkowych i na terenach mienia spółdzielni
 - utrzymania w okresie zimowym dojść do budynków, oraz dróg, chodników i parkingów należących do spółdzielni w stanie umożliwiającym przejście i przejazd
 - utrzymania czystości i porządku w części budynku, która służy wspólnemu użytkowaniu przez wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 10 ust.2
 - zapewnienia wyposażenia budynku w sprzęt p. poż.

§ 3.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest utrzymywać swój lokal oraz pomieszczenie przynależne w należyłym stanie sanitarno – higienicznym oraz korzystać z niego zgodnie z przeznaczeniem lokalu i w sposób nie utrudniający z korzystania z nieruchomości przez innych użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu może korzystać z części wspólnej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający z korzystania z tej części nieruchomości przez innych użytkowników lokali.

3. O wszelkich zmianach w ilości osób zamieszkałych w lokalu należy poinformować pisemnie spółdzielnię.
4. Przed opuszczeniem lokalu, użytkownik obowiązany jest do wysprzątania wszystkich pomieszczeń z nieczystości i pozostawionych sprzętów, w przeciwnym razie zostanie on obciążony kosztami związanymi z wysprzątaniem i wywozem tych nieczystości i sprzętów.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek natychmiastowego zgłaszania do spółdzielni : wszelkich awarii ; uszkodzeń instalacji domowych ; niszczenia zieleni, mienia spółdzielni ; urządzeń zamontowanych na placach zabaw; oznak pojawienia się robactwa i zagrzybienia.
6. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów bhp i p. poż.
7. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania ciszy nocnej w godz. od 22^{oo} do 6^{oo}. Wykonywanie prac w lokalu związanych z powstaniem zwiększonego hałasu , a także trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli w miejscach do tego przeznaczonych winno odbywać się od godz. 8^{oo} do godz. 19^{oo}, oprócz niedziel i świąt.
O wykonywaniu prac powodujących hałas użytkownik lokalu powinien uprzedzić innych użytkowników lokali dla których może to być uciążliwe.

Inne szczegółowe postanowienia dotyczące utrzymania porządku i czystości.

§ 4.

1. W części wspólnej budynku, w tym na klatkach schodowych, w dźwigach osobowych, w suszarniach i wózkowniach oraz korytarzach piwnicznych obowiązuje bezwzględny zakaz spożywania alkoholu i palenia wyrobów tytoniowych.
2. Zakaz spożywania alkoholu i środków odurzających obowiązuje także w otoczeniu budynku w tym na boiskach i placach zabaw.
3. Ze względów p. poż. zakaz palenia wyrobów tytoniowych obowiązuje także w piwnicach przynależnych do poszczególnych lokali.

§ 5.

Nie wolno przechowywać w piwnicach, na strychach i pomieszczeniach wspólnego użytku jakichkolwiek materiałów lub substancji łatwopalnych, żrących, trujących, cuchnących. Nie wolno także blokować korytarzy, klatek schodowych, dróg ewakuacyjnych poprzez składowanie w tych miejscach rzeczy. Spółdzielnia ma prawo usunąć takie rzeczy na koszt ich właściciela.

§ 6.

1. W pomieszczeniach piwnicznych przynależnych do lokalu, można montować dodatkowe oświetlenie wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody spółdzielni.

Zabrania się podłączania do instalacji elektrycznej w piwnicach jakichkolwiek urządzeń.

2. Zabroniona jest ingerencja użytkownika lokalu w tablice rozdzielcze energii elektrycznej zamontowane na klatkach schodowych.

§ 7.

Obowiązuje bezwzględny zakaz samodzielnego wchodzenia na dach.

W uzasadnionych przypadkach za zgodą spółdzielni można wejść na dach, jednak wyłącznie w obecności pracownika administracji.

§ 8.

1. Na podstawie wniosku złożonego przez użytkownika lokalu możliwe jest zainstalowanie anteny RTV, satelitarnej, internetowej lub innej na zewnątrz lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Montaż anteny możliwy jest wyłącznie:
 - na ościeżach okna należącego do lokalu wnioskodawcy;
 - ścianach wewnętrznych loggi;
 - na balustradzie balkonu lub loggi;Zamontowana antena nie może przesłaniać okien innych użytkowników lokali.
3. Użytkownik lokalu składający wniosek przyjmuje pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody, powstałe w wyniku montażu i użytkowania anteny, na części wspólnej nieruchomości, jak również ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich co potwierdza podpisując stosowne oświadczenie.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej konserwacji konstrukcji anteny, a także do umożliwienia pracownikom Spółdzielni przeprowadzenia kontroli prawidłowości jej montażu i eksploatacji.
5. W przypadku:
 - nie wywiązywania się z ustaleń określonych w punkcie 3.
 - Przeprowadzania przez Spółdzielnię prac na części wspólnej nieruchomości użytkownik lokalu na pisemne wezwanie Spółdzielni zobowiązany jest do jej demontażu na własny koszt.

W sytuacji nie wykonania powyższego użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami demontażu anteny.

§ 9.

Nie wolno zatykać otworów wentylacyjnych i spalinowych.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do zachowania czystości w części wspólnej nieruchomości.
2. Raz w tygodniu klatki schodowe powyżej wejścia do budynku winny być sprzątane przez użytkowników lokali danej klatki według ustalonej przez nich kolejności.

a/ Na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez większość 50 % + 1 użytkowników lokali danego budynku spółdzielnia może przejąć obowiązek sprzątania tej części klatki schodowej.

b/ Wniosek o sprzątanie tej części klatki schodowej przez spółdzielnię może złożyć także, po zasięgnięciu opinii mieszkańców budynku, przedstawiciel nieruchomości (członek Rady Nieruchomości). W takim przypadku decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

c/ W przypadkach wymienionych w pkt. „a” i „b” koszty z tego tytułu w pełni pokrywają użytkownicy lokali w tym budynku.

3. Odpady i nieczystości należy wyrzucać tylko do przeznaczonych na ten cel pojemników, zamykając je po każdorazowym użyciu.

4. Odpady wielkogabarytowe należy składować w miejscach i terminach wyznaczonych przez administrację.

5. Nie wolno wyrzucać z balkonu jakichkolwiek przedmiotów.

6. W przypadku wykonywania remontu w swoim lokalu, gruz, stare okna i inne odpady powstałe w trakcie remontu należy wywieźć na wysypisko śmieci na własny koszt.

§ 11.

1. W przypadku gdy użytkownik lokalu posiada zwierzęta domowe to obowiązany jest :

- zachować odpowiednie warunki sanitarno - higieniczne
- przestrzegać warunków bezpieczeństwa, w tym konieczność wyprowadzania psa na smyczy i w kagańcu
- zwierzęta te nie mogą powodować uciążliwości dla innych użytkowników lokali, w szczególności nie należy ich pozostawiać w lokalu bez należytej opieki
- właściciele zwierząt są obowiązani do sprzątania, z miejsc wspólnego użytkowania, odchodów tych zwierząt
- należy bezwzględnie przestrzegać zakazu wprowadzania psów na tereny placów zabaw dla dzieci oraz na tereny rekreacyjno-sportowe
- za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiada ich właściciel

2. W przypadku jeżeli pies porusza się na terenie osiedla bez opiekuna, administracja może powiadomić odpowiednie służby w celu umieszczenia go w schronisku dla zwierząt.

§ 12.

W przypadku montażu na balkonie pojemników na kwiaty użytkownik lokalu musi je zabezpieczyć w ten sposób, aby nie doszło do ich wypadnięcia nawet w czasie bardzo niesprzyjających warunków atmosferycznych (np. silny wiatr), a przy podlewaniu uważać aby woda nie ściekała na położone poniżej balkony i okna oraz nie niszczyła elewacji.

§ 13.

W przypadku wystąpienia sytuacji zagrażającej zdrowiu lub mieniu użytkownik lokalu winien bezzwłocznie powiadomić stosowne służby, w zależności od rodzaju występującego zagrożenia tj. straż pożarną, pogotowie gazowe, pogotowie energetyczne, policję, straż miejską lub inne służby oraz administrację lub osoby dyżurujące.

§ 14.

1. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego regulaminu użytkownik lokalu może być wezwany na posiedzenie Rady Nadzorczej celem zdyscyplinowania.
2. Użytkownicy lokalu, którzy są członkami spółdzielni i w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu mogą być podmiotem postępowania wewnątrzspółdzielczego z możliwością pozbawienia członkostwa łącznie.
3. Jeżeli właściciel lokalu lub osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu w sposób rażący lub uporczywy występuje przeciwko porządkowi domowemu spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
4. Jeżeli najemca lokalu w sposób rażący lub uporczywy występuje przeciwko porządkowi domowemu to spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu i wystąpić o eksmisję z lokalu.

Obowiązki spółdzielni w zakresie technicznego utrzymania zasobów

§ 15.

W celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym spółdzielnia zobowiązana jest do dbałości o dobry stan techniczny części wspólnej nieruchomości, w tym do przeprowadzania koniecznych remontów a w szczególności do:

- 1/ zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem tj. przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych, instalacji ciepłowniczej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, dźwigów osobowych.
- 2/ remontu fundamentów łącznie z izolacjami
- 3/ remontu elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczących konstrukcji stropów, ścian nośnych i zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachu, ocieplenia stropów i stropodachów, kanałów spalinowych i wentylacyjnych, słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji balkonów, loggi i tarasów
- 4/ remontu elewacji budynku dotyczącego tynków i okładzin zewnętrznych, malowania elewacji, ocieplenia ścian budynku, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia budynku
- 5/ wymiana lub remont stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych
- 6/ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji w budynku w następującym zakresie:
 - instalacja zimnej i ciepłej wody – całość instalacji do wodomierza lokalowego, łącznie z tym wodomierzem
 - instalacja kanalizacyjna – całość instalacji, za wyjątkiem przewodów odpływowych z umywalk, zlewozmywaków, wanien i brodzików, muszli ustępowych
 - instalacja c.o. – całość instalacji wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi
 - instalacja gazowa – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych
 - instalacja elektryczna – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych, gniazd, przełączników i dzwonek

- instalacja domofonowa – całość instalacji za wyjątkiem aparatu w lokalu. Dotyczy tylko tych klatek, w których użytkownicy lokali ponoszą opłatę na konserwację domofonów oraz nie dotyczy napraw po dewastacjach
- instalacji RTV – całość instalacji, która jest własnością spółdzielni, łącznie z gniazdkiem RTV

7/ remontu pomieszczeń wspólnego użytku tj. pralni, suszarni, wózkowni, innych pomieszczeń gospodarczych, ciągów komunikacyjnych

8/ remontu elementów zagospodarowania terenu nieruchomości łącznie z elementami małej architektury

9/ remontu balkonu, tarasu lub loggi lub ich części, które nie służą wyłącznie jednemu użytkownikowi lokalu

10/ remontu mającego na celu usunięcie szkód wynikłych z winy spółdzielni

§ 16.

Do obowiązków spółdzielni należy także wykonywanie prac konserwacyjnych dotyczących zakresu rzeczowego wymienionego w § 15

§ 16 „a”.

W przypadku nie uiszczenia opłat, o których mowa w rozdziale III „Regulaminu Rozliczania Kosztów eksploatacji i ustalania opłat w zasobach GSBM” – Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o niewykonaniu przeglądu, remontu lub konserwacji instalacji elektrycznej na części instalacji doprowadzającej energię elektryczną do danego lokalu oraz o odcięciu zasilania do tej części instalacji.

§ 17.

Koszty prac wymienionych w § 15 pokrywane są ze środków funduszu remontowego, a prac o których mowa w § 16 pokrywane są w ramach opłaty eksploatacyjnej.

§ 18.

W przypadku jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami wymienionymi w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia nie ma obowiązku wykonywania robót remontowych i konserwacyjnych wewnątrz lokalu.

Obowiązki użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji

§ 19.

Do obowiązków użytkownika lokalu należą remonty wewnątrz lokalu w tym:

1/ naprawa i wymiana tych części instalacji wody, kanalizacji, gazowej, domofonowej, które nie zostały wymienione w § 15 pkt. „6” jako należące do obowiązków spółdzielni oraz armatury, urządzeń odbiorczych i wyposażenia dotyczącego tych instalacji.

W szczególności dbałość o bieżące remonty urządzeń odbiorczych gazu i energii elektrycznej

- 2/ wymiana uszkodzonych szyb w lokalu i pomieszczeniach przynależnych
- 3/ malowanie, wymiana i naprawa drzwi wewnątrz lokalu i drzwi wejściowych do lokalu
- 4/ malowanie i drobne naprawy stolarki okiennej, nie powodujące konieczności ich wymiany (okucia, zamki, regulacja itp.)
- 5/ wymiana stolarki okiennej zgodnie z zasadami ujętymi w odrębnym regulaminie
- 6/ malowanie , tapetowanie ścian i sufitów
- 7/ remont ścianek działowych, sufitów, tynków i okładzin wewnętrznych za wyjątkiem uszkodzeń spowodowanych pracą konstrukcji budynku
- 8/ remont podłóg, podłóg, posadzek, izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych, dźwiękochłonnych i cieplnych
- 9/ remont innych elementów wyposażenia lokalu takich jak szafy wnękowe, obudowy wanien itp.
- 10/ wymiana rury spalinowej z gazowego podgrzewacza wody
- 11/ remont balkonu, tarasu, loggi lub ich części które stanowią pomieszczenie pomocnicze i służą wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych użytkownika lokalu
- 12/ naprawa i wymiana skrzynek pocztowych
- 13/ naprawa i wymiana tych elementów, których naprawa i wymiana należy do obowiązków spółdzielni zgodnie z § 15, jednak poprzez nieprawidłową eksploatację lub dewastację zostały zniszczone przez użytkownika lokalu.

§ 20.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy także wykonywanie prac konserwacyjnych dotyczących zakresu rzeczowego wymienionego w § 19 a także:

- 1/ udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, kratki ściekowych
- 2/ utrzymywanie w czystości kratki wentylacyjnych.

§ 21.

W przypadku gdy użytkownik lokalu pomimo pisemnego wezwania nie wykona prac wyszczególnionych w § 19 i § 20, co może wpłynąć na pogorszenie stanu bezpieczeństwa lub spowodować straty materialne, spółdzielnia może wykonać te prace lub zlecić ich wykonanie na koszt użytkownika lokalu.

§ 22.

Użytkownik lokalu nie może bez pisemnej zgody spółdzielni wykonywać następujących prac wewnątrz lokalu:

- 1/ dokonywać jakichkolwiek zmian w funkcjonowaniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, w szczególności zmieniać wielkość otworów do przewodów lub zatykać otwory
- 2/ demontować lub wymieniać grzejniki c.o. lub w inny sposób ingerować w instalację c.o.
- 3/ wymieniać stolarkę okienną
- 4/ dokonywać remontów polegających na wyburzaniu ścian lub ich części

5/ dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji gazowej

6/ dokonywać przeróbek instalacji elektrycznej

§ 23.

1. Wszelkie przeprowadzane przez użytkownika lokalu remonty wewnątrz lokalu nie mogą powodować utrudnionego dostępu do pionów instalacyjnych, wodomierzy.

2. Nie wolno wykonywać żadnych prac, które mogą prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa lub prawidłowego funkcjonowania budynku i poszczególnych lokali.

3. Wykonywanie prac użytkownik lokalu winien powierzać osobom posiadającym stosowne uprawnienia do ich wykonywania.

Inne szczegółowe postanowienia dotyczące utrzymania stanu technicznego zasobów.

§ 24.

1. Na żądanie spółdzielni użytkownik lokalu po wcześniejszym powiadomieniu jest obowiązany udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, w celu wykonania pomiarów i odczytów oraz przeprowadzania robót remontowych i konserwacyjnych. Elementem konserwacji jest również konieczność wykonania pomiarów instalacji elektrycznej, sprawdzenie szczelności instalacji gazowej i przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych zgodnie z przepisem art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 nr 156 poz. 1118). Użytkownik posiadający odrębną własność lokalu bez względu na fakt posiadania członkostwa w spółdzielni, który nie udostępni swojego mieszkania zarządcy zgodnie z § 21 regulaminu jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma obowiązek wykonać przeglądy i pomiary wynikające z w/wym. przepisu art.62 prawa budowlanego we własnym zakresie i na własny koszt, a stosowne protokoły dostarczyć do administracji budynku.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Koszty wejścia do lokalu obciążają wtedy użytkownika lokalu.

§ 25.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie od dnia 01.04.2009.