

REGULAMIN

użytkowania lokali

I. Zasady ogólne

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków.

W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Statutu Spółdzielni.

§ 3

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni, członków Spółdzielni, najemców lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 3 ust.1
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania członkom, najemcom lokali, mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 5

Administracja obowiązana jest dbać o:

1. stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, suszarnie, strychy itp.
2. sprawność urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie.

§ 6

Ponadto Administracja obowiązana jest:

1. oznaczać budynki znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczanie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
2. zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
3. zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
4. zapewnić w lokalach mieszkalnych i użytkowych temperaturę $+ 20^{\circ}\text{C}$ oraz dostawę centralnej ciepłej wody o temperaturze $+ 55^{\circ}\text{C}$, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na konserwację i remonty zasobów Spółdzielni.

§ 7

W przypadku niedogrzanania mieszkań, braku ciepłej wody – Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach, o ile zaistniały okoliczności.

Bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem oraz w przypadku gdy niedogrzanie występuje w całości zasobów mieszkalnych Spółdzielni ogrzewanych centralnie.

Wysokość bonifikaty za niedogrzanie mieszkań określa Regulamin Zasad Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Ustalania opłat za używanie lokali.

III. Obowiązki użytkowników lokali

§ 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

§ 9

1. Zakres robót, które zobowiązany jest wykonać członek Spółdzielni określa Regulamin dotyczący obowiązków Spółdzielni oraz członków Spółdzielni,

właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń w przypadku zwolnienia lokalu.

2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 10

1. Przydzielony członkowi lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w decyzji lub umowie najmu.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 11

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w użytkowanym lokalu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

§ 12

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników, itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 13

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu

strat wynikłych na wskutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.

2. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
3. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni.
4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

§ 14

Zabrania się zmiany nastaw na zaworach termostatycznych w grzejnikach centralnego ogrzewania.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia nastawy zaworu termostatycznego, Spółdzielnia będzie naliczała karę w kwocie 300 zł.

§ 15

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych bez zgody Administracji Spółdzielni jest zabronione.

§ 16

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł.
2. Nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 17

1. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
2. W okresie zimowym nie należy zostawiać otwartych drzwi wejściowych z opuszczoną podpórką oraz uchylonych okien na klatkach schodowych.
3. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni pod rygorem nieotrzymania bonifikaty zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

§ 18

Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody lokator powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności lokatora.

Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika do bonifikat w opłatach.

§ 19

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni i udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
Jeżeli jest on nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusz policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczność jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację Spółdzielni, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.
4. Użytkownik mieszkania obowiązany jest w określonych przez Administrację Spółdzielni dniach i godzinach udostępnić mieszkanie celem:
 - a/ przeprowadzenia niezbędnych napraw i usunięcia awarii,
 - b/ okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
5. Jeżeli rodzaj koniecznej tego wymaga, użytkownik jest obowiązany na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy, jednak na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 20

W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni poza obciążeniem finansowym za spowodowane szkody może stosować upomnienia a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 21

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w
Przasnyszu w dniu 24.08.2022 r.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Małgorzata Łęcka

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Janina Ambroszczyk