

REGULAMIN

**używania lokali i porządku domowego
w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„POMORSKA” w Szczecinie**

Szczecin – Stargard Szczeciński – Kołobrzeg

REGULAMIN

używania lokali i porządku domowego w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1.

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o § 100 ust. 1 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie, zwanej dalej Spółdzielnią w związku z treścią art. 5 §1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r.-Prawo spółdzielcze / tekst jednolity: Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. / i w związku z treścią art. 8 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. /.

II. DEFINICJE

§ 2.

1.Dom jednorodzinny – budynek o nie więcej niż dwóch lokalach, w tym jeden lokal może mieć funkcję inną niż mieszkalną. Miejsce postojowe i (lub) garaż zlokalizowany na działce na której zbudowany jest dom jednorodzinny nie stanowi odrębnego lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu.

2.Dom wielorodzinny - budynek o trzech lub więcej lokalach.

3.Zespół garażowy wolnostojący – budynek przeznaczony na czasowe przechowywanie samochodów osobowych.

4.Lokal - część budynku, dla której możliwe jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności a także część budynku, do której można usytuować oddzielne wejście z części wspólnej. Lokal może pełnić różnorakie funkcje, o ile nie są sprzeczne z innymi przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego i nie godzi w dobro innych właścicieli lokali.

Lokale mogą pełnić między innymi funkcje :

- mieszkalne
- usługowe
- postojowe

5.Część wspólna – pozostała po wyłączeniu wewnątrz lokali część budynku i nieruchomości gruntowej wraz z infrastrukturą , dla której nie ustanowiono imiennych praw. Do części wspólnej zalicza się też te nieruchomości, których utrzymanie obciąża Spółdzielnię na podstawie innych przepisów prawnych.



6.Właściciel lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do określonego lokalu. Tytułem prawnym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- notarialnie ustanowione prawo odrębnej własności
- umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą

7.Prawo - zbiór przepisów tworzonych na podstawie Ustaw, rozporządzeń wykonawczych, statutu Spółdzielni i uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, do których wykonania i respektowania zobowiązana jest Spółdzielnia.

8.Wnętrze lokalu– wszelkie zasoby, instalacje, odbiorniki i inne elementy wyposażenia lokalu (n.p. stolarka otworowa, meble wbudowane, okładziny ścienne, podłoga i posadzki, wyprawy ścienne wraz z malowaniem lub wykończone w inne sposoby i inne) pozostające poza drzwiami wejściowymi (wraz z drzwiami) do lokalu ,do którego posiada imienne prawo do władania właściciel lokalu.

Do wnętrza lokalu nie zalicza się :

- instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termoregulacyjnych,
- instalacji elektrycznej na trasie do tablicy zabezpieczającej,
- instalacji gazowej na trasie do zaworu odcinającego przed indywidualnym licznikiem poboru gazu,
- instalacji wody zimnej – na trasie do zaworu odcinającego pierwszego przed wodomierzem,
- instalacji wody ciepłej – na trasie do zaworu odcinającego pierwszego przed wodomierzem.

9.Spółdzielnia – Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „POMORSKA” z siedzibą w Szczecinie ul. Milczańska 6/1 nr KRS 0000196649 z dnia 01.04.2004 roku.

10.Fundusz remontowy - środki finansowe gromadzone przez właścicieli lokali z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z remontami zasobów Spółdzielni.

11.Nieruchomość – majątek trwały zgromadzony na działce budowlanej, dla której prowadzona jest odrębna Księga Wieczysta będącej we władaniu Spółdzielni.

12. Zasoby Spółdzielni – ogół nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni w danej miejscowości.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 3.

Nieruchomości, będące w zarządzie Spółdzielni są własnością osób fizycznych lub prawnych, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub notarialnie ustanowione prawo odrębnej własności. W interesie wszystkich w/w osób powinny one być utrzymywane w należyтым stanie i otoczone właściwą opieką Spółdzielni.

§ 4.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia ładu i porządku w nieruchomościach , podnoszenie ich estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia właścicieli lokali.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie realizacji celów, o których mowa w punkcie pierwszym niniejszego paragrafu.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI W ZAKRESIE UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO.

§ 5.

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie pomiędzy właścicielem lokalu a Spółdzielnią .
2. Zabronione jest prowadzenie w lokalu o funkcji mieszkalnej działalności gospodarczej, np.: prowadzenie przedsiębiorstwa handlowego , zakładu rzemieślniczego, prowadzenie gabinetu lekarskiego, wykonywanie prac nakładczych, prowadzenie publicznych biur rachunkowo – podatkowych, kancelarii adwokackich itp. bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Na pisemny wniosek właściciela lokalu i spełnieniu wymogów Prawa , Zarząd Spółdzielni może wydać zgodę na zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inny cel .
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez właściciela lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu przeznaczenia lokalu bądź jego części.

W przypadku ubiegania się właściciela lokalu o zmianę sposobu przeznaczenia lokalu bądź jego części, wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni, wyrażona w formie pisemnej.

§ 6.

Obowiązkiem właściciela lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w Spółdzielni awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w nieruchomości (np. pęknięć rur i zaworów wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieków sufitów, ścian wewnętrznych i zewnętrznych, awarii samozamykaczy itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz bez względu na fakt, kto ponosi odpowiedzialność za powstanie szkody i kogo będą obciążać koszty naprawy.

§ 7.

Obowiązkiem właściciela lokalu jest bezzwłoczne zgłaszanie do Spółdzielni wszelkich zauważonych w zajmowanym lokalu wad i usterek, a w szczególności powstałych w okresie objętych rękojmią.

§ 8.

Obowiązkiem właściciela lokalu jest zgłaszanie wszelkich przeróbek w lokalu , nie wyłączając instalacji i urządzeń sanitarnych i elektrycznych.

Zmiany : stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa i szklenie balkonów i loggii, montowanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych lub grzejników c.o. wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić udzielenia zgody, jeżeli planowane przeróbki są niezgodne z przepisami Prawa.

Odmowa udzielania zgody powinna zawierać merytoryczne uzasadnienie pod rygorem nieważności.

§ 9.

W celu właściwego utrzymania lokalu, właścicielowi lokalu nie wolno w szczególności:

1. Dokonywać napraw we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej w częściach wspólnych.
W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej należy bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, a poza godzinami pracy Spółdzielni, Pogotowie Lokatorskie Spółdzielni.
2. Używać urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
3. Instalować oświetlenie elektryczne w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Samowolnie wyjmować lub wymieniać kryzy dławiące znajdujące się w grzejnikach centralnego ogrzewania.
5. Zabudowania w sposób trwały pionów instalacji wodnokanalizacyjnej .
6. Samowolnie wchodzić na dachy budynków bez zgody Spółdzielni.



7. Samowolnie zakładać anten radiowych , telewizyjnych i internetowych oraz tablic i szyldów.
W przypadku nie stosowania się do tego przepisu Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo usunąć zamontowane urządzenia na koszt właściciela lokalu.
8. Wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe śmieci, odpadów, niedopałków, itp.
9. Wyrzucać do muszli klozetowych śmieci, szmat itp. odpadów mogących spowodować zapchanie się instalacji kanalizacyjnej. W przypadku wystąpienia niedrożności instalacji kanalizacyjnej kategorycznie nie wolno używać urządzeń sanitarnych, a powstałą awarię należy bezzwłocznie zgłosić do Spółdzielni lub poza godzinami pracy Spółdzielni do Pogotowia Lokatorskiego Spółdzielni.
10. Składować odpady oraz wszelkiego rodzaju sprzęty na klatkach schodowych.

§ 10.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu właściciel lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zamknąć zawór odcinający gaz w mieszkaniu oraz zawiadomić Spółdzielnię, a poza godzinami pracy Spółdzielni , Pogotowie Lokatorskie Spółdzielni.

§ 11.

Właściciel lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu upoważnionym przez nią pracownikom, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dokonywania odczytów mierników mediów i przeglądów gwarancyjnych wynikających z przepisów Praw.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO WŁAŚCICIELI LOKALI.

§ 12.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich właścicieli lokali jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. **W budynkach i na terenie nieruchomości od godziny 22.00 do godziny 08.00 obowiązuje cisza nocna.**
W czasie ciszy nocnej zabrania się głośnego odbioru urządzeń radiowo – telewizyjnych, głośnych rozmów, używania głośno pracującego sprzętu gospodarstwa domowego, tańców , śpiewów, gry na instrumentach i używania urządzeń zakłócających rytm spokoju.
3. Obowiązkiem właściciela lokalu jest dopilnowanie, aby dzieci bawiły się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w częściach wspólnych i w windach.

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci np. hałasowanie, brudzenie ścian i elewacji, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach , jak i na zewnątrz budynku, niszczenie zieleni, itp. odpowiedzialni są ich rodzice.

4. **Trzepanie dywanów**, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach **od 8.00 do 22.00**.
Zabrania się trzepania dywanów i innych rzeczy z okien , balkonów i loggii.
5. **Prace remontowe** przy użyciu wiertarek, młotków i innych głośno pracujących urządzeń wolno przeprowadzać w godzinach **od 8.00 do 20.00 z wyłączeniem dni świątecznych**.
6. **Rozruch silników** samochodów w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach ciszy nocnej jest zabroniony.

VI. OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI ZWIERZĄT DOMOWYCH.

§ 13.

1. Trzymanie w lokalu mieszkalnym psów, kotów i innych zwierząt jest dozwolone, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać odpowiednich wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać w kagańcu i na smyczy.
3. Niedopuszczalne jest aby psy, koty i inne zwierzęta przebywały w miejscach wydzielonych do zabaw dla dzieci.
4. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy , koty oraz inne zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich posiadacze.
5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do usuwania wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych przez swoich podopiecznych w częściach wspólnych.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców właściciele zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów władz sanitarnych dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
7. Zabrania się w zasobach Spółdzielni hodowli zwierząt użytkowych.
8. W przypadku nie stosowania się właścicieli lokali do postanowień w/w pkt.1 – 7, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może nałożyć karę porządkową.
Wysokość kary porządkowej nie może przekroczyć wysokości 1 czynszu miesięcznego.

VII. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZADKU, HIGIENY W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH .

§ 14.

1. Wszyscy właściciele lokali zobowiązani są przestrzegać czystości w części wspólnej.
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów w części wspólnej ,właściciel lokalu zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
3. Suszarnie służyć powinny wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno w nich przechowywać jakichkolwiek przedmiotów.
4. Wózkownie i rowerownie powinny służyć wyłącznie do przechowywania wózków dzieciennych oraz rowerów i nie wolno w nich przechowywać jakichkolwiek innych przedmiotów.
5. Troskę o trawniki , kwietniki i krzewy powinni sprawować wszyscy właściciele lokali.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach, w loggiach i na parapetach powinno się odbywać z zachowaniem umiaru , tak aby nadmiar wody nie ściekał po murze i nie niszczył elewacji oraz nie brudził niżej położonych balkonów, loggii i okien.
7. Niedopuszczalne jest wypuszczanie na balkon zwierząt domowych w celu załatwienia przez nie potrzeb fizjologicznych.
8. Niedopuszczalne jest przechowywanie przez właścicieli lokali w częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów, jak np. mebli, wózków dzieciennych, rowerów, itp.
Wózki dzieciinne, rowery należy przechowywać w wózkowniach lub rowerowniach.
9. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
10. Parkowanie samochodów osobowych i motocykli jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno zgodnie w przepisami kodeksu ruchu drogowego.
11. Niedopuszczalne jest mycie, naprawa i przeglądy pojazdów powodujące zanieczyszczenia otoczenia.

VIII. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.

§ 15.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię.
Fałszywe informowanie podlega karze zgodnie z obowiązującymi przepisami karnymi.
2. Dla bezpieczeństwa właścicieli lokali oraz zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie gaszenia pożaru należy bezwzględnie dostosować się do poleceń prowadzących akcję gaśniczą. Ponadto zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych, przejść i dróg ewakuacyjnych przedmiotami mogącymi utrudniać akcję gaśniczą.
3. W mieszkaniach, w boksach piwnicznych, , w boksach garażowych, na balkonach i w loggiach oraz częściach wspólnych nie wolno przechowywać substancji cuchnących, żrących i łatwopalnych.


7

4. Palenie tytoniu i używanie niekontrolowanego otwartego ognia w częściach wspólnych jest zabronione. zabrania się także używania grilli węglowych na balkonach i w loggiach.
5. Zgodnie z § 11 niniejszego regulaminu zabrania się dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji lub urządzeń elektrycznych bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 16.

Spółdzielnia zobowiązana jest informować z odpowiednim wyprzedzeniem właścicieli lokali o bieżących sprawach i wydarzeniach np. o zaistniałych awariach i planowanych terminach ich usunięcia , terminach okresowych przeglądów technicznych, odczytów wodomierzy, o planowanych remontach , modernizacjach itp.

W tym celu na każdej klatce schodowej wywieszone są tablice ogłoszeń.

§ 17.

O sprawach dotyczących nieruchomości Spółdzielnia informuje ze stosownym wyprzedzeniem, poprzez wywieszanie informacji na tablicach ogłoszeń.

§ 18.

W stosunku do właścicieli lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni powinien przeprowadzić rozmowy ostrzegawcze.

W razie nagminnego i złośliwego łamania niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o nałożenie kary porządkowej a także o wykluczenie z pocztu członków Spółdzielni.

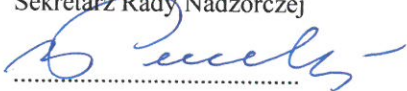
§ 19.

Uchyła się „Regulamin porządku domowego w MSM „POMORSKA” uchwalony w dniu 27.02.1993 rok.

§ 20.

Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Nr 7 w dniu 29.03.2005 roku przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POMORSKA” w Szczecinie i obowiązuje od dnia 01 kwietnia 2005 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

