

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STROP"

Budynki i ich otoczenie należące do Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP" są dobrem wspólnym, które należy otoczyć troskliwą opieką oraz utrzymać w należytym stanie technicznym i na odpowiednim poziomie estetycznym. Użytkownicy zasobów SM "STROP" mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją i Zarządem Spółdzielni oraz organami samorządu mieszkańców.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, bez względu na formę prawną użytkownika lokalu.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

a) **użytkowniku** – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni i posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu;

b) **lokalu** – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub o innym przeznaczeniu.

3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio w przypadku użytkownika lokalu na podstawie umowy najmu w zakresie nie objętym treścią umowy.

§ 2

Zasady używania garaży określa odrębny regulamin.

II. Postawienie do dyspozycji i objęcie lokalu w używanie.

§ 3

1. Dzień postawienia lokalu do dyspozycji członka określa Zarząd podejmując uchwałę o przekazywaniu lokali do zasiedlenia.
2. Uchwałę, o której mowa w ust.1, Zarząd podejmuje z chwilą stwierdzenia wykonania lokali w standardzie określonym umową o budowę lokalu.
3. Członek Spółdzielni powinien przejąć od Spółdzielni wybudowany lokal przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.

§ 4

1. Objęcie lokalu następuje z dniem podpisania przez użytkownika protokołu zdawczo odbiorczego.
2. Przy objęciu lokalu przez członka Spółdzielni sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy. Protokół ten podpisują: użytkownik lokalu i przedstawiciel Spółdzielni.
3. Objęcie przez najemcę lokalu następuje na podstawie zawartej umowy najmu i protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
4. W protokole wymienionym w ustępach poprzedzających określa się powierzchnię lokalu, jego stan techniczny /opis istniejących urządzeń wyposażenia normatywnego, ewentualne usterki i braki w wyposażeniu/, stany urządzeń pomiarowych oraz termin powstania obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie. Protokół zawiera również informację o pomieszczeniu pomocniczym - piwnicy i jeżeli występuje - pomieszczeniu przynależnym do lokalu.

III. Używanie lokali.

§ 5

1. Dopełnienie formalności związanych z objęciem lokalu określonych w § 4 niniejszego Regulaminu jest równoznaczne w świetle przepisów przedmiotowego Regulaminu z rozpoczęciem jego użytkowania.
2. Lokal przekazany użytkownikowi może być używany wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.

§ 6

1. Użytkownik może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez użytkownika w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Za szkody wyrządzone przez użytkownika, osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, powstałe w lokalu jak również w częściach wspólnych i otoczeniu budynku, a wynikłe z ich użytkowania niezgodnego z prawem lub przepisami obowiązującymi w SM „STROP”, odpowiada wobec Spółdzielni użytkownik, któremu przysługuje prawo do lokalu.

§ 7

Spółdzielnia może odmówić zgody, bądź cofnąć wcześniej wydaną zgodę na prowadzenie przez członka w lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowym działalności gospodarczej, jeśli działalność ta może naruszyć substancję lokalu lub jest uciążliwa dla innych mieszkańców.

§ 8

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkownika dotyczących konserwacji oraz napraw wewnątrz lokali określa "Regulamin rozdziału obowiązków SM "STROP" i lokatorów w zakresie napraw i konserwacji budynków i mieszkań".

§ 9

1. Przedstawicielom Spółdzielni przysługuje prawo sprawdzania, stanu technicznego i sanitarnego lokali, pomieszczeń pomocniczych i przynależnych, jak również prawidłowości ich używania, w terminie uzgodnionym z ich użytkownikiem. W kontroli może wziąć udział przedstawiciel Rady Osiedla.

1¹. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal do dokonania obligatoryjnych, okresowych przeglądów instalacji: gazowej, elektrycznej i wentylacji, jak również w razie konieczności odczytów wodomierzy i podzielników ciepła, w terminie określonym przez Spółdzielnię.

2. W razie stwierdzenia, że lokal, pomieszczenie pomocnicze lub przynależne uległy nadmiernemu zużyciu albo są w złym stanie sanitarnym, Spółdzielnia ma prawo wystąpić do użytkownika z żądaniem niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik korzystający z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub 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. Powyższy tryb wejścia do lokalu stosuje się również w przypadku gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu wykonania przeglądu instalacji, pomimo wyznaczonego drugiego terminu tej czynności.

4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10

1. Lokale przekazywane użytkownikom w określonym umową o budowę lokalu standardzie, mogą być przez nich doposażane w urządzenia i wykańczane przy użyciu materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

Koszty robót wykończeniowych wykonanych w lokalu nie powiększają wkładów mieszkaniowego lub budowlanego.

2. Zmiana aranżacji lokalu, stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji, krat, zabudowy loggii, balkonów, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

Instalowanie na budynkach wszelkich reklam, szyldów i wywieszek jest uregulowane w zasadach dysponowania powierzchnią reklamową i wymaga zgody Spółdzielni.

3. Modernizacja może być wykonywana wyłącznie za zgodą Spółdzielni, naprawa instalacji elektrycznej, gazowej, montaż kuchenek, może być wykonywana tylko przez osoby do tego upoważnione.

O sytuacjach awaryjnych i skutkach ich usunięcia należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

4. Zakładanie zewnętrznych anten RTV a także wykonywanie dodatkowych instalacji z gniazdem w celu podłączenia nowych odbiorników do zbiorczych anten telewizyjnych wymaga zgody Spółdzielni i może być wykonane tylko przez osoby zawodowo do tego przygotowane i pod nadzorem przedstawiciela Spółdzielni. Wykorzystywanie istniejącej instalacji i gniazd anteny zbiorczej dla potrzeb telewizji kablowej wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią.

5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, 2, 3 i 4 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu pierwotnego, określając w tym celu odpowiedni termin.

§ 11

1. Dla wykonania napraw, ulepszeń i odnowienia lokali ich użytkownicy mogą korzystać z usług Spółdzielni w przypadku świadczenia takich usług bądź jej pośrednictwa w tym zakresie.

2. Tryb wykonania przez Spółdzielnię prac zleconych przez użytkowników lokali jak i rozliczeń finansowych z tego tytułu określa regulamin „Rozdziału obowiązków SM "STROP" i lokatorów w zakresie napraw i konserwacji budynków i mieszkań”.

§ 12

1. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o utrzymanie swoich zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym, o sprawne funkcjonowanie urządzeń i instalacji pozostających w jej konserwacji, o porządek, czystość i wygląd estetyczny budynków i terenu osiedla oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną.

2. Wykonane w lokalu zabudowy ściennie, w tym obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, urządzeń sanitarnych, kuchennych i grzejników, powinny być łatwe do demontażu, bez konieczności kucia ścian, zrywania okładzin ściennych i podłogowych, z zachowaniem swobodnego dostępu do instalacji i urządzeń regulacyjno-pomiarowych na wypadek napraw awaryjnych i remontów.

W przypadku naruszenia powyższej zasady, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie napraw awaryjnych i remontów.

3. Użytkownik lokalu jest uprawniony do wykonania napraw, do których jest obowiązana Spółdzielnia na jej koszt w przypadku, gdy Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty upływu terminu określonego przez użytkownika lokalu w jego pisemnym

wezwanu skierowanym do Zarządu Spółdzielni, nie podejmie działań zmierzających do ich wykonania.

Użytkownik powinien uprzednio uzgodnić z przedstawicielem Działu Technicznego Spółdzielni rodzaj i zakres robót oraz przedstawić do akceptacji sposób rozliczania kosztów tych robót.

4. Użytkownik ma obowiązek pokryć koszty napraw, które są wynikiem uszkodzeń spowodowanych przez niego, osoby z nim zamieszkałe lub wynajmujące lokal oraz osoby, które przebywają w budynku za zgodą użytkownika.

§ 13

1. 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.

2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) zobowiązane są, na żądanie i koszt Spółdzielni, przenieść się w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego. Czas pobytu w tym lokalu musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego, jego użytkownik 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.

4. Użytkownik lokalu, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust 1 i 2 ponosi odpowiedzialność materialną za szkody, jakie mogą wyniknąć z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu /modernizacja, przebudowa/.

§ 14

1. Administratorzy osiedla obowiązani są zapewnić dozór nad sprawnym działaniem urządzeń technicznych i instalacji w budynkach.

2. W celu umożliwienia sprawdzenia zasadności reklamacji użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu. Nie udostępnienie lokalu w uzgodnionym terminie jest równoznaczne z wycofaniem przez użytkownika reklamacji.

Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię w terminie nieprzekraczającym 30 dni jest traktowane jak uznanie roszczeń użytkownika.

§ 15

1. Za używanie lokali użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Zakres kosztów oraz sposób ich rozliczania określają „Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SM „STROP”.

1¹. Jako zasadę przyjmuje się, że obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z chwilą uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.

W przypadku wcześniejszego przekazania lokalu, w celu wykonania przez użytkownika robót wykończeniowych, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej obejmujących m.in. koszty energii, wywozu nieczystości, ochrony obiektu, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Na zlecenie użytkownika Administracja Spółdzielni może wykonać odpłatnie usługę wychodzącą poza zakres wynikający z podziału obowiązków SM „STROP” i użytkowników w zakresie napraw i konserwacji budynków i mieszkań.

3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę lub modernizację danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Najemcy lokali zobowiązani są opłacać z tytułu używania lokali opłaty ustalone w umowie najmu.

§ 16

1. Opłaty, o których mowa w § 15 regulaminu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Opłaty za lokale postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca- pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 dniu miesiąca- za pół miesiąca.

Niniejszą zasadę stosuje się również w przypadku ustalania opłat dla lokali z odzysku.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

4. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do potrącania swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 5 dokonuje się poprzez wywieszenie informacji zbiorczej na tablicy ogłoszeń w budynku właściwym dla danego lokalu. Niezależnie od informacji zbiorczej, każdy użytkownik otrzymuje ją indywidualnie w terminie późniejszym doręczona na adres lokalu, którego informacja dotyczy, za pośrednictwem dozorca lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej w budynku, w którym znajduje się lokal. Doręczenie zawiadomienia w tej formie uznaje się za skuteczne. Dopuszcza się przesłanie informacji na wskazany adres do korespondencji lub adres poczty elektronicznej, na warunkach określonych uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 17

W przypadku zalegania z płatnością opłat, określonych w § 15 za okres dłuższy niż dwa miesiące, Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie windykacyjne. Zasady postępowania windykacyjnego określa Regulamin windykacji należności SM „STROP” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

IV. Zwolnienie lokalu. Rozliczenie finansowe z użytkownikami lokali.

§ 18

1. Użytkownik może zrezygnować z używania przekazanego mu lokalu składając do Spółdzielni odpowiednie oświadczenie na piśmie bądź wypowiadając umowę najmu.
2. Zwolnienie przez użytkownika lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni następuje przez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego w/g zasad określonych w § 4. O terminie zwolnienia lokalu użytkownik powinien zawiadomić Spółdzielnię, co najmniej na 30 dni wcześniej, a w przypadku najmu w terminie określonym w umowie najmu.

§ 19

1. Użytkownik zwalnający lokal będący w najmie obowiązany jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni po przeprowadzeniu napraw, o których mowa w § 8, w stanie odnowionym zgodnym ze standardem w zakresie malowania obowiązującym przy odbiorze lokalu lub pokryć koszt wykonania napraw i odnowienia lokalu.

Użytkownik pokrywa również koszty ponadnaturalnego zużycia wyposażenia i osprzętu oraz podłóg zgodnie z § 20 .

2. Użytkownik - najemca lokalu ma prawo wyboru sposobu wykonania obowiązku, o którym mowa w ust 1, t.j. wykonania go we własnym zakresie bądź przez Spółdzielnię na jego koszt.

W przypadku wykonywania przez użytkownika omawianych powyżej robót we własnym zakresie, użytkownik powinien uprzednio uzgodnić ze Spółdzielnią rodzaj i zakres robót oraz termin ich przeprowadzenia.

W razie zwłoki z jego strony Spółdzielnia udzieli dodatkowego terminu 7 dni na przeprowadzenie robót. Po bezskutecznym upływie tego terminu wykona je na jego koszt.

3. W przypadku rezygnacji przez użytkownika ze spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia określi wartość rynkową lokalu z uwzględnieniem stopnia jego zużycia poprzez zlecenie wykonania operatu szacunkowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 20

1. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających konieczność oszacowania stanu zużycia wyposażenia i osprzętu w wynajmowanym lokalu, Spółdzielnia wykonuje oszacowanie stosując poniższe zasady.

2. Stopień zużycia wyposażenia i osprzętu ustalony jest komisyjnie z udziałem osoby zdającej lokal w trakcie odbioru lokalu.

3. Ocena stopnia zużycia dokonywana jest na piśmie /załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu/ na podstawie stanu faktycznego.

4. Dla ustalania kosztów zużycia przyjmuje się wartość wyposażenia i osprzętu w stanie nowym w/g cen bieżących łącznie z kosztami jego wymiany.

W przypadku braku ceny urządzenia /np.: z uwagi na zaprzestanie produkcji/ jego wartość w stanie nowym ustala się w/g ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

5. Koszty z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu Spółdzielnia rozlicza zgodnie z postanowieniem umowy najmu, w ramach wpłaconej przez najemcę kaucji. W przypadku gdy jest ona niewystarczająca bądź nie została wpłacona, najemca zobowiązany jest dokonać wpłaty należnej kwoty na konto Spółdzielni.

§ 21

Spółdzielnia ma prawo nakazać użytkownikowi zwalnającemu lokal przywrócić go do stanu pierwotnego, zgodnego z projektem w przypadku, gdy bez zgody Spółdzielni dokonał przeróbek, o których mowa w § 10.

§ 22

Zasady rozliczeń wkładu budowlanego z tytułu zamiany bądź zwalniania mieszkania zawarte są w odrębnym regulaminie.

V. Zasady porządku domowego w osiedlach SM "Strop"

§ 23

1. Użytkownik lokalu nie może czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie nie korzysta z ochrony.

2. Osoby z mocy ustawy lub umowy zobowiązane do nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i budynku, oraz są zobowiązane do naprawy szkód, wyrządzonych przez nieletnich w mieniu spółdzielczym.

Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach i w halach garażowych. W szczególności należy sprawować nadzór nad dziećmi w trakcie korzystania z windy.

§ 24

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- utrzymanie mieszkania /lokalu o innym przeznaczeniu/ w czystości,
- przestrzeganie porządku, czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, garażach i na terenie osiedla,
- utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), witryn.

2. Niedopuszczalne jest:

- palenie tytoniu w miejscach wspólnego użytkowania, a w szczególności: w wiatrołapach, windach, na klatkach schodowych, na strychach, w piwnicach, w halach garażowych,
- korzystanie z urządzeń grzewczych na balkonach i na terenie osiedla z wyłączeniem miejsc do tego wyznaczonych,
- przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, oraz wieszanie przedmiotów (kwietników) mocowanych na zewnątrz balustrady oraz do podestów balkonów należących do lokali powyżej,

- trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli, ścierek itp z okien, na balkonach, loggiach i na klatkach schodowych.
- 3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godzinach 8.00 – 20.00 z zastrzeżeniem zapisów § 27 ust. 2.

§ 25

1. Na strychach domów, na balkonach /loggiach/ i w piwnicach oraz w halach garażowych niedopuszczalne jest przechowywanie przedmiotów niezwiązanych z przeznaczeniem tego miejsca, a w szczególności materiałów łatwopalnych, a także zastawianie dróg pożarowych.

Nie wolno przechowywać w miejscach wspólnego użytku /klatki schodowe, korytarze, piwnice/ takich przedmiotów jak: rowery, meble itp.

2. Zabronione jest używanie ognia otwartego w piwnicach, w halach garażowych, na strychach i w kabinie dźwigu.

W razie pożaru należy postępować zgodnie z Instrukcją pożarową umieszczoną na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w garażach.

3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub zawory przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe i administrację, a poza godzinami pracy administracji – pogotowie gazowe i gospodarza domu ewentualnie ochronę obiektu.

Ewentualne przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone według zasady określonej w § 10 ust.3.

§ 26

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrz osiedlowych jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.

2. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

3. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i wjazdów do garaży.

§ 27

1. W godzinach 22.00 – 6.00 użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej.

2. Po godzinie 20.00 i w sobotę, niedzielę oraz dni świąteczne do godziny 10.00 należy:

- powstrzymać się od wykonywania w lokalach robót hałaśliwych np. stukania młotkiem bądź używania narzędzi takich jak: wiertarka, elektryczna piła itp.,
- zaniechać trzepania dywanów,
- zaniechać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
- ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne.

3. W przypadku wykonywania w lokalu robót aranżacyjnych bądź remontu ingerującego w istniejące ściany, użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania warunków technicznych wykonania robót, określonych przez

Spółdzielnię w wyrażonej zgodzie oraz dołożenia staranności, aby wykonywane roboty nie stanowiły nadmiernej uciążliwości dla mieszkańców pozostałych lokali w budynku. W szczególności dotyczy to czasu i godzin wykonywania robót głośnych.

§ 28

1. Użytkownicy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na terenie posesji, na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenie osiedla.

2. Osoby posiadające psa są obowiązane:

- wyprowadzać na smyczy i w kagańcu /spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedopuszczalne/,
- szczepić przeciw wściekliznie w terminach ustalonych przepisami.

3. Zabrania się karmienia ptaków na balkonach i parapetach.

§ 29

1. Konserwacja zieleni w osiedlu należy do obowiązków administracji.

2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalaniu wodą.

§ 30

W budynkach, w których znajdują się wspólne dla mieszkańców pomieszczenia gospodarcze /pralnie, suszarnie, wózkownie/ korzystanie z tych pomieszczeń odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 31

1. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie domu /osiedla/ lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji /przecieki wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie przycisków na klatkach schodowych itp/ i urządzeń /windy/, użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować gospodarza domu lub administrację ewentualnie ochronę obiektu.

2. Zażalenie na czynności gospodarza domu należy wносить do administracji lub Rady Osiedla.

3. Zażalenie na działalność administracji należy wносить do Zarządu Spółdzielni lub właściwej Rady Osiedla.

VI. Postanowienia końcowe

§ 32

Przepisy dotyczące porządku, czystości i ochrony przeciwpożarowej zawarte w niniejszym regulaminie dotyczą wszystkich użytkowników lokali.

§ 33

1. Jeżeli użytkownik lokalu /osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu lub w nim przebywające/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego lub swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorszenie u innych użytkowników lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji ze Statutu przewidzianych wobec członków Spółdzielni.

§ 34

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące w szczególności w zakresie bezpieczeństwa i ogólnie obowiązujące normy współżycia społecznego.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą nr 49/10 Rady Nadzorczej SM "STROP" z dnia 06.12.2010r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia zastępując jednocześnie poprzedni regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 28/03 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 24.04.2003r.