Załącznik do Uchwały Nr 31/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie z dnia 24.11.2022 r.

REGULAMIN

UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie

Na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami,
5. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane z późniejszymi zmianami,
6. Ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późniejszymi zmianami,
7. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami,
8. Postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie

niniejszym regulaminem określa się zasady porządku domowego i współżycia społecznego.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę budynków, mienia Spółdzielni, nieruchomości wspólnych, zapewnienie bezpieczeństwa, czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Budynki i ich otoczenie oraz lokale, pomieszczenia gospodarcze, powierzchnie wspólnego użytku powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywane we właściwym stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym, a także w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.
3. Regulamin określa obowiązki organów Spółdzielni, jej członków oraz najemców i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
4. Przydzielony użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
5. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Obowiązkiem każdego użytkownika jest bezzwłoczne zawiadomienie o zmianach w ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu w celu prawidłowych naliczeń opłat, w których stosuje się liczbę osób.
7. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
   1) **użytkowniku lokalu** – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni posiadającego prawo do lokalu, właściciela lokalu, najemcę lokalu, osoby używające lokalu bez tytułu prawnego, oraz osoby użytkujące, zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami, a także wszystkie osoby przebywające w budynku oraz w jego otoczeniu;
   2) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Radymnie;
   3) **lokalu** – oznacza to lokal mieszkalny, użytkowy, boks garażowy;

4) **pomieszczeniu gospodarczym** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną oddane do indywidualnego użytkowania tj. piwnice, pomieszczenia gospodarcze w najmie, itp.;

5) **pomieszczeniu i powierzchni wspólnego użytku** – rozumie się przez to część nieruchomości wspólnej przeznaczonej do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. klatkę schodową, korytarz piwniczny, oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkowania.

II. ZASADY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA LOKALI, BUDYNKÓW I OTOCZENIA ORAZ PROWADZENIA REMONTÓW

§ 2.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan techniczny części wspólnych budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie (w tym wspólne części instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, gazowej, RTV, domofonowej), pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, wózkowni) oraz o porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków.
2. Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:
   1) zapewnić odpowiedni stan techniczny, sanitarny i przeciw pożarowy budynków;
   2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych zawierających numer nieruchomości;
   3) zapewnić mieszkańcom dogodne przejście do domów i mieszkań;
   4) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

3. Obowiązek Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych obejmuje:

   1) naprawę wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu przy urządzeniu odbiorczym;

   2) naprawę instalacji centralnego ogrzewania / z wyłączeniem głowic termostatycznych zaworów /;

   3) naprawę instalacji ciepłej i zimnej wody do wodomierzy włącznie / bez zaworów odcinających /;

   4) naprawę pionów instalacji kanalizacyjnej do trójnika wpięcia lokali do pionu;

   5) naprawę instalacji elektrycznej od licznika do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.

4. Spółdzielnia zobowiązana jest w miarę możliwości do:

   1) zapewnienia użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej;

   2) zapewnienia należytego stanu technicznego budynków, oraz ich wyposażenia;

   3) utrzymania w lokalach mieszkalnych w sezonie grzewczym temperatury określonej w Rozporządzeniu właściwego Ministra wydanego na postawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane;

   4) zapewnienia odbioru ciepłej wody użytkowej z punktów czerpalnych w lokalach mieszkalnych o temperaturze określonej w Rozporządzeniu właściwego Ministra wydanego na postawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane;

   5) przeprowadzania wymaganych remontów, napraw i konserwacji nieruchomości wspólnej (np. dachów, elewacji budynków, balkonów [loggi], malowania klatek schodowych) zgodnie z planem remontów;

   6) wyposażenia osiedli w odpowiednie pojemniki do segregowania odpadów.

§ 3.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Są to następujące prace konserwacyjno-remontowe:

   1) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, naprawa uszkodzonych tynków na ścianach i sufitach;

   2) malowanie okien i drzwi wewnętrznych oraz drzwi wejściowych do mieszkania, rur i grzejników instalacji c.o. dedykowaną do tych elementów farbą;

   3) naprawa i wymiana podłóg, posadzek - wynikająca z bieżącej eksploatacji, (wykładzin, parkietów wraz z cyklinowaniem i malowaniem, ściennych wykładzin ceramicznych itp.);

   4) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń do których zalicza się:

      a) wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
      b) zlewozmywak z syfonem i baterią,
      c) termę gazową lub elektryczną,
      d) umywalkę z syfonem i baterią,
      e) krany czerpalne,
      f) miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
      g) inne zainstalowane przez użytkownika lokalu,

   5) naprawa stolarki okiennej w zakresie wymiany; okuć, zamknięć, szyb oraz uszczelek;

   6) wymiana stolarki okiennej za zgodą Zarządu Spółdzielni, na zasadach opisanych w regulaminie refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej;

   7) naprawa, konserwacja i wymiana stolarki drzwiowej znajdującej się w lokalu włącznie z okuciami, otworami wentylacyjnymi drzwi i oszkleniem oraz drzwiami wejściowymi do lokalu;

   8) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

   9) naprawa aparatu domofonowego zainstalowanego w lokalu;

   10) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego (wyłączniki, gniazda, bezpieczniki);

   11) Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu;

   12) Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika w szczególnych przypadkach mogą być wykonywane przez Spółdzielnię za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

3. Użytkownik lokalu odpowiada za lokal, jego stan techniczny oraz sanitarny w tym w szczególności za:

   1) instalację wewnętrzną:

      a) wodno – kanalizacyjną,

      b) elektryczną od tablicy bezpiecznikowej,

      c) gazową za zaworem gazowym urządzeń odbiorczych.

   2) budowlane elementy wykończenia lokalu, np. tynki, posadzki, okładziny, stolarkę okienną i drzwiową.

4. Wszelkie elementy wyposażenia lokalu, a w szczególności urządzenia znajdujące się wewnątrz np. piec gazowy, kuchenka, są własnością użytkownika lokalu, który ponosi odpowiedzialność za ich bezpieczne użytkowanie i wymagane przeglądy techniczne.
5. W przypadku uszkodzenia zamka, kłódki, lub innego zamknięcia boksu piwnicznego, pomieszczenia gospodarczego oddanych do indywidualnego użytkowania, a także skrzynki pocztowej, użytkownik lokalu jest zobowiązany do ich wymiany lub naprawy we własnym zakresie.
6. Użytkownik lokalu planujący remont, modernizację, przeróbkę, przebudowę lub zmianę układu funkcjonalno-użytkowego lokalu, lub inne prace, obejmujące min. roboty ingerujące w części wspólne nieruchomości zobowiązany jest przed rozpoczęciem prac remontowych zwrócić się w formie pisemnej do Spółdzielni, w celu uzyskania stosownych zezwoleń, zgód i opinii oraz wydania warunków technicznych wykonywania robót. Wykonanie powyższych robót może odbywać się za pisemną uprzednią zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Wzór wniosku z jakim należy się zwrócić do Zarządu w celu otrzymania zgody i warunki wykonania planowanych robót stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
8. Bezwzględnie zabrania się użytkownikowi samodzielnego dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w obrębie instalacji gazowej i urządzeń gazowych oraz elementów konstrukcyjnych budynku.
9. Każda zmiana dotycząca istniejącej instalacji gazowej w lokalu oraz ingerencja w części konstrukcyjne budynku, zgodnie z przepisami Prawa budowalnego, wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni, opracowania projektu budowlanego oraz uzyskania stosownej decyzji właściwego organu architektoniczno-budowlanego.
10. Niezastosowanie się do zapisów w § 3 ust. 8 i 9 uprawnia Spółdzielnię do nakazania przywrócenia stanu poprzedniego lub obciążenia użytkownika lokalu pełnymi kosztami przywrócenia stanu poprzedniego.
11. Z wnioskiem o wyrażenie zgody na roboty określone w § 3 ust. 6 i 9 może wystąpić wyłącznie właściciel lokalu, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu, osoba posiadająca umowę najmu lub dzierżawy zawartą ze Spółdzielnią.
12. Użytkownik lokalu dokonujący remontów i modernizacji zobowiązany jest przeprowadzać je w godzinach określonych w § 12 ust. 5 niniejszego regulaminu, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników lokali. Pozostali użytkownicy lokali, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, w tym hałas, powinni być wyprzedzająco poinformowani o powyższym przez użytkownika prowadzącego prace.
13. Użytkownik lokalu prowadzący remonty oraz wykonawca robót działający na zlecenie użytkownika, zobowiązani są ograniczyć zanieczyszczenia powstające w trakcie prowadzonych prac w części wspólnej budynku, w tym klatki schodowej oraz do niezwłocznego, starannego usunięcia powstałych zanieczyszczeń.
14. Użytkownik lokalu, który nie zastosuje się do postanowień wskazanych w § 3 ust. 1-10 oraz ust. 12 i 13 zostanie obciążony pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątania i obowiązkiem naprawienia wyrządzonej szkody jeżeli taka powstanie.

§ 4.

1. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się samowolnego ingerowania w instalacje elektryczne przedlicznikowe, oświetleniowe oraz naprawiania i wymiany we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych i punktów oświetleniowych bądź ich elementów w części wspólnej nieruchomości, tj. na klatkach schodowych, w piwnicach i ogólnodostępnych pomieszczeniach gospodarczych. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację osiedla.
3. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze sygnału internetowego, radiowego i telewizyjnego.
4. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego oraz gniazd elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione.
5. Zabrania się wyjmowania, regulacji lub wymieniania kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.
6. Przecieki i nieszczelności zaworów odcinających ciepłą i zimną wodę oraz uszkodzenia wodomierzy i termo-zaworów grzejnikowych należy natychmiast zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

7. Usunięcie skutków zalania mieszkania spowodowane inną przyczyną niż awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej do zaworu odcinającego obciąża użytkownika lokalu.
8. Montowanie anten telewizyjnych na elewacjach, balkonach (loggiach) jest możliwe tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.
9. Instalowanie klimatyzacji reguluje odrębny „Regulamin montażu klimatyzatorów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie"
10. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię remontów w obrębie dachów, elewacji budynku , balkonów (loggi) użytkownicy lokali - właściciele anten, rolet, suszarek itp. są zobowiązani dokonać ich demontażu wraz z instalacją (na okres prowadzonych robót) na własny koszt i we własnym zakresie.
11. Na okres zimy użytkownicy piwnic zobowiązani są do zamykania okien piwnicznych.
12. Użytkownicy lokali wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
13. Nie należy blokować samozamykaczy drzwi wejściowych do klatek schodowych i pozostawiać drzwi otwartych.
14. W celu dbałości o środowisko i minimalizację kosztów nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach zapalonego oświetlenia.
15. Nie należy blokować aktywnych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapałkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 5.

1. Spółdzielnia zgodnie z przepisami Prawa budowlanego przeprowadza obligatoryjne przeglądy stanu technicznego instalacji gazowej, elektrycznej oraz przewodów kominowych, a użytkownik lokalu ma bezwzględny obowiązek udostępnić zajmowany lokal w celu przeprowadzenia powyższych kontroli.
2. Dla dokonania rocznych przeglądów przewodów kominowych i instalacji gazowych oraz pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznych w lokalach Spółdzielnia wyznacza dwa terminy udostępnienia lokalu przyjmując następujące zasady:
   1) informacja o pierwszym terminie przeglądu umieszczana jest na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni;
   2) do użytkowników lokali, którzy nie udostępnili lokali w pierwszym terminie kierowane są wezwania indywidualne w formie pisemnej do udostępnienia lokalu w drugim terminie;
   3) użytkownicy, którzy nie udostępnili lokali w wyznaczonych terminach zobowiązani są do dokonania przeglądów we własnym zakresie i na własny koszt przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie oraz do dostarczenia protokołów z przeglądów w terminie określonym w wezwaniu Spółdzielni;
   4) brak dostarczenia do Spółdzielni protokołów z przeglądów w ostatecznie wyznaczonym terminie lub brak realizacji zaleceń pokontrolnych spowoduje natychmiastowe skierowanie przez Spółdzielnię wniosku do dostawcy o odcięcie dostawy gazu lub energii elektrycznej;
   5) użytkownik lokalu jest zobowiązany do dostarczenia do Spółdzielni potwierdzenia wykonania zaleceń wynikających z protokołów z wyżej wymienionych przeglądów.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest każdorazowo na wezwanie Spółdzielni udostępnić lokal, dla dokonania przeglądu urządzeń i instalacji wewnętrznej oraz wykonania koniecznych napraw i remontów, a także w celu dokonania odczytów wskazań wodomierzy oraz podzielników centralnego ogrzewania.

§ 6.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wszelkich uszkodzeniach i awariach urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku i w lokalu.
2. Użytkownik lokalu po powzięciu informacji o awarii lub uszkodzeniu instalacji, urządzeń i innego wyposażenia lokalu powodujących szkody jest zobowiązany do natychmiastowego podjęcia działań w celu ich usunięcia oraz powiadomienia Spółdzielni o zaistniałym zdarzeniu.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy niezwłocznie zamknąć zawór odcinający dopływ gazu przy kuchence, piecyku lub przy gazomierzu, następnie przystąpić do przewietrzania lokalu i niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe.

4. Wszelkie straty, w tym obciążenia finansowe Spółdzielni powstałe w związku z niedopełnieniem obowiązków określonych w § 6 ust. 2 i 3 obciążają użytkownika lokalu, który swoim działaniem lub zaniechaniem doprowadził do powstania szkody w majątku Spółdzielni.
5. Użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, winni poinformować Administrację osiedla, o osobach mogących udostępnić lokal lub podać do wyłącznej wiedzy Spółdzielni numery telefonów, email lub adres kontaktowy w takich przypadkach.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu - przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
   Użytkownik powinien udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
7. Użytkownik na żądanie administracji Spółdzielni obowiązany jest udostępnić wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia odczytów, przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali, w dodatkową instalację względnie modernizację już istniejącej instalacji.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU

§ 7.

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów i firmy zewnętrzne. Do obowiązków gospodarzy domów należy w szczególności:
   1) sprzątanie dróg, chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkowni;
   2) mycie klatek schodowych, lamperii, skrzynek na listy, okien klatek schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku;
   3) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 8.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:
   1) utrzymanie lokalu, loggii, balkonu, w należytym stanie czystości i higieny;
   2) utrzymywanie porządku i czystości w piwnicach;
   3) utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku bezpośrednio po skorzystaniu z tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu.

§ 9.

1. Zabrania się zanieczyszczania i zaśmiecania budynków oraz terenów w ich otoczeniu, zieleńców, chodników, parkingów.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna, balkony i loggie jakichkolwiek przedmiotów (śmieci, żywności, niedopałków itp.), wylewania wody i innych płynów.
3. Zabrania się wykładania karmy dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, na klatkach schodowych oraz w otoczeniu budynków i śmietników – karmę dla zwierząt można wykładać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynków .

4. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych przedmiotów mogących powodować niedrożność rur kanalizacyjnych w tym: kości, szmat, chusteczek nawilżanych, podpasek, wkładek higienicznych, itp.
5. Posegregowane śmieci i odpadki domowe należy wynosić do odpowiednich oznakowanych pojemników usytuowanych w altanach śmietnikowych przyporządkowanych dla danej nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest uporządkować zanieczyszczoną powierzchnię.
6. Zabrania się wyrzucania lub pozostawiania w altanach śmietnikowych lub w ich obrębie, gruzu, mebli, okien, drzwi i innych urządzeń gospodarstwa domowego o dużych gabarytach oraz opon – tego typu odpady należy wywieźć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (dalej: PSZOK).
7. Sprzęt AGD, RTV, itp. każdy mieszkaniec wywozi sam do punktu zbiórki /elektrośmieci/ PSZOK lub zleca odbiór odpowiedniej firmie.
8. W razie dostaw mebli lub innych rzeczy użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczeń z korytarza, klatki schodowej pozostawionych przez dostawcę. Dotyczy to również materiałów budowlanych, transportowanych w celu wykonania remontu lokalu lub jego przeróbki.
9. Gruz po remoncie lokalu użytkownik wywozi na własny koszt na przeznaczone do tego składowisko lub do PSZOK. Niedopuszczalne jest składowanie gruzu przed i w altanach śmietnikowych.
10. Należące do Spółdzielni tereny zielone, place zabaw dla dzieci, drogi wewnętrzne i chodniki, a także znajdujące się na tych terenach urządzenia - jako dobro wspólne wszystkich użytkowników – pozostają pod wspólną opieką i powinny być używane z troską o zachowanie ich należytego stanu.
11. W przypadku zakazu, o którym mowa w § 9 ust. 6 niniejszego Regulaminu, kosztami wywozu zostanie obciążony użytkownik lokalu z którego pochodzą odpady.

IV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE

§10.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.
2. W razie pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną oraz Administrację Spółdzielni.
3. Zabrania się palenia papierosów oraz używania ognia otwartego na klatkach schodowych, wiatrołapach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania, jak również grilowania na balkonach i loggiach.
4. Zabrania się przechowywania i gromadzenia w lokalach, piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach wspólnego użytku materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i toksycznych.
5. Zabrania się przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów oraz olejów, paliw w miejscach do tego nie przeznaczonych tj. klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach.
6. Zabrania się korzystania z uszkodzonych instalacji elektrycznych lub instalacji w złym stanie technicznym.
7. Zabrania się nadmiernego obciążania instalacji elektrycznej mogącego wywołać jej przeciążenie.
8. Zabrania się pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych, a także ustawianie ich na przedmiotach i materiałach palnych.

V. POZOSTAŁE ZASADY PORZĄDKU I WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

§ 11.

Podstawowym warunkiem współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku i na osiedlu jest wzajemna tolerancja, pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia mieszkańców.

§ 12.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad współżycia społecznego, a w szczególności do niezakłócania spokoju współmieszkańców.
2. Rodzice, opiekunowie i przedstawiciele ustawowi dzieci są odpowiedzialni za odpowiednie zachowanie dzieci oraz mają obowiązek dopilnowania aby dzieci bawiły się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice, opiekunowie i przedstawiciele ustawowi na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach.
3. W godz. 22.00 – 6.00 użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
   1) nakaz ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych bądź innych urządzeń akustycznych;
   2) zakaz głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów;
   3) zakaz korzystania z jakichkolwiek urządzeń mechanicznych zakłócających ciszę nocną;
   4) zakaz wykonywania jakichkolwiek prac domowych i remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.
4. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
5. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 20:00.
6. W czasie dnia korzystanie z urządzeń audiowizualnych winno odbywać się z poszanowaniem spokoju innych użytkowników lokali w budynku.

§ 13.

1. Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8:00 do 20:00. Zabrania się czyszczenia i trzepania dywanów, chodników, nakryć, itp. - na klatkach schodowych balkonach, loggiach i w oknach.
2. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22:00 do 6:00.
3. Z pomieszczenia wspólnego pralni może korzystać każdy użytkownik wg uzgodnionej kolejności na zasadzie odpłatności za zużycie wody i energii elektrycznej.
4. W specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach) można suszyć wyprane rzeczy.
5. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, starych mebli, itp).
6. Zabrania się suszenia prania w klatkach schodowych.
7. Zabrania się pozostawiania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych elementów wielkogabarytowych, urządzeń i innych przedmiotów, w szczególności takich jak meble, rowery, wózki, sanki.
8. Zalegające przedmioty w miejscach do tego nieprzeznaczonych będą usuwane przez Spółdzielnię bez możliwości kierowania roszczeń do Spółdzielni z tego tytułu i na koszt właścicieli.

§ 14.

1. Podlewanie kwiatów znajdujących się na balkonach, loggiach winno odbywać się w taki sposób, aby woda nie kapała i nie ściekała na położone poniżej okna i balkony oraz na przechodniów, a także aby nie uległa zalaniu elewacja budynku.
2. Należy dbać o porządek na balkonach i loggiach nie naruszając wyglądu i kolorystyki elewacji.
3. Nasadzeń drzew i krzewów oraz innych roślin na terenach zielonych nieruchomości można dokonywać jedynie za zgodą Spółdzielni.

§ 15.

1. Na terenie osiedla obowiązuje obszar, zgodnie z Kodeksem drogowym, wyznaczający strefę zamieszkania, na której obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, wjazdy oraz wyjazdy na teren osiedla oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi (D-40)
2. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Administrację Osiedla, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować samochody wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Włączanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 19:00 do 7:00 dnia następnego jest zabronione.
3. Zabrania się parkowania na terenie Spółdzielni wyeksploatowanych i niesprawnych pojazdów.
4. Zabrania się na terenie osiedla dokonywania napraw samochodów, lub innych pojazdów mechanicznych, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
5. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami. Jazda rowerami po chodnikach i ciągach dla pieszych dopuszczalna jest przy zachowaniu wzmożonych wymogów bezpieczeństwa.
6. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania zasad ruchu drogowego i stosowania się do znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
7. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych tyłem do budynku mieszkalnego bez zachowania co najmniej 5 m odległości.

§ 16.

1. W lokalach, budynkach i na terenie nieruchomości Spółdzielni mogą przebywać wyłącznie zwierzęta domowe na zasadach określonych przepisami prawa.
2. Użytkownicy posiadający zwierzęta domowe, zobowiązani są do bezwzględnego stosowania adekwatnych środków gwarantujących bezpieczeństwo osób trzecich i zachowanie porządku, pod rygorem odpowiedzialności przewidzianej przepisami prawa.
3. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na teren boisk i wydzielonych placów zabaw dla dzieci itp. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za przestrzeganie zakazu przebywania zwierząt w tych miejscach.
4. W przypadku jakiegokolwiek zanieczyszczenia spowodowanego przez zwierzę na balkonie, klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach, zieleńcach przylegających do budynku i innych terenach zielonych, obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia spoczywa na właścicielu zwierzęcia.
5. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
   1) naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta;
   2) niezakłócania spokoju i wypoczynku użytkowników lokali uporczywym szczekaniem psów;
   3) nie pozostawiania bez opieki w częściach wspólnych nieruchomości oraz na balkonach psów, kotów oraz innych zwierząt;
   4) wyprowadzania psów w kagańcu i na smyczy. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów bez opieki, ze względu na bezpieczeństwo innych osób, szczególnie dzieci.

§ 17.

Umieszczenie wszelkich szyldów, banerów i reklam na terenie nieruchomości Spółdzielni jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

§ 18.

Zabrania się instalowania prywatnego monitoringu, za wyjątkiem wizjerów elektronicznych, użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem i nie posiadających funkcji zapisu obrazu.

§ 19.

Zabrania się samowolnego zajmowania pomieszczeń wspólnych (np. suszarni, pomieszczeń gospodarczych, wózkowni, itp.) do wyłącznego indywidualnego użytku. Indywidualne korzystanie z tych pomieszczeń wymaga zgody Spółdzielni i innych użytkowników oraz zawarcia umowy.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o terminach usunięcia awarii, przeglądów stanu technicznego budynku, prac remontowych i modernizacyjnych oraz o terminach odczytów wodomierzy lokalowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Informacje te Spółdzielnia winna umieścić na tablicach informacyjnych w każdej klatce schodowej.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów, Administracji osiedla oraz firmy sprzątającej należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Uwagi i skargi dotyczące wykonywania obowiązków służbowych przez pracowników Spółdzielni można zgłaszać telefonicznie, pocztą elektroniczną na adres uwidoczniony na stronie internetowej Spółdzielni, pisemnie do skrzynki podawczej lub do biura zarządu.

§ 21.

Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażący lub uporczywy naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych użytkowników zastosowanie sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Ponadto, Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokali naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 22.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 31/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie w dniu 24.11.2022 r. z mocą obowiązywania od dnia 01.12.2022 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie zatwierdzony Uchwałą Nr 43/98 Rady Nadzorczej z dnia 07.12.1998 r.

Danuta Tarnawska
.....
Sekretarz RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Bogumiła Kudybacha
.....
Przewodniczący RN

Zgodność pod względem
formalnym
ADWOKAT
Marcin Smoleń

Wniosek

o wyrażenie zgody i określenie warunków wykonania robót w lokalu mieszkalnym

Ja niżej podpisany ..... zwracam się do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie o wydanie zgody na wykonanie robót w lokalu mieszkalnym adres: ..... nr ...../..... Oświadczam, że jestem właścicielem tego lokalu. Jednocześnie proszę o określenie warunków technicznych wykonania oraz parametrów zastosowanych materiałów.

- postawienie ścianki działowej,
- rozbiórkę ścianki działowej,
- wymianę stolarki okiennej,
- wymianę grzejnika c.o., zmianę położenia grzejnika c.o.,
- zainstalowanie dodatkowego grzejnika c.o.,
- zainstalowanie dodatkowego kranu, baterii,
- likwidację kranu, baterii,
- likwidację instalacji gazowej,
- modernizację instalacji elektrycznej,
- modernizację instalacji RTV,
- zamontowanie rolet zewnętrznych w oknach,
- montaż anteny na elewacji budynku,
- montaż anteny na balustradzie balkonu, loggii,
- montaż suszarki drabinkowej na elewacji budynku,
- montaż szyldu reklamowego na elewacji budynku,
- inne .....
  .....

(Zaznaczone) roboty planuję wykonać w terminie .....

Radymno, data .....

.....
podpis

Danuta Tarnawska
.....
Sekretarz RN

ADWOKAT
Marcin Smoleń

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Bogumiła Kurdybacha
.....
Przewodniczący RN