

REGULAMIN

użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku

Spis treści :

I. Podstawa prawna

II. Postanowienia ogólne

Zarząd powierzony

III. Użytkowanie lokali mieszkalnych i nieruchomości budynkowych oraz utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym,

A. Obowiązki Spółdzielni,

B. Obowiązki użytkowników lokali,

C. Zasady częściowego dofinansowania wymiany stolarki okiennej w lokalach, mieszkalnych dla członków Spółdzielni.

IV. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

A. Obowiązki Spółdzielni,

B. Obowiązki użytkowników lokali,

C. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców,

D. Bezpieczeństwo pożarowe.

V. Ewidencja ludności.

VI. Postanowienia końcowe.

Zasady i tryb składania wniosków do organów Spółdzielni i ich rozpatrywania oraz przeprowadzania badań ankietowych.

REGULAMIN
**użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w Lokatorsko-
Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku.**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r, nr 54, poz. 288 z późn. zmianami);
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 – zm. 2004 Dz. U. nr 19, poz. 177);
3. Statutu Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”, wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.09.2010 r.;
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1984 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z późn. zmianami);
5. Ustawy z dnia 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz. U. nr 12, poz. 14 z późn. zmianami);
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późn. zmianami);
7. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (z późn. zmianami) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 późn. zmianami);
8. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity: Dz. U. Z 2001 r. nr 87, poz. 960 z późn. zmianami);
9. Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133, poz. 883 z późn. zmianami);
10. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903);
11. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 grudnia 2002 r. w sprawie zgłaszania i przyjmowania danych niezbędnych do zameldowania i

- wymeldowania oraz prowadzenia ewidencji ludności i ewidencji wydanych i utraconych dowodów osobistych (Dz. U. nr 236, poz. 1999),
12. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony p.poż. nieruchomości budynkowych, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719);
 13. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania nieruchomości budynkowych mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836);
 14. Obowiązujących na terenie Gminy Miasta Gdańsk przepisów prawa miejscowego.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekoć w regulaminie mowa o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena” w Gdańsku;
2. **osiedlu** – należy przez to rozumieć wyodrębniony obszar składający się z nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni tworzące zasoby LWSM „Morena”. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu;
3. **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć zasoby, których właścicielem lub współwłaścicielem, a także użytkownikiem wieczystym gruntu jest Spółdzielnia, w zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
 - 3.1 W szczególności mienie Spółdzielni stanowią:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
4. **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany;

5. **nieruchomości budynkowej** – należy przez to rozumieć budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali;
6. **nieruchomości lokalowej** – należy przez to rozumieć nieruchomość wyodrębnioną z nieruchomości budynkowej dla której założono księgę wieczystą, stanowiąca lokal mieszkalny lub użytkowy do którego użytkownikowi przysługuje prawo odrębnej własności;
7. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, ściany nośne, fundamenty, dach, loggie, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, windy, instalację domofonową, gazową, centralnego ogrzewania, pomieszczenia zsypowe, wózkarnie a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
8. **udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
9. **budynku mieszkalnym (budynku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, wykorzystywany dla celów mieszkalnych;
10. **lokalu mieszkalnym (lokalu)** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny a także pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
11. **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;
12. **izbie** – należy przez to rozumieć pomieszczenie w lokalu mieszkalnym oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni (podłogi) nie mniejszej niż 4,00 m² 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 – przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.;

13. **pomieszczeniu przynależnym do mieszkania** – należy przez to rozumieć pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, np.: piwnicę, położone w danej nieruchomości, przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez właściciela określonej nieruchomości lokalowej, które zostało uwzględnione w procesie wyodrębniania takiej nieruchomości lokalowej z nieruchomości wspólnej;

14. **opłatach za używanie lokalu** – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, konserwacji domofonów, dźwigów, wywozu nieczystości, kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.), kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków (z.w.), kosztów dostawy gazu, energii elektrycznej oraz spłaty kredytu mieszkaniowego

15. **użytkownika lokalu** - należy przez to rozumieć:

- 1) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
- 2) posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3) posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez względu na to czy jest, lub też nie, członkiem Spółdzielni,
- 4) najemcę – osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu;

15.1 **mieszkańcu lokalu** – należy przez to rozumieć:

- 1) osoby wymienione w ust. 15,
- 2) każdą inną osobę, która swe prawa do zamieszkiwania wywodzi od osób wymienionych w pkt 4 – w szczególności mieszkańcami są członkowie rodzin i inne osoby bliskie zamieszkałe wspólnie z użytkownikami wymienionymi w pkt 4,
- 3) osoby inne zamieszkujące w lokalu, w tym zajmujące lokal bez tytułu prawnego;

16. **zarządzaniu nieruchomościami** – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,

- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;
17. **naprawie** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali mieszkalnych w należytym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem;
 18. **konserwacji** – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach mieszkalnych w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem;
 19. **remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
 20. **modernizacji** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu;
 21. **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
 22. **robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
 23. **instalacjach** - należy przez to rozumieć instalację rozprowadzającą media w lokalu mieszkalnym tj.: centralne ogrzewanie, wodę zimną, wodę ciepłą użytkową, gaz i energię elektryczną;
 24. **wnętrzu lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu wynikającą z przydziału lokalu lub umowy notarialnej z wyłączeniem loggii, wyznaczoną ścianami zewnętrznymi tego lokalu, wyposażoną w stolarkę okienną i drzwiową, instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, antenową wraz z

urządzeniami sanitarnymi, gazowymi, centralnego ogrzewania oraz podłozami betonowymi i podłogami.

§ 3

Regulamin:

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

§ 4

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia stanowią własność lub współwłasność spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek znać i przestrzegać zapisów regulaminu.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu są zobowiązane do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu. Za naruszenie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby przebywające w lokalu mieszkalnym (gości) odpowiadają bezpośrednio użytkownicy lokalu. Za niepełnoletnie dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

§ 5

1. Przejęcie od Spółdzielni lokalu mieszkalnego do użytkowania odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez użytkownika lokalu i uprawnionego przedstawiciela Spółdzielni.
2. W dniu przekazania lokalu mieszkalnego dokonywany jest odczyt początkowy wskazań podzielników c.o. lub ciepłomierzy, wodomierzy, zimnej wody oraz ciepłej wody użytkowej, liczników energii elektrycznej i gazu.

§ 6

1. Lokal mieszkalny, w tym także pomieszczenie przynależne lub gospodarcze, mogą być używane wyłącznie w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu określonym w umowie lub przydziale.

2. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust 3 niniejszego regulaminu prowadzenie w lokalu mieszkalnym lub pomieszczeniu przynależnym działalności gospodarczej wymaga pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni.
4. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 3, winno zawierać :
 - a) informację o rodzaju działalności gospodarczej, jaka byłaby prowadzona w lokalu mieszkalnym,
 - b) określenie powierzchni lokalu przeznaczonej na ten cel.
5. Użytkownik lokalu, który dokonał pisemnego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3 uprawniony jest do prowadzenia działalności gospodarczej, określonej w zgłoszeniu, jeśli:
 - a) działalność ta nie spowoduje uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - b) działalność ta nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia,
 - c) działalność ta nie utrudni współkorzystania z części wspólnych danej nieruchomości przez osoby współkorzystające.

§ 7

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez użytkownika lokalu całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą instalacji i elementów konstrukcyjnych nieruchomości budynkowej, zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (np. liczba zamieszkałych osób), użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie. W razie niedopełnienia tego obowiązku i potwierdzenia przez sąsiadów faktu zamieszkiwania niezgłoszonych osób, Spółdzielnia naliczy opłaty od tych osób za okres faktycznego zamieszkiwania od daty wskazanej w oświadczeniu podpisanym przez pracowników Spółdzielni.

§ 8

Zarząd powierzony.

1. Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywane przez LWSM „Morena” jako zarząd

powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Wykonywanie zarządu powierzonego oznacza, iż organy Spółdzielni uprawnione są do podejmowania decyzji w zakresie sprawowanego zarządu nieruchomościami wspólnymi wobec wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, niezależnie od ich członkostwa w LWSM „Morena”.
3. Właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych, będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat.
4. Właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych, niebędący członkami Spółdzielni zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz pokrywają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów. Sposób prowadzenia ewidencji i jej rozliczania określa *Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami lokalowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w LWSM „Morena” w Gdańsku.*
6. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości bez ich rozliczania. Sposób prowadzenia ewidencji określa *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w LWSM „Morena” w Gdańsku.*
7. Spółdzielnia prowadzi i udostępnia właścicielom wyodrębnionych lokali będących w zarządzaniu przez LWSM „Morena” ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, w tym zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Udostępnienie rozliczenia za poprzedni rok kalendarzowy (rozliczeniowy) następuje po ich zatwierdzeniu przez uprawnione organy Spółdzielni.

8. Zmiana sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w nieruchomościach dotychczas zarządzanych przez Spółdzielnię następuje zgodnie z zapisami art. 241 i art. 26 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH ORAZ UTRZYMANIE ICH W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM.

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:

- 1) przekazywania lokali mieszkalnych odpowiadających normom i wymogom techniczno-użytkowym;
- 2) do utrzymania sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie budynku, umożliwiając użytkownikom lokali korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz do zapewnienia ogrzewania lokalu, sprawnego działania dźwigów i innych urządzeń wspólnego użytku;
- 3) utrzymania właściwego stanu technicznego mienia i nieruchomości wspólnej;
- 4) utrzymania w należytym stanie i porządku oraz czystości pomieszczeń, urządzeń nieruchomości budynkowych oraz mienia;
- 5) remontu i konserwacji nieruchomości budynkowych, nieruchomości wspólnych, mienia oraz przywrócenia poprzedniego stanu nieruchomości uszkodzonej, niezależnie od przyczyn (użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia szkody powstałej z jego winy);
- 6) zapewnienia wyposażenia nieruchomości budynkowych w odpowiednio zabezpieczony i oznakowany sprzęt p. poż. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz utrzymania go w należytym stanie technicznym;
- 7) wyposażenia nieruchomości budynkowych w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych i estetycznych;

- 8) oznaczenia nieruchomości budynkowych poprzez umieszczenie na nich odpowiednich oraz widocznych tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, numerem administracyjnym i nazwą zarządcy nieruchomości oraz oznaczenie pomieszczeń nieruchomości wspólnej;
 - 9) umieszczenia w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w każdej klatce schodowej nieruchomości budynkowej tablic informacyjnych z aktualnym wykazem zawierającym:
 - a) adres biura Zarządu i Administracji Spółdzielni,
 - b) wykaz użytkowników lokali, po uprzednim wyrażeniu przez nich zgody,
 - c) nazwisko gospodarza domu,
 - d) kartę informacyjną o adresach i telefonach:
 - Straży Pożarnej,
 - Policji,
 - Pogotowia Ratunkowego,
 - Pogotowia ciepłowniczego, gazowego, dźwigowego i wodociągowego,
 - służb technicznych Spółdzielni, a zwłaszcza pełniących dyżury (służba dyżurna, pogotowie techniczne);
 - e) wyciąg z instrukcji p. poż.;
 - 10) zapewnienia użytkownikom lokali dogodnego i bezpiecznego dojścia do nieruchomości budynkowych, szczególnie w warunkach zimowych;
 - 11) zapewnienia należytego oświetlenia:
 - a) klatek schodowych, przybudówek i innych pomieszczeń nieruchomości wspólnej,
 - b) numerów porządkowych nieruchomości budynkowych, tam gdzie nie są oświetlone oświetleniem ulicznym,
 - c) terenów zewnętrznych;
 - 12) zapewnienia bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw nieruchomości budynkowych i ich pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody użytkowej, gazu, dźwigów i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - 13) usuwania awarii i jej skutków w nieruchomości wspólnej.
2. W ramach wnoszonych przez użytkowników lokali comiesięcznych opłat z tytułu użytkownika lokalu do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego należy:

1) naprawa przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, w tym:

- a) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu przed kuchenką gazową łącznie z zaworem,
- b) przewodów instalacji wodociągowej do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu łącznie z zaworami (legalizacja lub wymiana wodomierzy leży po stronie Spółdzielni, a pełne koszty legalizacji lub wymiany pokrywa indywidualnie użytkownik lokalu),
- c) przewodów instalacji kanalizacyjnej (piony wraz z trójnikami) bez podejść odpływowych i syfonów przy przyborach,
- d) instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów, głowic termostatycznych i grzejników,
- e) przewodów instalacji elektrycznej zasilającej lokal do zabezpieczenia przedlicznikowego dla danego lokalu mieszkalnego;

2) naprawa elementów płyty loggii, opierzeń blacharskich, wylewki betonowej, izolacji poziomej płyty loggii;

3) usunięcie uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali mieszkalnych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązku Spółdzielni, np. zacieków powstałych w wyniku nieszczelności pokryć dachowych, pionów instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych; przez usunięcie uszkodzeń rozumie się także zwrot kosztów zgodnie z kosztorysem sporządzonym przez Spółdzielnię lub pokrycie kosztów regresów ubezpieczeniowych,

4) wymiana zamków, wkładek do zamków i dorabianie po jednej sztuce klucza do głównego wejścia do piwnicy, pomieszczenia zsykowego, altany śmietnikowej w okresie nie częściej niż jeden raz w roku. W przypadku większej krotności wymiany uszkodzonych zamków, wkładek patentowych, dorabiania kluczy, związane z tym koszty obciążają użytkowników lokali mieszkalnych w danej klatce schodowej budynku niezależnie od comiesięcznych opłat czynszowych.

3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania przez ich użytkowników np.:

- a) brak stosowania cyklicznej wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz ograniczenie ogrzewania pomieszczeń w okresie sezonu grzewczego prowadzące do wychłodzenia

pomieszczeń przez podniesienie w nich wilgotności względnej i w efekcie wykwitów wilgoci na elementach budowlanych (narożniki ścian, stropów, wnęk okiennych),

- b) nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach wynikające ze zmniejszenia przekroju kratki wentylacyjnej, montażu wentylatorów mechanicznych oraz szczelnej stolarki okiennej bez elementów umożliwiających infiltrację powietrza (rozszczelnienia lub nawiewniki powietrza).

4. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia technicznej sprawności następujących elementów wyposażenia części wspólnych nieruchomości budynkowych:

- 1) instalacji centralnego ogrzewania, elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacji sanitarnej, burzowej, wentylacyjnej, odgromowej, odbioru nieczystości stałych,
- 2) drzwi wejściowych do budynku oraz do pomieszczeń znajdujących się w częściach wspólnych,
- 3) okien,
- 4) pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
- 5) dźwigów,
- 6) instalacji domofonowej – w ramach wnoszonej przez użytkowników lokali oddzielnej opłaty za konserwację domofonu. Oddzielna opłata za konserwację domofonów nie obejmuje kosztów napraw po dewastacjach, wymiany aparatu domofonowego.

5. W ramach obowiązków eksploatacyjnych Spółdzielnia:

- 1) utrzymuje w należytym porządku nieruchomości wspólne i mienie Spółdzielni;
- 2) usuwa uciążliwości zimowe poprzez odśnieżanie i likwidowanie gołoledzi;
- 3) prowadzi dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w nieruchomościach wspólnych i altanach śmietnikowych;
- 4) zapewnia pojemniki i kontenery przeznaczone do gromadzenia w nich bytowych nieczystości stałych – śmieci, opakowań szklanych, tworzyw sztucznych, makulatury oraz innych odpadów;
- 5) zapewnia wywóz bytowych nieczystości stałych, w terminach gwarantujących utrzymanie właściwego stanu sanitarnego altan śmietnikowych i terenu osiedla;
- 6) zapewnia wywóz w wyznaczone dni przedmiotów nietypowych, takich jak meble, elementy wyposażenia mieszkań, choinki i inne wystawiane przez mieszkańców do altan śmietnikowych;
- 7) montuje i naprawia skrzynki pocztowe.

B. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 10

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw bądź wymiany urządzeń technicznych stanowiących jego wyposażenie.

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - a) utrzymanie należytego stanu technicznego,
 - b) zachowanie wymogów bezpieczeństwa i p.poż,
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego powinno:
 - a) być zgodne z założeniami projektu,
 - b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - a) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - b) wykonywać konserwacje i naprawy,
 - c) likwidować uszkodzenia instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu mieszkalnego, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu mieszkalnego w zakresie obciążającym użytkownika lokalu,
 - e) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.
5. Wszelkie zmiany instalacji w lokalu mieszkalnym dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 11

1. Naprawy, konserwacja i remont we wnętrzu lokalu mieszkalnego niewskazane w regulaminie jako należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu. Należą do nich:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek,
 - 2) regulacja, wymiana okien i drzwi w tym drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego,
 - 3) wymiana uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji od wodomierzy i przyłączy elastycznych przewodów zimnej i ciepłej wody użytkowej do baterii lub przyboru,
 - 5) naprawa i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni gazowych, elektrycznych, spłuczek ustępowych, misek klozetowych, sedesów, umywalek, zlewozmywaków itp.),
 - 6) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych od urządzenia do pionu i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności powstałych z przyczyn użytkownika lokalu,
 - 7) naprawa oraz wymiana instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym, osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
 - 8) naprawa i uszczelnienie instalacji gazowej od zaworu odcinającego do kuchni gazowej oraz wymiana kuchenki gazowej,
 - 9) naprawa drzwi, skobli, zawiesi itp. do pomieszczeń przysługujących do wyłącznego korzystania,
 - 10) malowanie sufitów i ścian wraz z naprawą tynków,
 - 11) malowanie odpowiednimi farbami okien, drzwi, grzejników, lamperii i innych elementów występujących w lokalu mieszkalnym,
 - 12) malowanie ścian loggii od wewnątrz wraz z ich ślusarką odpowiednimi farbami z zachowaniem obowiązującej kolorystki danej nieruchomości budynkowej,
 - 13) utrzymywanie podłóg w należyтым stanie technicznym.
2. Czynności użytkownika lokalu wymienione w ust. 1 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie pomieszczeń w należytej czystości i właściwym stanie technicznym.
3. Obowiązki i uprawnienia użytkownika lokalu mieszkalnego wynajmującego lokal od Spółdzielni określa umowa najmu.
4. Wszelkie uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu oraz osób z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.

§ 12

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni lub do odpowiednich służb technicznych (pogotowie techniczne) zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w nieruchomości budynkowej lub w jej otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów, ulatnianie gazu itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kto zostanie obciążony kosztem naprawy.

§ 13

1. Wszelkie przebudowy, remonty lub modernizacje, zakładanie krat w oknach, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Nie mogą one utrudniać prawidłowej eksploatacji lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej i naruszać interesów osób trzecich, a ewentualne koszty usuwania usterek powstałe na skutek nieprawidłowo przeprowadzonych robót obciążać będą użytkownika lokalu.
2. Użytkownikom lokali mieszkalnych nie wolno bez zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek trwałych zmian w nieruchomości wspólnej budynku.
3. Użytkownikom lokali mieszkalnych nie wolno bez zgody Spółdzielni zabudowywać loggii oraz wykładać posadzki płytkami lub innymi okładzinami.

C. Postanowienia szczegółowe.

§ 14

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników lub zmieniać zabezpieczeń instalacji elektrycznych w lokalu mieszkalnym i nieruchomości wspólnej. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej, w tym również używania urządzeń (odbiorników) niesprawnych lub też mogących powodować niewłaściwe funkcjonowanie instalacji oraz urządzeń, które mogłyby wywołać nadmierne obciążenie instalacji elektrycznych. Nie wolno instalować urządzeń elektrycznych o poborze mocy przekraczającej moc umowną i wielkość zabezpieczenia przedlicznikowego określonego w umowie przyłączeniowej zawartej pomiędzy użytkownikiem lokalu a dostawcą energii elektrycznej.

3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Instalowanie oświetlenia elektrycznego, korzystanie z odbiorników elektrycznych np. lodówek, zamrażarek w pomieszczeniach piwnicznych oraz w nieruchomości wspólnej wymaga pisemnej zgody Spółdzielni, zawierającej zasady rozliczania kosztów.
5. Nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach i innych nieruchomościach wspólnych budynku zapalonych świateł.
6. Nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb licznika elektrycznego z winy użytkownika lokalu, jest on zobowiązany do poniesienia kosztów oplombowania tego licznika przez zakład energetyczny dostarczający energię elektryczną do lokalu.

§ 15

1. Niedozwolone jest zatykanie lub zaklejanie otworów w przewodach wentylacyjnych oraz montowania wentylatorów i wyciągów.
2. Dokonywanie bez odpowiednich pozwoleń jakichkolwiek napraw, przeróbek instalacji gazowej we własnym zakresie jest niedozwolone.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory, a następnie zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię. Po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy należy zawiadomić Służbę Dyżurną lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
4. Zabrania się zabudowy wnęk z instalacjami w sposób trwały (zamurowanie, wyłożenie płytkami).

§ 16

Samowolne wchodzenie na dachy nieruchomości budynkowych bez zgody Spółdzielni jest zabronione. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych i innych wraz z rozprowadzeniem instalacji (przewody, urządzenia zasilające, wzmacniacze itp.) jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.

§ 17

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do oznaczenia drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego numerem wykazanym w przydziale lub umowie,

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu jej usunięcia. W przypadku jego nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie dokona we właściwym czasie zgłoszenia usterki lub awarii w jego lokalu, ponosi on koszty powstałych szkód z tym związanych, a zwłaszcza powstałych w sąsiednich lokalach mieszkalnych lub nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zamierza na dłuższy czas opuścić lokal, winien zabezpieczyć go poprzez wyłączenie instalacji elektrycznej, gazowej oraz wodociągowej. W przypadku awarii i powstania z tego tytułu szkód w innych lokalach lub nieruchomości wspólnej, koszty z tego tytułu powstałe ponosi użytkownik lokalu.
6. Na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) niezbędnych napraw,
 - c) remontów lub modernizacji,
 - d) odczytów urządzeń pomiarowych,
 - e) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pionów,
 - f) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
7. Użytkownik lokalu, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 6, ponosi odpowiedzialność za szkodę, jaka może wyniknąć z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię niezbędnych napraw, remontów lub modernizacji.
8. Na wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest zdemontować wykonane przez siebie obudowy wszelkich pionów instalacyjnych oraz grzejników c.o. Spółdzielnia nie zwraca użytkownikowi lokalu kosztów demontażu i powtórnego wykonania tych robót.

C. Zasady częściowego dofinansowania wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych dla członków Spółdzielni.

§ 18

1. Spółdzielnia może dofinansować użytkownikom lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni wymianę stolarki okiennej na podstawie ich pisemnego zgłoszenia.
2. Dofinansowanie do wymiany danego okna w lokalu mieszkalnym może nastąpić wyłącznie jednokrotnie.
3. Nowa stolarka winna zapewniać wystarczający nawiew powietrza do pomieszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz posiadać współczynnik przenikania ciepła nie większy niż $U=1,1W/m^2K$.
4. Wymiana stolarki okiennej nie może powodować zmiany elewacji budynku; należy zachować kolor biały oraz dotychczasowy podział okien.
5. Wysokość dofinansowania wynosi 30 % minimalnego kosztu stolarki okiennej wykonanej z najtańszego systemu PCV wyliczonego na podstawie serwisu informacji cenowych budownictwa. Wysokość dofinansowania wyliczana jest na podstawie cen obowiązujących w roku, w którym jest ono zrealizowane. Spółdzielnia wymaga protokolarnego odbioru przez jej służby techniczne jakości wykonanych robót. Kolejność oraz termin wypłaty dofinansowania uzależnione są od daty odbioru robót przez służby techniczne Spółdzielni oraz wysokości zabezpieczonych przez Spółdzielnię środków finansowych na ten cel.
6. W przypadku zbycia przez członka Spółdzielni lokalu mieszkalnego przed uzyskaniem dofinansowania, dofinansowanie nie przysługuje.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy ukończyli 75 lat i więcej otrzymują dofinansowanie w roku dokonania zgłoszenia o wymianie stolarki okiennej.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 19

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach wspólnych i mieniu Spółdzielni należą do obowiązków Spółdzielni, w szczególności:
 - utrzymywanie w czystości chodników, terenu przylegającego do budynku, terenu zielonego oraz pomieszczeń wspólnego użytku np. korytarzy, klatek schodowych, zsyków, korytarzy piwnicznych, wózkarni itp. z wyłączeniem loggii;
 - utrzymywanie w czystości okien w korytarzach, klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku;
 - usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
 - utrzymywanie w czystości altan śmietnikowych, pomieszczeń zsykowych i kontenerowych;
 - wywieszanie ogłoszeń i informacji oraz w miarę potrzeb doręczanie ich mieszkańcom.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących zdarzeniach np. terminach usunięcia awarii, przeglądach budynków, zabiegach sanitarnych, pracach wykonywanych przez firmy zewnętrzne itp. poprzez wywieszanie komunikatów na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych nieruchomości budynkowej.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprzątania i pielęgnacji terenów zielonych.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym elementów małej architektury.

B. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 20

1. Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych należy utrzymanie posiadanego lokalu i użytkowanych pomieszczeń w należyтым stanie sanitarno-higienicznym.
2. Wszyscy użytkownicy lokali powinni zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na terenie osiedla.
3. Zabronione jest składowanie na klatkach schodowych, przejściach i korytarzach, pomieszczeniach wspólnego użytku jakichkolwiek rzeczy i przedmiotów pod rygorem ich usunięcia.

4. Zabrania się przechowywania w lokalu mieszkalnym odpadów, surowców wtórnych, śmieci itp. w ilościach przekraczających normalne ich gromadzenie z przeznaczeniem do wyrzucenia.
5. Nie wolno wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, wykładać pożywienia dla zwierząt w piwnicach i klatkach schodowych.
6. Niedopuszczalne jest odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji sanitarnej przedmiotów mogących zatamować przepływ (śmieci, szmaty, odpady, materiały higieniczne itp.), a także substancji żrących, cuchnących i łatwopalnych. W razie zapchania rur, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zatkania rur zostaną obciążeni kosztami udroźnienia i oczyszczenia.
7. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników usytuowanych w altanach śmietnikowych lub zsyków. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
8. ~~Gruz i inne odpady z remontu czy modernizacji lokalu winny być gromadzone w specjalnych pojemnikach i systematycznie usuwane we własnym zakresie oraz na koszt użytkownika lokalu mieszkalnego przeprowadzającego remont lub modernizację. Zabronione jest wysypywanie gruzu do zsyków i altan śmietnikowych.~~

Gruz i inne odpady z remontu czy modernizacji lokalu winny być gromadzone w specjalnych pojemnikach i systematycznie usuwane we własnym zakresie oraz na koszt użytkownika lokalu mieszkalnego przeprowadzającego remont lub modernizację. O terminie wystawienia worka/kontenera należy każdorazowo powiadomić Administrację Osiedla, zgłosić termin usunięcia worka/kontenera oraz uzgodnić miejsce go umieszczenia. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek usunięcia worków/kontenerów z gruzem w terminie do dwóch miesięcy od ich ustawienia. Zabronione jest wysypywanie gruzu do zsyków i altan śmietnikowych. ¹

9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uprzątnięcia pomieszczeń wspólnego użytku (zwłaszcza wind, klatek schodowych, korytarzy) z wszelkich zanieczyszczeń powstałych w związku z przeprowadzanymi pracami remontowymi.

¹ * nowa treść paragrafu § 20 pkt. 8 obowiązuje od dnia 09.09.2021 r. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 22/2021 z dnia 09.09.2021 r.

10. W przypadku stwierdzenia dewastacji, kradzieży mienia lub przestępstwa przeciwko osobie lub mieniu, użytkownik lokalu powinien zawiadomić o zdarzeniu Policję lub Straż Miejską.

§ 21

1. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, butelek itp.
2. Podlewanie kwiatów na loggiach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i loggii.
3. Zabrania się mycia przez zlewanie wodą posadzek loggii, ponieważ grozi to zalaniem niższych kondygnacji budynku.
4. Zabrania się grillowania na loggiach i w najbliższym otoczeniu nieruchomości budynkowej.
5. Zabrania się palenia tytoniu i spożywania alkoholu oraz innych używek w częściach wspólnych nieruchomości budynkowych.

§ 22

1. Ogródki przydomowe mogą być zakładane wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Bez zgody Spółdzielni nie wolno sadzić drzew i krzewów na terenie osiedla oraz krzewów pnących po ścianach budynku.
3. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może cofnąć zgodę na użytkowanie ogródka.
4. W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub cofnięcia zgody na użytkowanie ogródka, użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie.

C. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 23

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do dbałości o budynek mieszkalny i jego otoczenie, chronienie go przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym osobom korzystającym z nieruchomości.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie,

niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie.

3. Mieszkańcy osiedla mogą opiekować się trawnikami, kwietnikami i krzewami.
4. Dla zapewnienia zgodnych warunków współżycia należy uszanować prawo wszystkich do wypoczynku; nie należy nastawiać zbyt głośno sprzętu audiowizualnego.
5. Na terenie osiedla (nieruchomości budynkowej) w godzinach od 2200 do 600 obowiązuje cisza nocna.
6. Prowadzenie prac remontowych w lokalach winno odbywać się w dni robocze w godz. 800 do 1900.
7. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokój sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 2200 do 600.
8. Wysypywanie śmieci do zsyków jest zabronione w godzinach 2200 do 600.
9. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w dni robocze, w godzinach od 800 do 1900.
10. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek itp. na loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 24

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów i innych zwierząt domowych –w rozumieniu Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt – jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz są w stanie zagwarantować posiadanym zwierzętom odpowiednią opiekę.
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązku szczepienia zwierząt przeciwko wściekliźnie,
 - c) przestrzegania obowiązujących na terenie gminy Gdańsk przepisów porządkowych w tym zasad rejestracji zwierząt domowych.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb nieruchomości budynkowej, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu oraz na bezpieczeństwo innych osób.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, w tym na terenach zielonych, odpowiadają ich właściciele.
5. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w nieruchomościach wspólnych i mieniu Spółdzielni.

6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
7. Na terenie nieruchomości budynkowej i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt gospodarczych.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i właściwą Administrację Osiedla.

§ 25

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Pojazdy należy parkować w taki sposób, aby:
 - a) nie utrudniać komunikacji innym pojazdom i pieszym,
 - b) nie zastawiać dojazdów do klatek schodowych oraz zsypów, trafostacji itp.,
 - c) nie niszczyć chodników, zieleni, małej architektury itp.,
 - d) nie utrudniać odśnieżania w okresie zimowym.
2. Zabrania się:
 - a) parkowania pojazdów na drogach pożarowych,
 - b) uruchamiania silników w porze nocnej w celach naprawczych,
 - c) parkowania na terenie Spółdzielni samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2,5 t,
 - d) postoju pojazdów z włączonym silnikiem przez okres dłuższy niż wynika to z uwarunkowań ruchu drogowego,
 - e) mycia samochodów na terenie Spółdzielni.

D. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 26

1. W razie pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię. Po godzinach pracy Spółdzielni i w dni wolne od pracy należy powiadomić Służbę Dyżurną lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść w klatkach schodowych i piwnicach meblami, wózkami, rowerami itp.

3. W piwnicach, pomieszczeniach przynależnych, korytarzach, pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wymienionych powyżej, także w dźwigach, jest zabronione.
5. Instalacja elektryczna i gazowa powinna w okresie jej użytkowania zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej i gazowej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji, a w szczególności tak, aby zagwarantowane było jej właściwe funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.
6. W korytarzach piwnic oraz korytarzach na ostatnich kondygnacjach nieruchomości budynkowych nie wolno montować krat, drzwi lub innych przegród ograniczających komunikację między poszczególnymi klatkami nieruchomości budynkowej.

V. EWIDENCJA LUDNOŚCI

§ 27

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych 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 użytkownik lokalu nie zgłosi faktu zameldowania osoby zamieszkałej w danym lokalu, a Spółdzielnia pozyska taką informację z organu meldunkowego, to nalicza opłaty od osób niezgłoszonych za nieujawniony okres zameldowania, nie dłużej niż za 3 lata wstecz od daty uzyskania informacji.
4. Spółdzielnia nalicza również opłaty od osób niezameldowanych, a faktycznie zamieszkałych w lokalu, na podstawie zgłoszenia użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. W razie niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4, i potwierdzenia przez sąsiadów faktu zamieszkiwania niezgłoszonych osób, Spółdzielnia naliczy opłaty od tych osób za okres faktycznego zamieszkiwania od daty wskazanej w oświadczeniu podpisanym przez pracowników Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

1. Reklamy, szyldy itp. na terenie Spółdzielni oraz na częściach wspólnych nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni i po uiszczeniu stosownych opłat.
2. Dopuszcza się możliwość wykorzystania pomieszczeń i powierzchni w części wspólnej nieruchomości do indywidualnego użytku zgodnie z *Zasadami wynajmu pomieszczeń w części wspólnej nieruchomości LWSM „Morena”*.
3. W nieruchomościach, w których znajdują się ogólnodostępne pralnie, suszarnie i wózkarnie, korzystanie z tych pomieszczeń winno odbywać się według zasad porządkowych uzgodnionych przez mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych.

§ 29

1. Pracownicy Spółdzielni mają prawo do wydawania zaleceń użytkownikom lokali w sprawach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku na terenie osiedla.
2. Pracownicy Spółdzielni nie są uprawnieni do ingerowania w sprawy sąsiedzkich konfliktów. Skargi w tych sprawach użytkownicy lokali powinni kierować do Policji, Straży Miejskiej, Sądu lub Prokuratury.
3. Uwagi, skargi i wnioski w sprawach dotyczących zamieszkiwania na Osiedlu można kierować do:
 - a) Kierowników Administracji – w zakresie skarg dotyczących pracy administratorów, gospodarzy domów, robotników gospodarczych i konserwatorów,
 - b) Zarządu – w zakresie skarg dotyczących pracy pracowników Administracji lub Biura Zarządu,
 - c) Rady Nadzorczej – w zakresie pracy Zarządu Spółdzielni.
4. Skargi lub wnioski należy zgłaszać w dniach i godzinach określonych w miejscu pracy osób lub organów Spółdzielni wymienionych w ust. 3.
5. Skargi lub wnioski winny być rozpatrywane przez uprawnione do tego osoby lub organy w terminach określonych Statutem i obowiązującymi przepisami.

Zasady i tryb składania wniosków do organów Spółdzielni i ich rozpatrywania oraz przeprowadzania badań ankietowych

§ 30

1. Wnioski i pisma dotyczące nieprawidłowości w eksploatacji lokali mieszkalnych, w zakresie obowiązków spoczywających na Spółdzielni, użytkownicy mogą składać w siedzibie Administracji Osiedla (dalej jako AO) właściwej dla miejsca położenia ich nieruchomości tj: AO nr I (ul. Piecewska 20) lub AO nr II (ul. Bulońska 18), a także w sekretariacie biura Zarządu (ul. Migowska 77a).
2. Wnioski i pisma dotyczące części wspólnych nieruchomości Spółdzielni rozpatrywane będą przez Zarząd pod warunkiem, iż zostały wniesione przez osobę (osoby) legitymujące się tytułem prawnym do lokalu w nieruchomości, której wniosek dotyczy, oraz uzyskały akceptację (podpisy) 1/10 użytkowników danej nieruchomości (z wyjątkiem najemców i użytkowników lokali bez tytułu prawnego), liczonej według liczby lokali mieszkalnych, znajdujących się w tej nieruchomości, za wyjątkiem części wspólnych wymienionych w *Zasadach wynajmu pomieszczeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości LWSM „Morena”*.
3. Zarząd Spółdzielni, po rozpatrzeniu wniosku (pisma), poinformuje wnioskodawców o podjętej decyzji. Informacja przedstawiona zostanie pisemnie.
4. Warunkiem rozpatrzenia złożonego wniosku (pisma) dotyczącego części wspólnych nieruchomości, wymagającego nakładów finansowych, jest uwzględnienie przeznaczenia środków na ten cel w planie rzeczowo-finansowym w roku kalendarzowym, w którym wniosek może zostać zrealizowany.
5. W ramach oceny zasadności realizacji wniosku (pisma) Zarząd może zasięgnąć pisemnej opinii 50% + 1 użytkowników lokali danej nieruchomości liczonej według liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w tej nieruchomości (z wyjątkiem najemców i użytkowników lokali bez tytułu prawnego) .
6. Brak akceptacji wniosku w trybie określonym w ust. 5 powoduje, iż wniosek nie zostaje przyjęty do realizacji.
7. Wnioski i pisma dotyczące mienia Spółdzielni rozpatrywane będą przez Zarząd pod warunkiem, iż zostały wniesione przez osoby legitymujące się tytułem prawnym do lokalu oraz uzyskały akceptację (podpisy) 1/10 użytkowników każdej z poszczególnych nieruchomości graniczących z nieruchomością, której wniosek (pismo) dotyczy (z

wyjątkiem najemców i użytkowników lokali bez tytułu prawnego), liczonej według liczby lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.

8. Warunkiem rozpatrzenia wniosku (pisma) dotyczącego mienia Spółdzielni, którego realizacja wymaga poniesienia przez Spółdzielnię nakładów finansowych, jest uwzględnienie przeznaczenia środków na ten cel w planie rzeczowo- finansowym w roku kalendarzowym, w którym wniosek może zostać zrealizowany.
9. Przed przystąpieniem do rozpatrzenia wniosku (pisma) Zarząd Spółdzielni może przeprowadzić badanie ankietowe w celu oceny zasadności wniosku (pisma).
10. Przed przystąpieniem do badania ankietowego Zarząd Spółdzielni informuje użytkowników o treści złożonego w tej sprawie wniosku (pisma) poprzez wywieszenie komunikatów na klatkach schodowych nieruchomości graniczących z nieruchomością, która stanowi mienie Spółdzielni i jest przedmiotem wniosku (pisma), powiadamiając jednocześnie o terminie i miejscu przeprowadzenia ankiety w tej sprawie.
11. Pisma i wnioski z zakresu spraw wspólnych członków Spółdzielni, a dotyczące ich uprawnień statutowych wynikających z działalności Spółdzielni wymagają, dla ich rozpatrzenia, podpisu co najmniej 10 członków Spółdzielni.
12. Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do rozpatrzenia wniosku (pisma), o którym mowa w ust. 11, może przeprowadzić badanie ankietowe w celu oceny zasadności złożonego wniosku (pisma).
13. O terminie i miejscu przeprowadzenia ankiety w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni Zarząd powiadamia członków Spółdzielni poprzez wywieszenie komunikatów w tej sprawie na klatkach schodowych nieruchomości znajdujących się w zasobach LWSM „Morena” oraz umieszcza informację na stronie internetowej Spółdzielni.
14. Badanie ankietowe, o którym mowa w ust. 9 i 12, jest ważne, jeżeli wzięło w nim udział co najmniej 2/3 osób uprawnionych.
15. Wynik badania ankietowego jest ważny, jeżeli za jednym z rozwiązań w sprawie poddanej badaniu ankietowemu oddano więcej niż połowę ważnych głosów przy zachowaniu zasady określonej w ust. 14.
16. Każdorazowo wyniki przeprowadzonych ankiet nie stanowią decyzji wiążącej w sprawie, której ankietę dotyczyła, lecz stanowią element pomocniczy (opiniodawczy) w zajmowaniu stanowiska w danej sprawie przez organy Spółdzielni.

§ 31

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo pouczenia użytkownika lokalu, który nie przestrzega postanowień niniejszego regulaminu.
2. W razie długotrwałego, rażącego i uporczywego naruszania przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, określonych między innymi w niniejszym regulaminie, zastosowanie będą mieć: art. 1710 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 27 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 11 ust. 2 pkt 1) Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz par. 22 ust. 7 Statutu LWSM "Morena".
3. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie i nieposiadające zdolności do czynności prawnych odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do podania w Administracji Osiedla numeru telefonu lub adresu email, itp. w celu nawiązania szybkiego kontaktu np. w przypadku awarii.

§ 32

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i innych regulaminów LWSM „Morena”.

§ 33

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 44/2011 z dnia 24.11.2011 roku.
2. Traci moc „Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 117/2005 z dnia 8.12.2005 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej