

REGULAMIN

użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej im.gen.Sikorskiego w Koninie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

& 1.

Regulamin opracowany został w oparciu o następujące akty prawne:

- 1.Ustawę z dnia 16 września 1982r - Prawo Spółdzielcze(Dz.U. z 1995r. nr.54, poz.288 z późn. zmianami).
- 2.Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. O Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. Z 2003r. nr.119 poz.1116 – zm.2004r.Dz.U nr.19, poz.177).
- 3.Ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz.733 z późn.zm.)o ochronie praw lokatorów.
- 4.Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Koninie z dnia 26 sierpnia 2011 roku i wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000173615.
- 5.Uchwała nr 28 Rady Miasta Konina z 29.12.2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 646 Rady Miasta Konina z dn. 31.03.2010 r. w sprawie Regulaminu Utrzymania Czystości Porządku na terenie Miasta Konina.
6. Na podstawie innych aktów prawnych obowiązujących na terenie Państwa Polskiego.

& 2.

Ilekcioć w regulaminie mowa o:

- 1.Zasobach mieszkaniowych Spółdzielni - należy przez to rozumieć ogół lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 2.Budynku mieszkalnym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana dla celów mieszkalnych.
- 3.Lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 4.Samodzielnym lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę, lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 5.Izbie - należy przez to rozumieć pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni (podłogi) nie mniejszej niż 4,00m/2 z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się zarówno pokoje, jak i kuchnię z oknem i; kuchnię bez okna spełniające powyższe kryteria; nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.
- 6.Pomieszczeniach przynależnych do mieszkania - należy przez to rozumieć pomieszczenia,

które bezpośrednio nie przylegają do mieszkania, a w szczególności piwnicę, komórkę, spiżarnię itp.

7. Opłatach czynszowych - należy przez to rozumieć ogół opłat wnoszonych za używanie mieszkania, tj: eksploatację, fundusz remontowy, centralne ogrzewanie, wodę, wywóz śmieci, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, dodatkowe pomieszczenie i inne.
8. Użytkownikowi lokalu - należy przez to rozumieć każdą osobę, osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym należącym do zasobów Spółdzielni faktycznie korzystających z lokalu, a w szczególności: członka Spółdzielni, najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, osobę nie będącą członkiem i nie posiadającą tytułu prawnego do mieszkania, domownika zamieszkującego z jedną z wymienionych osób.

& 3.

Regulamin:

1. Określa zasady postępowania Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Ma na celu zapewnienie ochrony wspólnego mienia spółdzielczego, utrzymania właściwych warunków technicznych, bezpieczeństwa, czystości, estetyki budynków i ich otoczenia, oraz określa warunki zgodnego współżycia mieszkańców.

& 4.

1. Lokal mieszkalny powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym jest możliwe, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni według zasad określonych w § 10 niniejszego regulaminu.

& 5.

1. Przyjęcie lokalu mieszkalnego od Spółdzielni następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez członka Spółdzielni (najemcę) i pracownika Administracji Spółdzielni, w którym stwierdza się stan faktyczny obejmowanego lokalu.
2. Członek (najemca) przyjmujący mieszkanie potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole przyjęcia mieszkania - fakt zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.

& 6.

Użytkownicy lokali mieszkalnych są odpowiedzialni za naruszenie postanowień niniejszego regulaminu w stosunku do osób korzystających z lokalu, których prawa reprezentują (podnajemców, gości, itp.). Za niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

& 7.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia - stanowią wspólną własność spółdzielni.

2. W interesie użytkowników lokali jest otaczanie budynków oraz urządzeń troskliwą opieką i utrzymywanie ich w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym.

Użytkownicy lokali współdziałają w tym zakresie z Administracją i Zarządem Spółdzielni.

II. Użytkowanie lokali mieszkalnych i budynków oraz utrzymanie ich w należytym stanie technicznym.

A. Obowiązki Spółdzielni.

& 8.

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

- a) utrzymywanie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych (i innych urządzeń ogólnego użytku), umożliwiające korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz zapewnienia ogrzewania lokalu, oświetlenia klatek schodowych, zewnętrznego oświetlenia budynków,
- b) wykonywanie remontów budynków, pomieszczeń ogólnego użytku, konserwacji urządzeń i instalacji technicznych, konserwacji terenów zielonych, chodników, dróg osiedlowych itp.

B. Obowiązki użytkowników lokali.

& 9.

1. Do podstawowych obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie niniejszego regulaminu,
- b) dbanie i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatek schodowych, korytarzy, suszarni, pralni i innych pomieszczeń oraz otoczenia budynków,
- c) zawiadamianie Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu dłużej niż dwa miesiące.

2. Szczegółowe obowiązki określa: Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

3. Członek Spółdzielni może wykonać w lokalu dodatkowe wyposażenie podnoszące jego wartość użytkową, szczególne zasady rozliczeń z tego tytułu określa regulamin, o którym mowa w ust. 2.

& 10.

1. W razie zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, użytkownik zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni o wydanie na to zgody.

Zarząd Spółdzielni, może wyrazić zgodę na prowadzenie w lokalu mieszkalnym określonej działalności gospodarczej, jeżeli;

- a) nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - b) nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa,
 - c) nie powoduje nadmiernego zużycia mieszkania,
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać:
- a) informację - jaki rodzaj działalności gospodarczej był by prowadzony w mieszkaniu,
 - b) określenie powierzchni lokalu mieszkalnego, przeznaczonego na prowadzenie działalności usługowej,
 - c) pisemną zgodę użytkowników lokali mieszkalnych sąsiadujących z danym mieszkaniem,
3. Zainteresowany uzyskaniem zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu Spółdzielni, we własnym zakresie i na własny koszt dostosowuje lokal pod względem wymogów służb takich jak: Sanepid, Inspekcja Pracy, Straż pożarna itp.,
4. Po zgromadzeniu dokumentacji - wniosek, o którym mowa w ust. 1 opiniuje Zarząd i ewentualnie Rada Nadzorcza.
5. Użytkownicy lokali sąsiadujących mogą wnioskować do Zarządu Spółdzielni, o wycofanie wyrażonej zgody na prowadzenie określonej działalności gospodarczej w mieszkaniu .
6. Użytkownicy lokali, którzy sami, bądź osoby wspólnie zamieszkałe wykonują działalność zarobkową w lokalu, ponoszą z tego tytułu dodatkowe opłaty oraz regulują podwyższony podatek od nieruchomości.
7. Dodatkowe opłaty ponoszą także użytkownicy, którzy zamieszczają na budynku reklamę wykonywanej działalności.
8. Zakres opłat oraz ich wysokość uchwała Zarząd Spółdzielni.

& 11.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą instalacji i elementów konstrukcyjnych budynku, zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (np. ilość zamieszkałych osób), członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
W razie nie dopełnienia tego obowiązku zastosowanie będą miały postanowienia niniejszego regulaminu § 33 ust. 3 i 5.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
4. Postanowienia ust. 3 i 4 nie dotyczą najemców lokali mieszkalnych, gdyż sprawy te reguluje umowa najmu.

III. Zasady eksploatacji instalacji technicznych i wymagania przeciwpożarowe. w lokalach mieszkalnych.

& 12.

W zakresie instalacji gazowych:

1. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody Administracji Spółdzielni oraz używać przewodów gazowych jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy

- odbiornikach radiowych.
2. Nie wolno zabudowywać instalacji gazowych, przewody gazowe i zawory powinny znajdować się na wierzchu ścian.
 3. W sytuacji kiedy wystąpi awaria instalacji gazowej, i podczas usunięcia zaistniałej awarii okaże się, że została wykonana samowolna zabudowa - użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu zabudowy na koszt własny,
 4. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia mechaniczne instalacji gazowych i zaworów, powstałych z jego winy.
 5. Przybory gazowe należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika. Okresową konserwację kurka i regulację spalania w palniku należy zlecać uprawnionemu specjalście.
 6. Wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowych oraz kuchenek mogą być wykonane przez Zakład Gazowniczy lub inne osoby posiadające specjalistyczne uprawnienia w tym zakresie.
 7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przed gazomierzem, jak również odcinający kuchenkę gazową i zawiadomić Administrację Spółdzielni lub Pogotowie Gazowe.
 8. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wszystkich kurków przy kuchni gazowej, w przypadku wyjazdu na dłuższy czas należy zakręcić główny zawór odcinający dopływ gazu.
 9. W przypadku rozłączenia kuchenki gazowej od instalacji - następuje utrata ważności próby szczelności instalacji gazowej. Ponowne podłączenie odbiornika gazowego (kuchni), wymaga bezwzględnego wykonania próby szczelności przez osoby posiadające specjalistyczne uprawnienia w tym zakresie i wydanie stosownego protokołu z przeprowadzonej próby szczelności. W razie ukrycia faktu rozłączenia kuchenki z instalacją lub innych przeróbek i braku ponownej próby szczelności, wszelką odpowiedzialność ponosi - użytkownik mieszkania.
 10. W nagłych przypadkach zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia, przedstawiciele dostawcy gazu w obecności funkcjonariusza Policji i Przedstawiciela Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu pod nieobecność użytkownika.

& 13

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

1. Nie wolno dokonywać zmian w instalacji wodno - kanalizacyjnej bez zgody Administracji Spółdzielni
2. Zmiany w instalacjach wodno - kanalizacyjnych powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni.
3. Użytkownik mieszkania nie musi występować do Spółdzielni o wyrażenie zgody na położenie glazury i terakoty w kuchni, łazience i W-C . pod warunkiem zachowania n/w warunków:
 - a) instalacja wodna przed zabudowaniem powinna być poddana próbie ciśnieniowej na ciśnienie 6,0 bara, celem stwierdzenia ewentualnych wycieków,
 - b) pionów wodno- kanalizacyjnych powinny być obudowane w sposób umożliwiający łatwy demontaż obudowy i dostęp do nich w razie awarii lub konieczności wymiany,
 - c) nie wolno zabudowywać zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy,

- d) należy pozostawić łatwy dostęp do czyszczenia i wymiany kraterk ściekowych,
 - e) w razie konieczności wymiany oraz awarii użytkownik dokona na własny koszt demontażu wszelkiej obudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej, zaworów, kraterk ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy,
 - f) ponowne odtworzenie (obudowy) instalacji wymienione w pkt 3e należy do obowiązków lokatora danego lokalu mieszkalnego.
4. Przy indywidualnym pomiarze wody - naruszenie plomb, stwierdzenie połączeń przedlicznikowych lub innych niedozwolonych prób oszustwa – spowoduje rozliczanie zużytej wody od ilości osób w mieszkaniu za okres 12-tu miesięcy od daty stwierdzenia faktu.
5. Przed każdorazowym wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wody, natomiast pozostawiając mieszkanie bez opieki na dłuższy czas - należy bezwzględnie zakręcić zawory główne wody ciepłej i zimnej.

& 14.

W zakresie instalacji elektrycznej:

1. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej w mieszkaniu mogą być wykonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie eksploatacji instalacji do 0,4 kV.
2. Przeróbki związane ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej (zwiększenie wartości zabezpieczeń przedlicznikowych) można wykonywać po uzyskaniu zgody Spółdzielni i technicznych warunków przyłączenia do sieci, z Rejonowego Zakładu Energetycznego.
3. Nie wolno wymieniać wkładek topikowych na inne niż te, do których przystosowana jest istniejąca instalacja elektryczna (a w szczególności nie wolno naprawiać bezpieczników we własnym zakresie).
4. Nie wolno wymieniać przewodów zasilających urządzenia elektryczne oraz wtyczek na inne niż były wykonane fabrycznie (przewód trójżyłowy musi mieć wtyczkę ze stykiem ochronnym i odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym).
5. Spalone lub uszkodzone żarówki wymieniamy przy wyłączonym źródle zasilania. Nie wolno wymieniać przy włączonej instalacji oświetleniowej.
6. Nie wolno stosować przedłużaczy dwużyłowych do urządzeń posiadających obudowę z elementów przewodzących prąd elektryczny.
7. W kuchni i w łazience wszystkie gniazda powinny posiadać styk ochronny z odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym.
8. Jeżeli zauważymy, że gniazdo wtykowe lub wtyczka urządzenia elektrycznego ma temperaturę wyższą od otoczenia - należy je niezwłocznie wyłączyć i zlecić dokonania przeglądu styków osobie posiadającej stosowne uprawnienia.
9. Przed wyjściem z mieszkania należy wyłączyć wszystkie urządzenia elektryczne, nie przeznaczone do pracy ciągłej.
10. Zaleca się wyłączanie z gniazd wtykowych urządzeń elektronicznych (radio, telewizor, Video i inne) w czasie wyładowań atmosferycznych.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i utrzymania instalacji w należytych stanie, a także udostępniania lokalu Spółdzielni, jako właścicielowi (współwłaścicielowi) budynku do umożliwienia wykonania określonych czynności.
12. Odpowiedzialność za zerwanie plomb na zabezpieczeniu przedlicznikowym energii

elektrycznej lub za zerwanie plomb na liczniku spoczywa na użytkowniku lokalu.

& 15.

W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

1. Należy dbać o stan techniczny zamontowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i zgłaszać natychmiast do Spółdzielni każde ich uszkodzenie.
2. W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w mieszkaniu w okresie grzewczym należy ustawić zawór termostatyczny w położeniu 2,5, co odpowiada temperaturze 16 stopni C – zabezpieczającej właściwe warunki higieniczno-sanitarne (zapobiega zawilgoceniu i zagrzybieniu mieszkania)
3. W okresie letnim (poza sezonem grzewczym) należy ustawić zawór termostatyczny w położeniu maksymalnym - „pełne otwarcie” (unikaj się zapowietrzenia kaloryferów, wydłuża się żywotność zaworów).

& 16.

W zakresie wentylacji:

1. Zabrania się montażu w kuchniach okapów kuchennych z mechanicznym wyciągiem oparów.
2. Należy utrzymywać stale wolny przekrój kratki wentylacyjnych, kuchnia i łazienka - nie wolno ich zaklejać.
Zapewnić nawiew powietrza do mieszkania, a szczególnie do kuchni przez nawiewniki higrosterowane, rozszczelnienie okien, lub okresowe wietrzenie.
3. Drzwi łazienkowe winny być wyposażone w kratkę nawiewną, bądź otwory o powierzchni min. 200 cm², celem zapewnienia właściwej wentylacji.
4. Zamknięte drzwi wewnętrzne mieszkania winny zapewnić pozostawienie szczeliny min. 40 cm² w ich dolnej części.

& 17.

Bez zgody Spółdzielni niedozwolone jest instalowanie na ścianach zewnętrznych budynków, urządzeń klimatyzacyjnych itp. indywidualnych zewnętrznych anten radiowych, telewizyjnych.

& 18.

1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa osób ich życia i zdrowia, zabrania się:
 - a) dokonywania napraw bezpieczników w miejscach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice),
 - b) instalowania światła w piwnicach z przewodów poprowadzonych bezpośrednio od tablicy bezpieczników i lamp oświetlenia korytarza piwnicznego.
2. Instalowanie oświetlenia w pomieszczeniach przynależnych np. w piwnicy wymaga zgody Administracji Spółdzielni z zachowaniem warunków technicznych podanych przez Administrację.
3. O zauważonych uszkodzeniach instalacji w pomieszczeniach ogólnodostępnych, należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielnię.

& 19.

W budynkach mieszkalnych i innych obiektach budowlanych należących do Spółdzielni oraz terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienia prowadzenia działań ratowniczych lub ewakuacyjnych.

W szczególności zabrania się:

- a). używania ognia otwartego (świece, pochodnie, lampy płomienne) i palenia tytoniu w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, klatkach schodowych i wiatrołapach.
- b). przechowywania w piwnicach, korytarzach i innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz na balkonach benzyny, oleju napędowego, lakierów i rozpuszczalników, materiałów żrących, cuchnących i pustych opakowań po tych substancjach,
- c). Ustawiania jakichkolwiek przedmiotów na klatkach schodowych i korytarzach utrudniających swobodne przejście (w szczególności materiałów palnych),
- d). Zamykania otworów ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
- e). garażowania motocykli, skuterów, motorowerów i motorynek w mieszkaniach, na korytarzach, balkonach i w piwnicach,
- f). Spalania śmieci i odpadków na terenie osiedla oraz w miejscach umożliwiających zapalenie się sąsiednich obiektów lub materiałów palnych.
- g). użytkowania instalacji elektrycznej i gazowej oraz urządzeń niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem, używania bezpieczników naprawianych we własnym zakresie, ustawiania elektrycznych urządzeń ogrzewczych bezpośrednio na podłożu palnym,
- h). stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów palnych,
- i). instalowania opraw oświetleniowych oraz osprzętu instalacji elektrycznych (wyłączniki, gniazda wtykowe) bezpośrednio na podłożu palnym, jeżeli ich konstrukcja nie zabezpiecza podłoża przed zapaleniem,
- j). budowy dodatkowych punktów odbioru energii elektrycznej lub gazu np. w piwnicach i w pomieszczeniach gospodarczych bez zgody Administracji, winni samowoli w tym zakresie obciążeni zostaną należnością za remontowanie instalacji oraz karą za cały okres jej użytkowania licząc wstecz od daty ujawnienia przeróbek, a jeżeli nie ma możliwości ustalenia tego okresu to za rok wstecz.
- k). włączania do instalacji elektrycznej jednocześnie takiej liczby urządzeń, których łączna moc przekracza 4000W (przekroczenie tej mocy powoduje przeciążenie instalacji),
- l). przebywania na klatkach schodowych, suszarniach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku osobom postronnym.

IV. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE I ZASADY ZGODNEGO WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

A. Obowiązki Spółdzielni.

& 20.

1. Spółdzielnia, jako właściciel, współwłaściciel i zarządca nieruchomości zobowiązana

jest do utrzymania porządku, czystości i należytego stanu sanitarno- higienicznego nieruchomości poprzez:

- a) systematyczne sprzątanie nieruchomości,
- b) utrzymywanie budynków, elementów małej architektury, ławek, koszy i ogrodzeń w stanie gwarantującym czysty i estetyczny wygląd,
- c) utrzymanie urządzeń znajdujących się na placach zabaw w należytych stanie technicznym gwarantującym spełnienie ich funkcji, jak również estetyczny wygląd,
- d) utrzymywanie w odpowiednim stanie sanitarnym pojemników do gromadzenia odpadów stałych (dezynfekcja),
- e) oczyszczanie ze śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń z chodników, usuwania z chodników śliskości i gołoledzi,
- f) wymianę piasku w piaskownicach zlokalizowanych na placach zabaw co najmniej 1 raz w roku, nie później niż do 31 maja,
- g) współpracę z firmami zapewniającymi ustawienie pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów oraz pojemników na zbiórkę odzieży, wyznaczenie lokalizacji tych pojemników w miejscach nie powodujących nadmiernych uciążliwości dla mieszkańców nieruchomości, lub osób trzecich,
- h) ustawienie koszy ulicznych w rejonach intensywnego ruchu pieszego i systematycznego ich opróżniania,
- i) uniemożliwienie dostępu osobom postronnym do wnęk tablic rozdzielczych i liczników energii elektrycznej znajdujących się na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
- j) obcinanie i formowanie drzew i krzewów, szczególnie przy chodnikach i drogach komunikacyjnych,
- k) koszenie trawy, grabienia liści i utrzymywanie terenów zielonych we właściwym stanie estetycznym i sanitarnym,

& 21.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzania deratyzacji i dezynsekcji w budynkach, w pomieszczeniach w nich zlokalizowanych na terenie nieruchomości.
2. Obowiązkowi deratyzacji podlegają w szczególności:
 - a) korytarze piwniczne,
 - b) śmietniki,
 - c) pomieszczenia ogólnego użytku,
3. Deratyzacja i dezynsekcja winna być przeprowadzona co najmniej jeden raz w roku, a planowo w drugiej połowie października oraz na każde polecenie Państwowej Inspekcji sanitarnej lub administracji Miasta.

B. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

& 22.

Użytkownicy lokalu mieszkalnego obowiązani są utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać przepisy regulaminu porządku domowego, a zachowaniem swoim zapewniać zgodne współżycie mieszkańców.

1 W szczególności zobowiązani są do:

- a) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków,
 - b) nie utrudniania korzystania przez innych z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz utrzymywania w nich porządku i czystości,
 - c) właściwego zachowywania się, tak aby korzystanie z innych lokali nie było uciążliwe dla mieszkańców, szczególnie należy unikać hałasowania,
 - d) zamykania przed osobami niepowołanymi wejść do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,
 - e) zachowania ciszy szczególnie w godzinach nocnych od 22/00 do 6/00.,
w tym czasie należy:-ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaniechać gry na instrumentach muzycznych i śpiewu, wyeliminować hałasy i inne czynności, które zakłócają ciszę nocną i wypoczynek.
 - f) reagowania na niewłaściwe zachowywanie się innych osób,
 - g) zgłaszania do Administracji spostrzeżeń w zakresie dewastacji budynku,
 - h) zawiadamiania Administracji o uszkodzeniach urządzeń techniczno-sanitarnych i instalacji w mieszkaniu. W razie zaniedbania tego obowiązku użytkownik ponosi odpowiedzialność materialną za szkody jakie powstały w tym, lub sąsiednich mieszkaniach,
 - i) przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga; w okresie używania lokalu zamiennego użytkownik wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,
 - j) utrzymywania estetycznego wyglądu lokalu mieszkalnego oraz czystości na balkonach i loggiach, a w okresie zimy do usuwania z nich śniegu i takiego ich eksploataowania aby miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłócenia użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynków. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien i balkonów niżej położonych,
 - k) uzyskania warunków i zgody Administracji oraz zgłoszenia właściwemu organowi budowlanemu zamiaru zainstalowania krat zewnętrznych w oknach, na balkonach, czy loggiach. Nie wymagają zgłoszenia kraty montowane od wewnętrznej strony lokalu, lecz należy zachować warunki bezpieczeństwa - kraty powinny być składane lub w łatwy sposób otwierane,
 - l) pozostawienia Administracji lub sąsiadom adresu (nr. telefonu) osoby uprawnionej do opieki nad mieszkaniem podczas dłuższej nieobecności (urlop, pobyt w szpitalu, wyjazd za granicę itp.),
 - ł) uzyskania zgody Administracji na zakładanie ogródków przydomowych i utrzymywanie ich w należytym porządku,
 - m) ustalania z Administracją miejsc wysadzania drzew i krzewów z zastrzeżeniem, że nie należy dokonywać nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż m od budynku,
 - n) parkowania samochodów tylko na parkingach lub w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Administrację. Parkowanie pojazdu nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu oraz zakłócać spokoju mieszkańców,
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła na okres zimy oraz uszczelnić okienka piwniczne znajdujące się w użytkowanej piwnicy.

3. W przypadku mechanicznego uszkodzenia zaworów termostatycznych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz zerwanych plomb przy gazomierzach, wodomierzach i licznikach elektrycznych zamontowanych wewnątrz lokalu mieszkalnego użytkownicy mieszkań ponoszą koszty związane z ich wymianą (naprawą).

& 23.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody - użytkownik lokalu obowiązany jest 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.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby.

Z czynności tych osoba działająca w imieniu Spółdzielni sporządza protokół.

3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Administrację Spółdzielni w celu:

a) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,

b) przeprowadzenia konserwacji lub napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,

c) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,

d) dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania,

e) wykonania operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni go w uzgodnionym terminie, Spółdzielnia może zwrócić się do Sądu z powództwem o wydanie orzeczenia nakazującego udostępnienie lokalu.

Podobne uprawnienie przysługuje Spółdzielni, gdy użytkownik lokalu odmawia uzgodnienia terminu lub uniemożliwia takie uzgodnienie.

& 24.

1. Warunkiem zgodnej egzystencji wszystkich mieszkańców jest dbałość o zajmowany lokal mieszkalny, budynek i nieruchomość, wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańców.

2. Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku, powstałe podczas remontu wykonywanego we własnym zakresie oraz powstałe przy dostarczaniu mebli, zapasów zimowych, bądź innych przedmiotów użytkownik zobowiązany jest usunąć niezwłocznie własnym staraniem i na swój koszt

3. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci, rozlanie płynów na klatkach schodowych (i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku) użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone przez siebie miejsce.

4. Mieszkańcy zobowiązani są do zachowywania spokoju szczególnie w godzinach nocnych, tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. Głośne prace remontowe w mieszkaniu mogą być przeprowadzane w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰, a po pisemnym uzgodnieniu ze wszystkimi mieszkańcami (sąsiadami) klatki schodowej maksymalnie do 22⁰⁰.

& 25.

1. W budynkach spółdzielczych niedopuszczalna jest hodowla drobiu, królików itp.
2. Możliwe jest utrzymywanie w lokalu mieszkalnym psów i kotów w ilości nie wskazującej na hodowlę z zachowaniem przepisów sanitarno-porządkowych; posiadanie tych zwierząt nie może powodować zagrożenia zdrowia i życia pozostałych mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.
3. Psy należy wyprowadzać w kagańcu na smyczy, by nie dopuszczać do zagrożenia ludzi i niszczenia zieleni.
4. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do usuwania ich odchodów zanieczyszczających klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku i otoczenie budynków oraz przestrzeganie Regulaminu Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Miasta Konina (rozdział IX).

& 26.

Niedozwolone jest:

- a) dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian w zakresie: wyburzenia, stawiania nowych ścian działowych, przebudowy balkonu, loggii, przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
- b) dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych,
- c) zaklejanie kratki wentylacyjnych i nawiewników,
- d) samowolne montowanie anten radiowych i TV na dachu budynku,
- e) umieszczanie i przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrzbudynkowych ciągach komunikacyjnych przedmiotów należących do użytkowników lokali.
Po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia, Administracja ma prawo usunąć te przedmioty, a ich właściciel nie może żądać odszkodowania.
Jeżeli ustalenie właściciela przedmiotów nie jest możliwe Administracja zawiadamia użytkowników o zamiarze ich usunięcia poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy. W razie niezgłoszenia się właściciela w terminie 2-ch tygodni od zamieszczenia ogłoszenia Administracja ma prawo usunąć te przedmioty, celem zniszczenia.
Administracja nie ma obowiązku przechowywania takich przedmiotów.
- f) wrzucanie do muszli klozetowej papierów, śmieci, szmat, środków higieny intymnej i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego,
- g) wyłamywanie zamknięć do piwnic, na dach, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania; Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
- h) montowanie krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej, bez zgody Administracji Spółdzielni,
- i) niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, zrywanie instalacji elektrycznej,

- piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji, blokowanie automatycznych włączników oświetleniowych, wybijanie szyb, niszczenie lub wykręcanie żarówek, rysowanie bądź zrywanie elewacji budynku, dewastacja ławek, koszy na śmieci i sprzętu na placach zabaw, niszczenie drzew, krzewów i trawników,
- j) wypuszczanie psów luzem bez kagańca i smyczy, wprowadzanie ich na obszary placów zabaw i do piaskownic oraz zanieczyszczanie przez psy trawników szczególnie pod oknami budynków mieszkalnych.
- Właściciel jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia nieczystości pozostawionych przez psa,
- k) suszenie bielizny i wietrzenie okryć oraz pościeli na klatkach schodowych, przed budynkiem, na terenach zielonych i w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- l) trzepanie dywanów, chodników, koców, wycieraczek itp. przedmiotów na balkonach, w oknach, na klatkach schodowych oraz w czasie ciszy nocnej tj. w godz. od 22/00 do 6/00,
- ł) wyrzucanie przez okna śmieci, papierów, pestek, obierzyn, pożywienia dla ptaków, niedopałków papierosów, wylewania płynów itp.; wszystkie śmieci i odpadki należy wnosić do wyznaczonych na ten cel pojemników,
- m) umieszczanie i malowanie szyldów, ogłoszeń, szafek wystawowych, plakatów, napisów lub rysunków, afiszy i reklam na murach spółdzielczych budynków i terenach osiedlowych bez zgody Spółdzielni,
- n) umyślnie niszczenie, uszkodzanie, lub usuwanie aktualnych ogłoszeń, bądź komunikatów Spółdzielni oraz oznaczeń ulicy ,
- o) mycie samochodów na terenie osiedla i wykonywanie wszelkich napraw powodujących zanieczyszczanie otoczenia budynków lub zakłócających spokój mieszkańców,
- p) korzystanie z energii elektrycznej ogólnego użytku do celów prywatnych,
- r) przechowywanie na balkonach i w piwnicach materiałów łatwopalnych i napełnionych butli gazowych,
- s) spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w piwnicach, placach zabaw itp. miejscach publicznych,
- t) montowania suszarek do bielizny poza obrysem budynku w tym także poza obrysem balkonów i loggi.

V. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WYRZĄDZONE SZKODY W MIENIU SPÓŁDZIELCZYM .

& 27.

W stosunku do użytkowników lokalu wyrządzających szkody lub powodujących zanieczyszczenie budynków i otoczenia, naruszających swoim postępowaniem obowiązki statutowe oraz określone niniejszym regulaminem zasady użytkowania lokali porządku domowego stosuje się środki prawem przewidziane, szczególnie kodeksem cywilnym i statutem.

& 28.

1. W przypadku uszkodzenia budynku, instalacji technicznych, zniszczenia drzew, krzewów, czy urządzeń będących własnością Spółdzielni, zanieczyszczenia klatek schodowych bądź

otoczenia budynku przez psy użytkownicy lokalu mieszkalnego są zobowiązani do pokrycia szkód powstałych z ich winy.

2. Rodzice i opiekunowie ponoszą materialną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ich dzieci w mieniu Spółdzielni.

3. Odszkodowanie nalicza Administracja Spółdzielni na wniosek członka czy pracownika Spółdzielni, bądź innych osób, które zgłoszą szkodę i wskażą sprawcę.

& 29.

W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu oraz norm współżycia społecznego, może być prowadzone n/w postępowanie:

- a) skierowanie sprawy do Rady Nadzorczej, celem rozpatrzenia wspólnie z Zarządem dalszego postępowania,
- b) naliczenie faktycznych kosztów odszkodowania pieniężnego za usunięcie szkody,
- c) wykluczenie z członkostwa Spółdzielni,
- d) skierowanie sprawy na drogę sądową w celu zastosowania art. 16.1 Ustawy o własności lokali.

& 30.

W przypadku nie ustalenia sprawcy wyrządzenia szkody, odpowiedzialność materialną w wysokości ustalonej przez Administrację Spółdzielni ponoszą solidarnie użytkownicy korzystający z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku.

& 31.

Wyegzekwowane środki pieniężne za nieprzestrzeganie postanowień regulaminu - przeznaczone zostaną na pokrycie kosztów usuwania szkody, a za zanieczyszczanie klatek schodowych i terenów zielonych przez psy - przeznaczone będą dla osób usuwających te zanieczyszczenia.

VI. EWIDENCJA LUDNOŚCI ORAZ POZYSKIWANIE DANYCH O ZAMIESZKIWANIU OSÓB

& 32.

Członek Spółdzielni posiadający prawo do mieszkania ma obowiązek meldunkowy. Wykonanie tego obowiązku polega na zameldowaniu się na pobyt stały w otrzymanym lokalu wraz z osobami uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania.

W przypadku posiadania więcej niż jednego lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni zobowiązany jest do zameldowania się w jednym z posiadanych lokali i zawiadomienia Administracji Spółdzielni o miejscu faktycznego pobytu oraz o ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach będących jego własnością.

& 33.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany zawiadamić Administrację o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, w terminie 14 dni od chwili zdarzenia.
2. Spółdzielnia ma prawo pozyskiwania danych ze zbiorów meldunkowych potwierdzających pobyt stały lub czasowy osób zamieszkałych w danym lokalu.
3. Jeżeli członek Spółdzielni nie zgłosi faktu zameldowania osoby zamieszkałej w danym lokalu, a Spółdzielnia pozyska taką informację z organu meldunkowego, to nalicza opłaty od osób za nie ujawniony okres zameldowania.
4. Spółdzielnia nalicza również opłaty od osób nie zameldowanych, a faktycznie zamieszkałych w lokalu, na podstawie zgłoszenia członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

& 34.

Po sprzedaży lub opuszczeniu mieszkania użytkownik powinien dopełnić obowiązku wymeldowania się z lokalu.

& 35.

Administracja Spółdzielni prowadzi rejestr osób podlegających zameldowaniu pod oznaczonym adresem, oddzielnie dla poszczególnych budynków.

Rejestr zawiera:

1. Ulicę i numer budynku,
2. Numer lokalu mieszkalnego.
3. Nazwisko i imię, nazwisko rodowe, imiona rodziców.
4. Datę i miejsce urodzenia.
5. Datę zameldowania z określeniem charakteru pobytu (stały, czasowy).
6. Adres poprzedniego miejsca pobytu stałego.
7. Oznaczenie dokumentu stwierdzającego tożsamość.
8. Datę wymeldowania.

& 36.

Rejestry, o których mowa wyżej służą do kontroli zasiedlania mieszkań, a także są podstawą do ustalania wysokości opłat za niektóre składniki czynszu naliczane od osób.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

& 37.

1. Przedstawiciele Administracji Spółdzielni mają prawo do wydawania doraźnych poleceń w sprawach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku w budynkach Spółdzielni.

& 38.

Uwagi, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących warunków zamieszkiwania na Osiedlu - można kierować do:

- 1.Administracji Spółdzielni.
- 2.Zarządu Spółdzielni.
- 3.Rady Nadzorczej.

Sprawy awaryjne należy zgłaszać do Administracji Spółdzielni osobiście lub telefonicznie (tel.063/244-38-21) w godzinach pracy tj.

- poniedziałek od godz.8/00 do 16/00
- od wtorku do piątku od godz. 7/00 do 15/00

Dyżurny konserwator przyjmuje zgłoszenia osobiście w Administracji Spółdzielni lub telefonicznie 063/244-38-21 tel. kom. 603- 822- 688:

- od wtorku do piątku w godzinach od 15/00 do 22/00
- sobota w godzinach od 10/00 do 18/00
- niedziele i święta w godzinach od 10/00 do 16/00

& 39.

W sprawach nieokreślonych niniejszym regulaminem, a związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, wypełnieniem obowiązku meldunkowego, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych oraz zasad współżycia społecznego stosowane będą przepisy ogólnie obowiązującego prawa.

& 40.

Z treścią niniejszego Regulaminu można się zapoznać w Administracji Spółdzielni, a wyciąg z Regulaminu jest zamieszczony w tablicach ogłoszeń klatek schodowych budynków mieszkalnych.

& 41.

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2011 r. na mocy uchwały nr 20/2011 z dnia 14.12.2011 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Jan Bonkowski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Władysław Wojtulewicz