

# REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI

Podstawa Prawna:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., tekst jednolity Dz.U. 2021 poz.1208;
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r., tekst jednolity Dz.U. 2021, poz. 648;
- Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r., tekst jednolity Dz.U.2021, poz. 1048;
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21.06.2001r., tekst jednolity Dz.U.2022, poz. 172;
- Ustawa Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r., tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2351, Dz.U. 2022 poz. 88;
- Statut Spółdzielni

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

1. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej w tekście Spółdzielnią, będące mieniem Spółdzielni oraz mieniem jej członków, winny być utrzymane w należyтым stanie technicznym, estetycznym i otoczone opieką administracji Spółdzielni oraz wszystkich członków Spółdzielni. Mieszkańcy osiedli Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej mają obowiązek współdziałać w tym zakresie ze Spółdzielnią i organami samorządu spółdzielczego.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz mienia jej członków nabytego na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, utrzymanie bezpieczeństwa, zapewnienie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki zasobów mieszkaniowych i infrastruktury oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej członków oraz wszystkich użytkowników lokali i mieszkańców Spółdzielni w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 1 ust. 2.
4. Członka Spółdzielni, właściciela lokalu, osobę której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę lokalu, osobę zajmującą lokal na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego do lokalu – w dalszej części regulaminu określa się jako użytkownika lokalu.
5. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające (w tym domowników, podnajemców, gości) – bez względu na status prawny lub wiek tych osób.
6. Prawa i obowiązki osób zarządzających nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz mieniem jej członków regulują przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni, przepisy wydane na ich podstawie, ogólnie obowiązujące przepisy prawa w takim

zakresie, w jakim mają one zastosowanie do gospodarki Spółdzielni. W zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz mieniem jej członków uwzględnia się także zasady współżycia społecznego.

## § 2

1. Lokale powinny być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności gospodarczej, która nie jest uciążliwa dla mieszkańców budynku i nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa oraz stanu sanitarnego lokalu.
3. Zmiana funkcji lokalu mieszkalnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i spełnienia wymogów przepisów prawa budowlanego i administracyjnego.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga także zgody Zarządu Spółdzielni wydanej po zasięgnięciu opinii mieszkańców danej nieruchomości lub jej części, oraz po przedstawieniu przez członka Spółdzielni uprawnienia na prowadzenie usług w wskazanym zakresie, chyba że nie jest ono wymagane.

## II. OBJĘCIE LOKALU

### § 3

1. Przy obejmowaniu lokalu od Spółdzielni przez członka, na rzecz którego Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze prawo do lokalu oraz najem, sporządzany jest protokół zdawczo - odbiorczy, podpisany przez członka i przedstawiciela administracji osiedla.
2. W protokole wymienionym w ust. 1 określa się w szczególności jego powierzchnię użytkową oraz stan techniczny lokalu (spis istniejących urządzeń i wyposażenia, ustalenie ewentualnych braków i usterek). W przypadku nie uzgodnienia treści protokołu, sprawę rozpatruje, na wniosek członka lub Administracji osiedla, Zarząd Spółdzielni.
3. Stan techniczny mieszkania i jego wyposażenia uwzględniany jest w operacie szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego, przy ustalaniu wartości rynkowej mieszkania.
4. Objęcie lokalu nabytego na drodze umowy cywilnoprawnej, w tym sprzedaży, darowizny, spadkobrania, wzajemnej zamiany oraz przejęcia mieszkania przez osoby bliskie - po byłym członku Spółdzielni, następuje pomiędzy stronami umowy.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan techniczny mieszkania i jego wyposażenia, nabywanego na drodze umowy cywilnoprawnej w tym sprzedaży, darowizny, spadkobrania, wzajemnej zamiany oraz przejęcia mieszkania przez osoby bliskie - po byłym członku Spółdzielni.
6. Objęcie lokalu użytkowego w najem następuje na warunkach określonych w umowie najmu.

### III. UŻYWANIE LOKALI

#### OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI, NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

##### § 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, urządzeń stanowiących ich stałe wyposażenie, otoczenie budynków, poprzez dokonywanie konserwacji i remontów a także modernizacji.
2. Prace związane z konserwacją, remontem lub modernizacją zasobów Spółdzielni mogą być wykonywane przez podmioty gospodarcze w ramach zawartych ze Spółdzielnią umów cywilnoprawnych lub w ramach wykonawstwa własnego.
3. Administracja Spółdzielni w szczególności zobowiązana jest do:
  - a) wyposażenia osiedli w odpowiednie pojemniki do składowania i segregacji odpadów komunalnych oraz zapewnienia ich utrzymania, z zachowaniem wymogów sanitarno - porządkowych,
  - b) oznaczenia budynków poprzez umieszczenie na nich odpowiednich tabliczek informacyjnych z numerami porządkowymi i nazwą ulicy,
  - c) umieszczenia informacji o podmiocie wykonującym prace związane z utrzymaniem czystości na nieruchomości,
  - d) umieszczenia w łatwo dostępnym miejscu /klatka schodowa/ tablic informacyjnych z aktualnym wykazem zawierającym:
    - adres Zarządu i Administracji Spółdzielni,
    - spis lokali oraz spis użytkowników lokali (pod warunkiem wyrażenia przez użytkownika pisemnej zgody na umieszczenie jego nazwiska w spisie),
    - informację o telefonach alarmowych: Straży Pożarnej, Policji, Straży Miejskiej, Pogotowia ratunkowego, Pogotowia gazowego, ciepłowniczego, wodociągowego i energetycznego, osób pełniących dyżury w Spółdzielni,
  - e) wyciąg z instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
  - f) wyciąg z niniejszego regulaminu,
  - g) zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego (pod względem technicznym) przejścia do budynków i mieszkań, w szczególności w warunkach zimowych,
  - h) zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz ciągów komunikacji osiedlowej.
4. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt następujących napraw wewnątrz lokali:
  - 1) naprawy lub wymiany głównych pionów instalacyjnych przechodzących przez lokal (instalacji gazowych do głównego zaworu odcinającego w lokalu, instalacji elektrycznych - do licznika),

- 2) naprawy lub wymiany głównych pionów wodno – kanalizacyjnych łącznie z zaworem odcinającym,
  - 3) naprawy lub wymiany całej wewnętrznej instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania,
5. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt napraw w pomieszczeniach wspólnych (klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach, pomieszczeniach technicznych) i innych częściach wspólnych nieruchomości, nie oddanych do indywidualnego korzystania, w szczególności w podanym niżej zakresie:
- 1) naprawy, remonty klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnych (odnowienie sufitów, ścian i innych elementów, naprawy tynków, ścian, posadzek, schodów oraz innych elementów),
  - 2) naprawy, remonty wiatrołapów oraz schodów wejściowych do budynku,
  - 3) naprawy, remonty oraz wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, w korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnych),
  - 4) naprawy, remonty oraz wymiany stolarki drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych (drzwi wejściowych do budynku, do pralni, suszarni, wózkowni, do głównych korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnych),
  - 5) naprawy i konserwacje wind,
  - 6) naprawy i wymiany instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych,
  - 7) naprawy, czyszczenie i dezynfekcje kanałów i urządzeń zsykowych; przeprowadzenie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji na korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku nie oddanych do indywidualnego użytkowania oraz w osłonach śmietnikowych,
  - 8) naprawy, konserwacje i wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi i kominami wentylacyjnymi,
  - 9) naprawy i odnawianie elewacji budynków, balkonów (balkony bez okładziny posadzkowej),
  - 10) docieplanie przegród zewnętrznych budynku (ścian, stropodachów, cokołów),
  - 11) naprawa i konserwacja domofonów (wyłącznie w tych budynkach, w których Spółdzielnia pobiera opłaty na ten cel) – na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
6. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt napraw i remontów ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, parkingów, innych terenów utwardzonych, oświetlenia osiedlowego, urządzeń placów zabaw, osłon śmietnikowych z wyposażeniem oraz innych drobnych form architektonicznych.
7. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt zagospodarowania terenów zieleni, utrzymania ładu, czystości i porządku wokół budynków spółdzielczych i na terenach przyległych do tych budynków.

8. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt usuwania usterek wynikających z niewłaściwego wykonawstwa robót wykonywanych na zlecenie Spółdzielni, w ramach gwarancji i rękojmi.
9. Spółdzielnia jest obowiązana dokonywać okresowych obowiązkowych kontroli stanu technicznego i estetyki obiektów budowlanych: elementów obiektu, instalacji i wyposażenia technicznego, w zakresie i z częstotliwością określoną obowiązującymi przepisami.

## **OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI, NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### **§ 5**

1. Użytkownicy lokali Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązani są utrzymać przydzielony lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz pomieszczenia oddane do indywidualnego korzystania, we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw we własnym zakresie lub poprzez zlecenie odpowiednich działań służbom specjalistycznym na koszt użytkownika.
2. Naprawy obciążające użytkowników wewnątrz lokalu polegają w szczególności na:
  - a) odnawianiu lokalu poprzez malowanie/tapetowanie ścian i sufitów, malowanie grzejników, rur oraz innych elementów wymagających warstw ochronnych (malowania) w miarę potrzeb,
  - b) konserwacji, odnawianiu wraz z wymianą drzwi i okien, w tym drzwi wejściowych do lokalu. Drzwi wejściowe do lokalu muszą się otwierać do wewnątrz lokalu. Przy wymianie okien należy zachować dotychczasowe kształty i wymiary okien oraz wygląd elewacji; po wymianie okien należy uzupełnić ewentualne ubytki warstw izolacyjnych i fakturowych elewacji oraz prawidłowo zamontować i uszczelnić zewnętrzne obróbki blacharskie - parapety zewnętrzne (w razie potrzeby dokonać ich wymiany).
  - c) naprawie urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu (w tym wanien, muszli klozetowych, spłuczek, baterii, zlewozmywaków, kuchni gazowych i innych) łącznie z wymianą tych urządzeń, naprawie przyłączy i podejść instalacyjnych wewnątrz mieszkania z wyłączeniem zaworów odcinających; usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (np. zlewozmywaków, muszli klozetowych, wanien i innych). Konserwacji, remontu, wymiany, odłączenia i podłączenia kuchni gazowej może dokonać tylko osoba posiadająca określone obowiązującymi przepisami prawa kwalifikacje zawodowe i uprawnienia.
  - d) wymianie zużytych uszczelek w zaworach, bateriach czerpalnych i urządzeniach spłukujących,
  - e) naprawie, wymianie podłóg: materiału podłogowego, posadzki cementowej, warstw podposadzkowych – izolacji,
  - f) naprawie, wymianie, remoncie instalacji elektrycznej – do licznika. Naprawy, wymiany, remont instalacji elektrycznej może dokonać tylko osoba posiadająca określone obowiązującymi przepisami prawa kwalifikacje zawodowe i uprawnienia. Wykonawca sporządza protokoły stosownych badań i pomiarów instalacji oraz oświadczenie

- o zgodności wykonanej instalacji z obowiązującymi przepisami i normami, które użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie przekazać Spółdzielni;
- g) naprawie tynków, ścian działowych,
  - h) naprawie wewnętrznej instalacji telewizji kablowej,
  - i) naprawie dodatkowego wyposażenia lokalu – rozumianego jako wyposażenie nie zaliczane do kosztów inwestycji, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu,
  - j) bieżącej konserwacji, wykonywaniu napraw, remontów i wymiany urządzeń wewnątrz lokalu, w zakresie nie zaliczonym w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni.
3. Montaż, w lokalu mieszkalnym, kuchni elektrycznej/indukcyjnej (a tym samym demontaż kuchni gazowej) winno być poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Spółdzielni. Wydanie w/w zgody uwarunkowane jest dostosowaniem instalacji elektrycznej w lokalu do potrzeb danego urządzenia. Ponadto użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie przekazać Spółdzielni schemat zasilania oraz badanie kontrolno-pomiarowe wykonanej instalacji, zgodnie z ust. 2 pkt. f) wyżej, a także poinformować administrację w celu sporządzenia stosownego protokołu potwierdzającego powyższe.
  4. Montaż oświetlenia w pomieszczeniach przynależnych do lokalu oraz pomieszczeniach oddanych do indywidualnego korzystania wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
  5. Użytkownik lokalu obowiązany jest do przeprowadzenia w miarę potrzeb, na swój koszt i własnym staraniem, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.
  6. Użytkowników obciążają koszty wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń. Użytkowników lokali obciążają wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z ich winy.
  7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników oraz odnowienie lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego poza opłatami eksploatacyjnymi związanymi z kosztami utrzymania lokalu (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, gaz, wywóz nieczystości, podatki itp.).
  8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu ustalenia jej przyczyny i usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
  9. 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 jego przybycia. Z czynności tych sporządza się protokół.
  10. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu i przynależnego do niego pomieszczenia oraz pomieszczenia oddanego do indywidualnego korzystania lub pomieszczenia wspólnego, ma obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni lub osobom upoważnionym, w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i instalacji oraz jego wyposażenia, stanu sanitarnego, oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
  - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
11. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  12. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są, na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  13. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego. Lokalem zamiennym, o którym mowa powyżej, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  14. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pozbawieniu osoby korzystającej z lokalu dostawy ciepłej wody i gazu – za zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal. Osoba korzystająca z lokalu spółdzielczego jest zobowiązana w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie udostępnić lokal w celu odłączenia w/w usług komunalnych. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.
  15. Wszelkie zmiany, przeróbki lub remonty (również te dokonywane w obrębie instalacji, w szczególności elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej) w lokalu, w pomieszczeniach przynależnych do lokalu oraz w pomieszczeniach oddanych do indywidualnego korzystania mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, na warunkach określonych przez Spółdzielnię w wyrażonej zgodzie, i po przedłożeniu przewidzianego ustawą Prawo budowlane pozwolenia na budowę, remont, wydane przez właściwy organ administracji publicznej, z zastrzeżeniem, że nie mogą one utrudniać prawidłowej eksploatacji lokalu lub budynku i naruszać interesów sąsiadów.
  16. Wszelkie zmiany, przeróbki i remonty w lokalu winny być wykonywane z zachowaniem swobodnego dostępu do urządzeń i instalacji przechodzących przez lokal. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do Spółdzielni, jeżeli użytkownik nie zapewnił swobodnego dostępu do urządzeń i instalacji przechodzących przez lokal. Ewentualne koszty usuwania

usterek powstałych na skutek nieprawidłowo przeprowadzonych zmian, przeróbek i remontów obciążają użytkownika lokalu.

17. Wszelkie naprawy, zmiany, przeróbki, remonty obciążające użytkowników lokalu oraz realizowane na podstawie uzyskanej pisemnej zgody Spółdzielni, w tym dokonywane w obrębie instalacji, wymagające odpowiednich, przewidzianych prawem, uprawnień i kwalifikacji, winny być wykonywane wyłącznie przez osoby je posiadające.

18. Zabrania się:

- dokonywania we własnym zakresie przez użytkownika wymiany lub naprawy bezpieczników instalacji elektrycznej poza zajmowanym lokalem,
- dokonywania napraw bezpieczników instalacji elektrycznej w zajmowanych lokalach,
- przerabiania instalacji centralnego ogrzewania w lokalach i innych pomieszczeniach (w tym likwidacji grzejników, wymiany grzejników) bez zgody Spółdzielni,
- ingerencji w działanie instalacji grzewczej, w tym zmiany nastaw termostatów grzejnikowych w lokalach oraz w pomieszczeniach wspólnych,
- dokonywania wszelkich zmian oraz ingerencji w obrębie instalacji gazowej, w tym odłączania/podłączania kuchni gazowej, wymiany zaworu odcinającego dopływ gazu do lokalu, itp. bez wiedzy Spółdzielni,
- instalowania bez zgody Spółdzielni dodatkowych źródeł poboru energii elektrycznej, poza lokalami np. w piwnicach, klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych, pomieszczeniach przynależnych do lokalu, pomieszczeniach oddanych do indywidualnego korzystania,
- używania lub instalowania bez zgody spółdzielni urządzeń lub instalacji elektrycznych, elektronicznych lub radiowych, których działanie może zakłócać normalny odbiór programów telewizyjnych lub radiowych,
- montażu kuchni elektrycznych/indukcyjnych bez wiedzy Spółdzielni,
- przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych,
- wchodzenia na dach budynków lub przybudówek wejściowych,
- zakładania anten i innych urządzeń na częściach wspólnych budynku (w szczególności na dachach, na elewacjach) bez zgody Spółdzielni,
- samowolnego podłączania się do instalacji internetowej, telewizyjnej,
- eksploatacji wind niezgodnie z instrukcją ich obsługi,
- uszkodzenia lub niszczenia budynków, ich wyposażenia oraz terenów poza budynkami, a w szczególności oświetlenia, urządzeń stanowiących wyposażenie placów zabaw, chodników, schodów, elementów małej architektury, zieleni, innych elementów.

19. Użytkownik jest obowiązany dokonać niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni lub odpowiedniego pogotowia technicznego o zauważonych wszelkich nieprawidłowościach w działaniu instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku lub lokalu, a w szczególności instalacji gazowych, wodociągowych, elektrycznych, ciepłowniczych oraz dźwigowych, uszkodzeniach lub zniszczeniach budynków lub ich wyposażenia, a także innego mienia spółdzielczego.

20. W przypadku gdy użytkownik lokalu zamierza na dłuższy okres czasu opuścić lokal winien



wówczas zabezpieczyć lokal poprzez wyłączenie instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodociągowej a także podać dane i możliwości kontaktu z osobą sprawującą opiekę nad mieszkaniem. W przypadku powstania z tego tytułu szkód w innych lokalach lub pomieszczeniach wspólnego użytku - koszty powstałe z tego tytułu ponosi osoba, która zaniedbała swoje obowiązki w powyższym zakresie.

21. Likwidacja szkód powstałych w mieniu użytkownika lokalu, osób trzecich lub nieruchomości wspólnej, z winy użytkownika lokalu oraz w związku z nie wykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków określonych w niniejszym regulaminie, obciąża użytkownika lokalu.

#### § 6

1. W okresie zimy/w sezonie grzewczym użytkownicy lokali obowiązani są do:
  - a) zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych.
  - b) zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i przewietrzania lokali mieszkalnych, bez nadmiernego wyziębienia lokali.
2. W sezonie grzewczym zabrania się trwałego otwierania okienek piwnicznych, okien na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnych.

### IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE W NIERUCHOMOŚCIACH SPÓŁDZIELNI

**Przestrzeganie przepisów porządkowych w nieruchomościach obowiązuje w równym stopniu wszystkich użytkowników w zasobach Spółdzielni**

**Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu**

#### § 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w powyższym zakresie należy w szczególności:
  - wykonanie codziennego zamykania klatek schodowych do I piętra, co drugi dzień zamykanie całej klatki,
  - wykonanie raz w tygodniu mycia klatki schodowej do I piętra, a raz w miesiącu zmywanie całej klatki łącznie z lamperiami, grzejnikami, barierkami, balustradami i drzwiami wejściowymi do budynku, bądź częściej w miarę potrzeb,
  - zmywanie okien, lamperii na klatkach schodowych, obowiązkowo dwa razy w roku w terminach wyznaczonych przez administratora,
  - bieżące utrzymanie w czystości kabiny windy,
  - wykonywanie codziennego sprzątnięcia terenów utwardzonych na zewnątrz budynków,
  - w okresie zimowym odśnieżanie chodników, wejść do klatek schodowych, ciągów pieszo-jezdnych, zwalczanie skutków ślizgawicy i gołoledzi posypywanie materiałami szorstkimi w miarę potrzeb,
  - utrzymanie czystości w osłonach śmietnikowych oraz dezynfekcja w miarę potrzeb osłon śmietnikowych i pojemników na nieczystości stałe,

- utrzymanie ładu i porządku na trawnikach, placach zabaw i innych.
- 2. Prace na rzecz Spółdzielni, związane z utrzymaniem czystości i porządku oraz higieny w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynku oraz w jego otoczeniu wykonują podmioty gospodarcze w ramach umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią oraz wykonawstwo własne.
- 3. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokali mieszkalnych, loggii lub balkonów przy lokalach mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych oraz oddanych do indywidualnego korzystania, w czystości i porządku oraz higienie.
- 4. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania czystości w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku.
- 5. Śmieci i odpadki powinny być segregowane i wrzucane do odpowiednich pojemników, zgodnie z ich oznakowaniem.
- 6. Przedmioty wielkogabarytowe (meble, urządzenia i inne) można wystawiać w wyznaczonych miejscach - przy osłonach śmietnikowych wyłącznie w terminach podanych przez Spółdzielnię.
- 7. Zabrania się wyrzucania przez okno lub drzwi balkonowe albo wejściowe z mieszkań wszelkich przedmiotów, a zwłaszcza śmieci, butelek, niedopałków papierosów, żywności itp.
- 8. Śmieci lub odpadki należy wynosić do zsyków lub odpowiednich zbiorników w sposób zapobiegający ich rozsypany po drodze. Wysypywanie śmieci do zsyków jest zabronione w godzinach 21<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>. W przypadku rozsypania śmieci po drodze należy je niezwłocznie uprzątnąć. Powyższe dotyczy również rozlania płynów lub spowodowania innych zanieczyszczeń np. związanych z dostarczaniem do mieszkań lub piwnic różnego rodzaju przedmiotów, takich jak meble, materiały budowlane do remontu mieszkania, rowery itp.

## § 8

1. Opiekę nad zielenią osiedlową sprawują wszyscy użytkownicy lokali, niezależnie od obowiązków w tym zakresie ciążących na Spółdzielni.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach lub loggiach winno odbywać się w sposób uniemożliwiający zalanie wodą elewacji oraz mieszkań (balkonów lub loggii) oraz otoczenia budynków, znajdujących się poniżej. Zabrania się montażu skrzynek i donic na rośliny po zewnętrznej stronie balustrady balkonu oraz na parapetach okiennych zewnętrznych.
3. Zabrania się samowolnego nasadzania oraz usuwania drzew i krzewów oraz ich przycinki, na terenach wspólnych, przez mieszkańców, bez zgody Spółdzielni.
4. Zabrania się przechowywania w lokalach mieszkalnych, odpadów, surowców wtórnych, śmieci itp. w ilościach przekraczających normalne ich gromadzenie z przeznaczeniem do wyrzucenia.
5. Zabrania się przechowywania na balkonach lub loggiach przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia lub szpecących wygląd budynków.
6. Zabrania się umieszczania w pomieszczeniach wspólnych, a zwłaszcza służących komunikacji, jakichkolwiek przedmiotów, poza przedmiotami związanymi z funkcją tych

pomieszczeń, które nie ograniczają swobody ruchu i nie zagrażają bezpieczeństwu pożarowemu.

7. Wszelkie reklamy i szyldy mogą być umieszczane na budynkach i innych obiektach budowlanych a także na terenach w zasobach Spółdzielni jedynie na podstawie jej pisemnej zgody. Szczegółowe zasady umieszczania reklam i szyldów określi umowa.
8. Zabrania się naklejania na ściany budynków, drzwi wejściowe, wiatrołapy itp. wszelkiego rodzaju ulotek lub plakatów.

## **Pranie i suszenie bielizny, trzepanie dywanów, prowadzenie prac remontowych**

### § 9

1. Użytkownicy lokali mogą korzystać z urządzeń technicznych zainstalowanych w budynkach na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Użytkownicy lokali winni korzystać z pralni i suszarni w kolejności uzgodnionej z pozostałymi użytkownikami lokali w budynku oraz w sposób nieuciążliwy dla użytkowników lokali znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie.  
W pomieszczeniach wspólnych nie wolno prowadzić zarobkowej działalności gospodarczej bez zgody spółdzielni.
3. Suszarnia może służyć jedynie do suszenia bielizny i nie wolno w niej przechowywać jakichkolwiek innych przedmiotów.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w pralni, suszarni i w innych pomieszczeniach wspólnych.
5. Pomieszczenia wspólne mogą być okresowo przeznaczone na inne cele.
6. Czasowe wyłączenie pomieszczeń wspólnych, w przypadku kiedy mają służyć jako zaplecze wykonywanych prac przez Spółdzielnię bądź na zlecenie Spółdzielni, nie wymaga zgody mieszkańców. Spółdzielnia przywróci pomieszczenie do użytkowania, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zakończenia robót.
7. Trzepanie dywanów może odbywać się jedynie w miejscach do tego przygotowanych, w godzinach od 6<sup>00</sup> do 21<sup>00</sup>.

### § 10

W przypadku wykonywania przez użytkowników lokali prac remontowych należy, niezależnie od innych postanowień niniejszego Regulaminu przestrzegać poniższych warunków:

- a) prace, uciążliwe dla użytkowników innych lokali mogą być wykonywane jedynie w dni powszednie, w godzinach od 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup>,
- b) należy uprzątnąć wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnych, powstałe w związku z przeprowadzanymi pracami remontowymi, a zwłaszcza windy, klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.
- c) zabrania się wrzucania gruzu i odpadów budowlanych do pojemników i osłon śmietnikowych wolnostojących oraz do zsyków. Użytkownik lokalu zobowiązany jest usunąć, wywieźć i zutylizować gruz i odpady budowlane we własnym zakresie, na

własny koszt.

- d) roboty konserwacyjne, remontowo-budowlane należy zorganizować i wykonać z zachowaniem obowiązujących przepisów bhp oraz przepisów p/poż.

## **Warunki zabezpieczenia przed pożarem**

### § 11

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach zabrania się w szczególności:
  - a) przechowywania w lokalach mieszkalnych, w przynależnych do nich pomieszczeniach oraz pomieszczeniach oddanych do indywidualnego korzystania, w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, zsypach i innych), wszelkiego rodzaju materiałów wybuchowych, łatwopalnych, w tym także grożących samozapłonem, odpadów niebezpiecznych zagrażających życiu lub zdrowiu.
  - b) palenia w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, kabinach dźwigu, pralniach, suszarniach, zsypach i innych):
    - otwartego ognia,
    - papierosów,
  - c) używania w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, zsypach i innych) urządzeń powodujących iskrzenie lub wytwarzających płomień, takich jak szlifierki, palniki itp.,
  - d) zastawiania pomieszczeń wspólnych (na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, zsypach i innych) wszelkiego rodzaju przedmiotami, a zwłaszcza mogącymi utrudnić komunikację lub dostęp straży pożarnej i innych służb ratunkowych,
  - e) samowolnego dokonywania w lokalach mieszkalnych, w przynależnych do nich pomieszczeniach oraz pomieszczeniach oddanych do indywidualnego korzystania, w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, zsypach i innych) przeróbek instalacji elektrycznej oraz przeróbek instalacji gazowej.
2. Użytkownicy lokali, przynależnych do nich pomieszczeń oraz pomieszczeń oddanych do indywidualnego korzystania, zobowiązani są do bieżącej konserwacji instalacji elektrycznej znajdującej się w pomieszczeniach. Wszelkie instalacje mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarciami.
3. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów miejskich służb alarmowych i technicznych oraz własnych służb technicznych Spółdzielni podane są w informacji wywieszanej na klatkach schodowych budynków.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zapoznania się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego oraz do postępowania zgodnie z nią w razie pożaru.

**Zasady postępowania w razie klęski żywiołowej i nieprzewidzianych awarii (w szczególności: ognia, wichury, gradu, powodzi, wybuchu)**

## §12

1. Spółdzielnia i użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów i zasad mających na celu zapobieganie w powstaniu szkody.
2. W razie powstania szkody każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest wykorzystać wszelkie dostępne środki w celu zmniejszenia oraz zabezpieczenia przed szkodą mienia bezpośrednio zagrożonego.
3. Do likwidacji szkód powstałych w wyniku klęski żywiołowej lub awarii i pokrycia kosztów zobowiązana jest strona (Spółdzielnia lub użytkownik lokalu), zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu w części dotyczącej obowiązków tych stron.

## **Podstawowe zasady współżycia społecznego mieszkańców**

### §13

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest przestrzeganie przepisów w zakresie porządku publicznego, przestrzeganie zasad współżycia społecznego, wzajemna pomoc, poszanowanie spokoju i godności osobistej.
2. Rodzice lub opiekunowie powinni zapewnić, aby ich dzieci bawiły się w miejscach do tego przeznaczonych, z dala od śmietników, ciągów komunikacji publicznej, skarp oraz poza klatkami schodowymi, piwnicami i innymi pomieszczeniami ogólnodostępnymi. Rodzice lub opiekunowie odpowiadają materialnie za szkody spowodowane przez ich dzieci. Korzystanie z urządzeń zabawowych przez dzieci w wieku do 7 lat powinno odbywać się wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
3. Użytkowników lokali obowiązuje przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. Oznacza to, że w porze ciszy nocnej zabrania się w szczególności:
  - a) hałasu, który powodują dla otoczenia używane urządzenia; dotyczy to przede wszystkim urządzeń audiowizualnych, narzędzi itp., a także samochodów, motocykli, ciągników oraz innych,
  - b) głośnej gry na instrumentach muzycznych, grach komputerowych, telewizyjnych, głośnych śpiewów lub zabaw,
  - c) używania urządzeń domowego użytku wytwarzających hałas, np. odkurzaczy, mikserów itp.
4. Zabrania się spożywania alkoholu i środków odurzających w pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic, pralniach, suszarniach i innych) oraz w otoczeniu budynków.
5. Zabrania się gromadzenia, urządzania spotkań towarzyskich w wejściach do budynku, w pomieszczeniach wspólnych (w tym na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i innych).
6. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i na terenach osiedla. Zabrania się palenia ognisk na terenach osiedli.
7. Na terenie budynków oraz osiedli zabrania się hodowli zwierząt gospodarskich oraz gołębi.
8. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach okiennych, daszkach

przed budynkami oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

9. Zabrania się przetrzymywania lub dokarmiania zwierząt (np. kotów, psów) w pomieszczeniach wspólnych, takich jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, piwnice.
10. Dopuszczalne jest dokarmianie zwierząt wolnożyjących jedynie w miejscach do tego wyznaczonych przez OSM, np. przy odpowiednio oznakowanych, w porozumieniu z mieszkańcami, osłonach śmietnikowych,
  - a) osoby dokarmiające zwierzęta wolnożyjące są bezwzględnie zobowiązane do: utrzymania w czystości miejsca dokarmiania poprzez regularne mycie misek, usuwania resztek jedzenia, usuwanie zbędnych pojemników na pokarm,
11. W okresie zimowym OSM dopuszcza możliwość zezwolenia mieszkańcom na ustawienie budek dla zwierząt wolnożyjących – za zgodą współwłaścicieli danej nieruchomości. Kształt, wielkość oraz lokalizację budki należy wcześniej ustalić ze Spółdzielnią. Za stan sanitarny i techniczny budek odpowiadają osoby wnioskujące o ich ustawienie.
12. Trzymanie w mieszkaniach psów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich opiekunowie są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
13. Osoby będące właścicielami lub opiekunami psów i innych zwierząt domowych zobowiązane są do sprawowania właściwej opieki nad tymi zwierzętami, w tym w szczególności:
  - a) nie pozostawianie zwierząt bez dozoru osób dorosłych, jeżeli zwierzę nie jest należycie uwiązane lub nie znajduje się w pomieszczeniu zamkniętym,
  - b) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w pomieszczeniach wspólnych w budynkach oraz na terenach zieleni, chodnikach i innych. Zabrania się wprowadzania psów na place zabaw oraz boiska,
  - c) na tereny ogólnodostępne psy należy wyprowadzać tylko na smyczy z tabliczką identyfikacyjną, a dodatkowo w kagańcu psy ras uznawanych za agresywne oraz psy wykazujące cechy agresywności lub swoim wyglądem i zachowaniem mogące stwarzać zagrożenie dla ludzi przebywających w otoczeniu,
  - d) dokonywania bieżących szczepień zwierząt,
  - e) do przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów dotyczących utrzymania zwierząt domowych, mających na celu ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku, przepisów dotyczących ewidencji i opłat za posiadanie zwierząt.
14. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone jedynie w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych. W przypadku braku znaków zakazu parkowania pojazdy powinny parkować w taki sposób, aby:
  - a) nie utrudniać komunikacji innym pojazdom i pieszym,
  - b) nie utrudniać bieżącego, w szczególności zimowego utrzymania ciągów jednych, pieszych i pieszo-jezdnych,

- c) nie zastawiać dojazdów do klatek schodowych oraz zsyków, trafostacji, śmietników itp.,
  - d) nie niszczyć chodników, terenów zieleni, małej architektury itp.
15. Zabrania się:
- a) uruchamiania silników w porze nocnej w celach naprawczych,
  - b) postoju pojazdów z włączonym, silnikiem przez okres dłuższy, niż wynika to z uwarunkowań ruchu drogowego,
  - c) mycia samochodów na terenach osiedli spółdzielczych.
  - d) dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli (jak wystukiwanie blacharki, malowanie blacharki i karoserii),
  - e) parkowania (pozostawiania) wszelkiego rodzaju wraków samochodów, przyczep i innych przedmiotów na parkingach, miejscach postojowych, a także w innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

#### **IV. EWIDENCJA LUDNOŚCI**

##### §14

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłosić pisemnie, w formie oświadczenia, do Spółdzielni liczbę osób do zamieszkania w lokalu. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, w formie oświadczenia, o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany.
2. Użytkownikowi lokalu, który nie dopełnił obowiązku zawiadomienia Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, nie przysługuje prawo do żądania zwrotu jakichkolwiek opłat pobranych przez Spółdzielnię w ramach czynszu – dotyczy opłat czynszowych, których wysokość jest uzależniona od liczby osób zamieszkujących w lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że w mieszkaniu zamieszkuje więcej osób, niż wynika to ze złożonych przez użytkownika lokalu oświadczeń, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu dodatkowymi opłatami dotyczącymi opłat czynszowych, których wysokość jest uzależniona od liczby zamieszkujących dane mieszkanie osób.

#### **V. LOKALE - GARAŻE**

##### § 15

1. Garaż winien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów porządkowych i ppoż.
2. Użytkownik lokalu - garażu zobowiązany jest do utrzymania garażu we właściwym stanie technicznym, estetycznym oraz sanitarnym.
3. Prace remontowe w pełnym zakresie niezbędnym do utrzymania właściwego stanu technicznego garażu użytkownik lokalu - garażu wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Zarząd Spółdzielni może wezwać użytkowników lokali - garaży do wykonania prac remontowych i wyznaczyć termin ich wykonania.
4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków wynikających z ust. 2 i 3 lub gdy zachodzi potrzeba wykonania niezbędnych napraw, Spółdzielnia może wykonać naprawy, obciążając kosztami wszystkich użytkowników lokali - garaży, których remont dotyczy.
5. Korzystanie z lokalu - garażu w sposób utrudniający korzystanie z garaży pozostałym

użytkownikom garaży i uporczywe uchylanie się od wykonania zaleceń Zarządu Spółdzielni może stanowić podstawę do podjęcia działań określonych w Statucie Spółdzielni.

## **VI. WYNAJMOWANIE LOKALI UŻYTKOWYCH I TERENÓW OSIEDLOWYCH NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWO-USŁUGOWĄ**

### §16

1. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe.
2. Samodzielnym lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń.
3. Przez powierzchnię użytkową rozumie się powierzchnię określoną w umowie najmu.
4. Powierzchnię lokali użytkowych dla celów czynszowych określa się z dokładnością do 0,01m<sup>2</sup>.
5. Przedmiotem wynajmu może być samodzielny lokal lub jego część.
6. Przedmiotem wynajmu może być pomieszczenie wspólne w budynku mieszkalnym (np. pralnie, suszarnie, wózkownie, piwnice itp).

### §17

1. Najemcy lokali użytkowych wolnostojących, lokali użytkowych wybudowanych z przeznaczeniem ich wynajmowania oraz innych lokali, wyłonieni są na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
2. Zasady przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.
3. Szczegółowe warunki wynajmu określone będą w zawartej umowie najmu.
4. Najemca zwalnający lokal jest zobowiązany do zwrotu lokalu na warunkach określonych w umowie najmu lokalu.

### § 18

1. Spółdzielnia może wynajmować tereny osiedlowe i powierzchnie części wspólnych budynków, w tym ścian budynków, pod działalność handlowo-usługową.
2. Najemcy terenów osiedlowych i powierzchni części wspólnych budynków, wyłonieni są na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
3. Zasady przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.
4. Szczegółowe warunki wynajmu określone będą w zawartej umowie najmu.
5. Najemca zwalnający teren lub części wspólne budynku jest zobowiązany do zwrotu terenu lub powierzchni wspólnej budynku na warunkach określonych w umowie najmu.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 19

1. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali



lub inne osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające (w tym domowników, podnajemców, gości), Spółdzielnia ma prawo do przeprowadzenia rozmów wyjaśniających i ostrzegawczych oraz do wystosowania pisemnego upomnienia, które winno zawierać pouczenie o możliwości zastosowania sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

2. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali lub inne osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające (w tym domowników, podnajemców, gości), Spółdzielnia ma prawo zwrócić się do służb porządku publicznego (Policji, Straży Miejskiej) lub innych organów administracji publicznej, o interwencję lub pomoc w sprawie.
3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, Spółdzielnia upoważniona jest do zastosowania sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

## § 20

1. Skargi i wnioski rozpatrywane są :
  - a) przez właściwą administrację osiedla,
  - b) przez Zarząd Spółdzielni - w zakresie skarg dotyczących pracy administracji osiedli lub innych komórek organizacyjnych Spółdzielni,
  - c) Radę Nadzorczą - w zakresie pracy Zarządu Spółdzielni.
2. Skargi lub wnioski należy zgłaszać w dniach i godzinach pracy Spółdzielni.
3. Skargi lub wnioski użytkowników lokali skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.

O sposobie rozpatrzenia pisemnej skargi lub wniosku Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego na piśmie.

## § 21

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu mają zastosowanie ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy kodeksu cywilnego.

## § 22

1. Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30.05.2022r., Protokół Nr 6/05/2022, Uchwała nr 29/05/2022 i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc obowiązującą "Regulamin używania lokali" uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 31.01.2018 r., Protokół Nr 1/01/2018, Uchwała nr 4/01/2018.

