

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WOLA (TEKST JEDNOLITY)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użytkownicy lokali są zobowiązani dbać o utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA, zwanej dalej *Spółdzielnią*.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny oraz estetyki budynków i ich otoczenia, jak również zapewnienie warunków zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Regulamin określa prawa i obowiązki użytkowników wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, tj. lokali mieszkalnych, użytkowych, innych lokali należących do Spółdzielni oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, zwanych dalej *lokalami*.
3. Przez użytkowników, o których mowa w ust. 2, określanych w dalszej części niniejszego Regulaminu zamiennie jako *użytkownicy lokali* lub *użytkownicy*, rozumie się: właścicieli lokali, osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielem lokalu lub osobą posiadającą spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, a także osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej ze Spółdzielnią.
4. W zakresie objętym postanowieniami niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali odpowiedzialni są za wszystkie osoby korzystające z lokalu oraz za podnajemców, gości itp.
5. W przypadkach, gdy ze Statutu Spółdzielni lub innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni wynika, iż określone obowiązki bądź prawa wynikające z niniejszego Regulaminu należą do Administracji Osiedli, pod pojęciem Spółdzielni należy rozumieć poszczególne Administracje Osiedli.

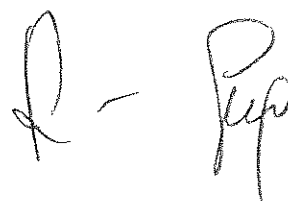
II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać użytkownikowi lokal w pełnej sprawności technicznej i użytkowej, zgodnie z wymogami określonymi w dokumentacji technicznej.
2. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika i upoważnionego pracownika Spółdzielni.
3. Użytkownik w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu o przyjęciu lokalu ma prawo odwołania się do Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.

§ 4

1. W ramach wnoszonych przez użytkowników comiesięcznych opłat z tytułu użytkowania lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania napraw n/w przewodów instalacyjnych, znajdujących się wewnątrz lokali (w tym przechodzących przez lokal):
 - a) przewodów instalacji gazowej z wyłączeniem odbiorników (kuchenki gazowe itp.);
 - b) pionowych przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, cyrkulacji oraz poziomych przewodów instalacji do zaworów (łącznie z tymi zaworami), a w przypadku lokali zasilanych z pionów znajdujących się poza lokalem łącznie z poziomym odcinkiem przewodów do granicy lokalu - z wyłączeniem wodomierzy i odbiorników (baterii, wanien, umywalk, zlewozmywaków, spluczek toaletowych, misek ustępowych itp);
 - c) pionowych przewodów kanalizacyjnych, z wyłączeniem poziomów i podejść do odbiorników;
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do tablic bezpiecznikowych w lokalu, z wyłączeniem tych tablic i bezpieczników;
 - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami i głowicami termostatycznymi, z wyłączeniem podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy. Przy wymianie instalacji c.o. w całym budynku wraz z grzejnikami Spółdzielnia może pozostawić grzejniki wcześniej wymienione przez użytkownika we własnym zakresie tylko w przypadku, jeżeli parametry tych grzejników zgodne są z aktualną dokumentacją techniczną. Za wymienione wcześniej grzejniki nie przysługuje użytkownikowi lokalu jakakolwiek rekompensata lub zwrot należności;
 - f) instalacji wentylacyjnej do kratki wentylacyjnych w lokalu, z wyłączeniem wentylatorów mechanicznych;
 - g) domofonów, wideodomofonów (z wyłączeniem aparatów znajdujących się wewnątrz lokali), o ile instalacja ta została przyjęta przez Spółdzielnię do konserwacji, a użytkownicy wnoszą opłaty na ten cel;
 - h) instalacji zbiorczej anteny telewizyjnej i radiowej.
2. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji wymienionych w ust. 1 z powodu zakrycia tych instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, zabudową, boazerią, meblami itp., wszelkie koszty spowodowane i związane z w/w utrudnionym dostępem ponosi użytkownik. W przypadku, gdy obowiązek naprawy należy do Spółdzielni, nie ponosi ona odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych. Do demontażu tego wyposażenia zobowiązani są użytkownicy lokali.
3. W przypadku uszkodzeń instalacji i urządzeń wymienionych w ust. 1 powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika, naprawa następuje na jego koszt.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do usuwania szkód powstałych wewnątrz lokali wynikłych z wadliwego działania instalacji wyszczególnionych w ust. 1 oraz powstałych wskutek niewykonania remontu - konserwacji lub szkód powstałych podczas ich naprawy, z zastrzeżeniem zawartym w treści § 4 ust. 2 oraz w § 10 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
5. Usuwanie usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych regulują ogólnie obowiązujące przepisy prawa dotyczące gwarancji i rękojmi.

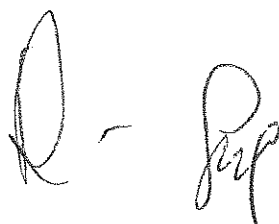


§ 5

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o prawidłowy stan techniczny budynków i ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) zapewniać szczelność dachów oraz tarasów, stanowiących dach dla innych lokali;
 - b) utrzymywać w należyтым stanie elewację zewnętrzną budynku, w tym tarasy, balkony i loggie z wyłączeniem:
 - malowania balustrad,
 - szyb w zabudowach tarasów, balkonów i loggi,
 - posadzek, szlicht na balkonach i loggiach,
 - szyb i płyt osłonowych w balustradach tarasów, balkonów i loggi, uszkodzonych z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu;
 - c) utrzymywać w pełnej sprawności technicznej w częściach wspólnych budynków instalacje: gazowe, wentylacyjne, odgromowe, centralnego ogrzewania i odwodnieniowe, tzw. suche piony, instalacje zimnej i ciepłej wody, cyrkulacji oraz instalacje elektryczne;
 - d) zabezpieczać klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła;
 - e) konserwować i naprawiać urządzenia techniczne w budynkach, w szczególności dźwigi zgodnie z wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego;
 - f) wymieniać stolarkę/ślusarkę okienną w częściach wspólnych budynków - po komisyjnym stwierdzeniu jej zużycia;
 - g) dokonywać wymiany żarówek, świetlówek, gniazd elektrycznych, wyłączników itp. w częściach wspólnych budynków;
 - h) zapewniać bezpieczeństwo przeciwpożarowe w częściach wspólnych budynków;
 - i) zapewniać prawidłowy stan techniczno-sanitarny sprzętu do zabaw oraz sportu i rekreacji;
 - j) dbać o drogi dojazdowe, chodniki i zatoki parkingowe;
 - k) konserwować i naprawiać bramy wjazdowe, garażowe, furtki oraz ogrodzenia nieruchomości z wyłączeniem ogrodzeń parkingów społecznych i ogrodzeń powierzchni przeznaczonych do wyłącznego korzystania użytkowników lokali (ogródki przydomowe).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) zapewniać dostawę do lokali wszystkich przewidzianych mediów, z wyłączeniem lokali, za które nie są wnoszone opłaty z tytułu ich użytkowania;
 - b) zapewnić możliwość utrzymywania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperatury określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących normach (z wyłączeniem lokali, w których użytkownicy dokonali samowolnej przeróbki instalacji centralnego ogrzewania, wymiany grzejników, itp.).

§ 6

1. Spółdzielnia zobowiązana jest:
 - a) przeprowadzać doraźne i okresowe kontrole stanu techniczno-sanitarnego budynków i lokali oraz zgodności ich użytkowania z przeznaczeniem. W sprawach dotyczących porządku, czystości i bezpieczeństwa przeciwpożarowego przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wydawania doraźnych poleceń;



- b) dokonywać okresowych przeglądów budynków (w tym tarasów), instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznych, instalacji wentylacyjnych, instalacji odgromowych - zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane.
- 2. Kontrole mogą przeprowadzać upoważnieni pisemnie pracownicy Spółdzielni oraz firm działających na zlecenie Spółdzielni.
- 3. Kontrole lokali mogą być przeprowadzane tylko w obecności użytkownika lub pełnoletniej osoby reprezentującej jego prawa.

§ 7

1. Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o stan sanitarno-porządkowy i estetyczny budynków oraz ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) utrzymywać w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynki wraz z ich otoczeniem;
 - b) usuwać zaśmiecenia z terenów posesji, sprzątać chodniki, ciągi pieszo-jezdne, trawniki i ogólnodostępne miejsca postojowe;
 - c) sprzątać i okresowo dezynfekować komory zsypowe i altany śmietnikowe;
 - d) utrzymywać w czystości kabiny dźwigowe;
 - e) myć okna i drzwi wejściowe na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnych;
 - f) utrzymywać w czystości pomieszczenia wspólnie użytkowane przez mieszkańców (pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze piwniczne, garaże wielostanowiskowe itp.);
 - g) usuwać śnieg i lód z powierzchni chodników, ciągów pieszo-jezdnym oraz w przypadkach gołoledzi posypywać je piaskiem (z wyłączeniem miejsc postojowych), a także usuwać sople i nawisy śnieżne z miejsc, w których zagrażają bezpieczeństwu;
 - h) pielęgnować zieleńce i trawniki;
 - i) zapewniać systematyczny wywóz śmieci i możliwość prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
2. Spółdzielnia podaje do wiadomości użytkowników zakres obowiązków gospodarzy budynków oraz/lub firm sprzątających.

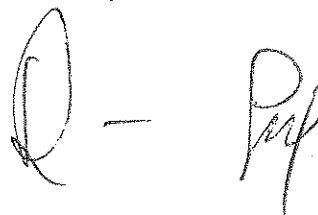
III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w przydziale, umowie najmu lub umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania zajmowanych lokali i przydzielonych im pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw wewnątrz lokali oraz w pomieszczeniach przynależnych.

Do w/w obowiązków należy w szczególności:

- a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych;
- b) naprawa i wymiana posadzek, szlicht i uzupełnianie fug na balkonach i loggiach oraz usuwanie gromadzącego się śniegu i lodu w okresie zimowym;
- c) naprawa i wymiana tynków oraz powierzchni ścian wykładanych płytkami ceramicznymi;
- d) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami, z zastrzeżeniem treści § 8 ust. 4 niniejszego Regulaminu;



- e) wymiana uszkodzonych szyb w oknach, drzwiach, zabudowach tarasów, balkonów i loggi oraz wewnętrznych parapetów, wymiana uszkodzonych szyb i płyt osłonowych w balustradach tarasów, balkonów i loggi, jeśli ich uszkodzenia nastąpiły z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu;
 - f) malowanie balustrad tarasów, balkonów i loggi (z zachowaniem obowiązującej kolorystyki);
 - g) naprawa i wymiana przewodów wodociagowych, ciepłej i zimnej wody - od zaworów odcinających do odbiorników (poza opisanymi w § 4 ust. 1 lit. b) niniejszego Regulaminu), przy czym w przypadku lokali posiadających instalacje zasilane z pionów znajdujących się poza lokalem powyższe obowiązki dotyczą tylko instalacji znajdującej się w lokalu;
 - h) naprawa i wymiana w obrębie lokali odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójników pionów kanalizacyjnych (poza opisanymi w § 4 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu);
 - i) naprawa i wymiana wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, misek ustępowych, spluczek toaletowych, umywalek, zlewozmywaków, wentylatorów, kuchni gazowych i elektrycznych);
 - j) usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych i technicznych do pionów zbiorczych;
 - k) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu wraz z tablicami bezpiecznikowymi i bezpiecznikami (poza opisanymi w § 4 ust. 1 lit. d) niniejszego Regulaminu);
 - l) konserwacja, naprawa i wymiana innych elementów aniżeli powyżej wymienione w pkt a) - j), a niestanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu;
 - m) odnawianie zajmowanych lokali, w tym powierzchni zewnętrznych stolarki okiennej (z wyłączeniem okien z PCV) i drzwiowej w kolorze przewidzianym dla budynku.
3. Obowiązki dokonywania napraw wymienionych w ust. 2 pkt a) - d) i j) dotyczą również zabudowanych lub odgradzonych do indywidualnego użytkownika pomieszczeń wspólnych budynku, takich jak korytarze, hole, luki zsypowe itp. - bez względu na to, czy zabudowa taka została dokonana samowolnie czy też za zgodą Spółdzielni.
4. Stolarka okienna i drzwiowa, o której mowa w ust. 2 pkt d), może być wymieniana po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, z zachowaniem dotychczasowego podziału skrzydeł i kolorystyki. Okna i drzwi muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno-budowlanych. Jeżeli konstrukcja okien powoduje konieczność wymiany parapetów zewnętrznych, użytkownik zobowiązany jest wykonać powyższe we własnym zakresie i na własny koszt z zachowaniem kolorystyki obróbki i elewacji.
5. Poza naprawami wymienionymi w ust. 2 użytkownicy lokali są zobowiązani do likwidacji zniszczeń powstałych z przyczyn leżących po ich stronie oraz w związku z niewykonywaniem lub nieprawidłowym wykonywaniem ciężących na nich obowiązków.
6. Użytkownicy zobowiązani są do bieżącego usuwania na swój koszt uszkodzeń oraz zanieczyszczeń powstałych w częściach wspólnych budynku oraz poza budynkiem w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w lokalu.
7. Z obowiązków określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu użytkownik lokalu jest zwolniony w przypadku uszkodzeń i konieczności napraw, jeżeli dotyczą części lub elementów wspólnych budynku i powstały z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika.

R - Puf

§ 9

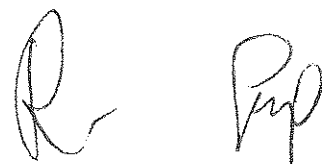
1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, która nie jest uciążliwa dla innych użytkowników lokali oraz nie zagraża ich higienie i bezpieczeństwu.
2. W przypadkach, gdy przepisy prawa uzależniają prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym od uzyskania zgody właściciela budynku, użytkownik zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni.

§ 10

1. Użytkownik zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni na przebudowy, wykonanie wyposażenia i wykończenia lokalu, o ile prace takie są połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. Powyższe prace wymagają spełnienia warunków określonych w ustawie Prawo Budowlane.
2. Uzyskanie zgody nie jest wymagane na wykonanie w lokalach:
 - a) położenia podłóg, zmiany wykładzin podłogowych połączonej z wykonaniem niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej i przeciwwilgociowej;
 - b) montażu mebli wbudowanych (szaf wnękowych, pawlaczy);
 - c) założenia okładzin ściennych, pod warunkiem zachowania dostępu do rur i zaworów odcinających;
 - d) montażu boazerii drewnianych - pod warunkiem zachowania dostępu do puszek elektrycznych, gniazd wtykowych i przełączników oraz pionów instalacji sanitarnych.
3. Zabrania się:
 - a) wykonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania oraz gazowej w lokalu przez użytkownika lokalu bez zgody Spółdzielni;
 - b) zabudowy (zasłaniania) instalacji wentylacyjnej;
 - c) demontażu lub zasłaniania nawiewników w oknach.

§ 11

1. Zabrania się zakładania anten satelitarnych i innych urządzeń nadawczo-odbiorczych (np. TV i CB-radio) na dachach lub ścianach zewnętrznych budynków. Instalowanie tych urządzeń dozwolone jest wyłącznie w obrębie loggii i balkonów i tarasów. Odpowiedzialność za bezpieczny montaż i użytkowanie tych urządzeń ponoszą użytkownicy lokali. W przypadku stwierdzenia montażu w/w urządzeń w miejscach niedozwolonych Spółdzielnia ma prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko użytkownika.
2. Umieszczanie reklam na elewacjach budynków i na terenie Spółdzielni możliwe jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni, na zasadach i warunkach określonych w odrębnym regulaminie oraz z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Budowlane.
3. Zabudowa balkonów, loggii i tarasów, montaż krat, markiz, daszków i innych urządzeń oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokali wymaga zgody Spółdzielni oraz zachowania przepisów techniczno-budowlanych. Przed udzieleniem takiej zgody Spółdzielnia ma prawo zażądać dostarczenia dokumentacji technicznej sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
4. Montaż klimatyzatorów wymaga uzyskania zgody Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu ze Spółdzielnią projektu sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności i wpisaną na listę właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt



- ten musi posiadać pozytywne opinie (uzgodnienia) rzeczoznawcy ds. sanitarno-higienicznych oraz rzeczoznawcy ds. BHP.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do demontażu we własnym zakresie i na własny koszt zabudów i urządzeń wymienionych w ust. 1-4 w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych, których zakres stwarza konieczność takiego demontażu.
 6. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania we właściwym stanie technicznym zabudów, krat oraz zainstalowanych urządzeń. Odpowiedzialność za szkody spowodowane przez zabudowy, kraty oraz zainstalowane urządzenia ponosi użytkownik lokalu.

§ 12

1. Użytkownikom lokali nie wolno naprawiać lub przerabiać poza obrębem lokalu jakichkolwiek instalacji i urządzeń technicznych, których naprawa należy do Spółdzielni. Wszelkie w/w przeróbki będą traktowane jako samowola budowlana, a kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego zostanie obciążony użytkownik lokalu, który dokonał takiej samowoli budowlanej.
2. Jako samowola budowlana traktowane jest również wykonanie zabudowy korytarzy, klatek schodowych, luków zsykowych itp. bez zgody Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali z danej nieruchomości.

§ 13

Użytkownicy odpowiadają za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni z przyczyn leżących po ich stronie lub po stronie innych osób korzystających z lokalu.

§ 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub innej pełnoletniej osoby korzystającej z tego lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia w/w osób. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przeprowadzenie kontroli, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt a) niniejszego Regulaminu. Postanowienie powyższego ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępnienia lokali w celu wykonania przeglądów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt b) niniejszego Regulaminu. W przypadku nieudostępnienia lokalu w dwóch kolejno wyznaczonych terminach, użytkownik zobowiązany jest wykonać przegląd na własny koszt i w terminie 30 dni od daty wezwania przez Spółdzielnię dostarczyć stosowne protokoły przeglądów. W przypadku nieudostępnienia lokalu do sprawdzenia szczelności instalacji gazowej lub instalacji wentylacyjnej w lokalu, w którym jest instalacja gazowa w okresie dłuższym niż 6 miesięcy od poprzedniego przeglądu, Spółdzielnia ma prawo odłączyć dopływ gazu do takiego lokalu, a jeśli to niemożliwe – do całego pionu, do czasu wykonania przeglądu. Koszty ponownego uruchomienia instalacji (odpowietrzenia, napełnienia gazem i próby szczelności) ponoszą użytkownicy lokali, którzy nie udostępnili ich do przeglądu.



5. Użytkownicy lokali zobowiązani są, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynków i instalacji, do podania w Spółdzielni, a następnie bieżącego aktualizowania, kontaktów telefonicznych umożliwiających natychmiastowe zawiadomienie użytkownika w przypadku zaistnienia nagłych zdarzeń (zalanie lokalu, pożar itp.).

IV. ZWALNIANIE LOKALI PRZEZ NAJEMCÓW I OSOBY NIEPOSIADAJĄCE TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

§ 15

1. Użytkownicy zobowiązani są zgłosić do Spółdzielni zamiar zwolnienia lokalu z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem.
2. Użytkownicy zwalniali lokale wynajmowane zobowiązani są przekazać je po wyremontowaniu lub pokryć koszty remontu.
3. Remont lokalu powinien być uzgodniony ze Spółdzielnią, w zakresie określonym w § 8 niniejszego Regulaminu.
4. Koszty remontu mogą być rozliczone przy zwrocie kaucji wpłaconej w związku z zawarciem umowy najmu.
5. Przekazanie zwalnianego lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego uwzględniającego ocenę stanu technicznego lokalu, sporządzonego w dniu przekazania. W razie odmowy lub nie przystąpienia przez użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie do spisania tego protokołu, użytkownika obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Spółdzielnię.
6. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do użytkownika – pod rygorem ich usunięcia przez Spółdzielnię na koszt użytkownika, o ile użytkownik nie usunie ich z lokalu w terminie wskazanym w zawiadomieniu Spółdzielni. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez użytkownika.

§ 16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, uprawnionemu wypłaca się aktualną wartość rynkową lokalu, pomniejszoną o należne wobec Spółdzielni zobowiązania, do których zalicza się w szczególności:
 - a) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
 - b) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - c) kwotę zaległych opłat z odsetkami (bieżące, sądowe, zg. z nakazami),
 - d) koszty określenia wartości rynkowej.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionym aktualną wartość rynkową lokalu, dokonując należnych potrąceń, do których zalicza się w szczególności:
 - a) pozostającą do uzupełnienia część wkładu budowlanego,
 - b) kwotę niespłaconego kredytu (wraz z odsetkami) zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
 - c) kwotę zaległych opłat z odsetkami (bieżące, sądowe, zg. z nakazami),
 - d) koszty określenia wartości rynkowej.
3. Warunkiem wypłaty wkładu w przypadkach wymienionych w ust. 1 i 2 jest



opróżnienie lokalu.

§ 17

Rozliczenia z użytkownikami zwalniającymi lokale wynajmowane z tytułu kaucji dokonywane są zgodnie z zasadami określonymi w Statucie Spółdzielni.

V. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 18

1. Wysokość opłat z tytułu użytkowania lokali ustalana jest przez Rady Osiedli.
2. Opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. Opłaty te powinny być wnoszone za pośrednictwem banków lub poczty. Za dzień dokonania opłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Obowiązek wnoszenia w/w opłat powstaje z dniem przekazania użytkownikowi lokalu do dyspozycji, a w przypadku nowych inwestycji – od dnia przekazania do zasiedlenia. Obowiązek ten ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni. W przypadku przejęcia przez Spółdzielnię lokalu do odnowienia, obowiązek opłat za ten lokal ustaje z dniem zakończenia remontu, nie później jednak niż po upływie 30 dni od przekazania lokalu przez użytkownika do Spółdzielni.
4. Od nieopłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Poza opłatami wymienionymi w ust. 1-4 użytkownicy ponoszą koszty termomodernizacji budynków oraz opomiarowania centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody w lokalach. Wysokość tych kosztów każdorazowo zatwierdzają Rady Osiedli.
6. Rozliczenia dostarczanych mediów do lokali dokonywane są zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie, stosownie do postanowień Statutu Spółdzielni.
7. Użytkownicy lokali pokrywają koszty wezwania pogotowia wodno-kanalizacyjnego i elektrycznego w przypadku zgłoszenia awarii instalacji powstałej w tej części instalacji, za której stan techniczny ponoszą odpowiedzialność. Obciążenie użytkownika lokalu kosztami interwencji pogotowia dokonywane jest przez Spółdzielnię, na podstawie otrzymanej faktury. W przypadku nieuzasadnionego wezwania lub wezwania pogotowia w godzinach pracy Spółdzielni, koszt tego wezwania obciąża zgłaszającego.

§ 19

Użytkownicy nie mogą odliczać swoich należności wobec Spółdzielni od opłat przysługujących Spółdzielni.

VI. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE HIGIENY, PORZĄDKU I ESTETYKI BUDYNKÓW ORAZ TERENU

§ 20

1. Użytkownicy zobowiązani są zachowywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz w innych pomieszczeniach i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Do przewodów ściekowych nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie oraz wlewać do nich substancji szkodliwych lub niebezpiecznych dla środowiska naturalnego. Do zsyków nie można wlewać



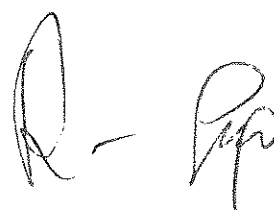
odpadów ciekłych oraz wrzucać przedmiotów, które mogą być przyczyną ich zapchania lub wzniesienia ognia.

3. Odpady komunalne oraz odpady surowcowe (selekcjonowane) należy składać do pojemników służących do tego celu, ustawionych w wyznaczonych miejscach. W przypadku rozsypania śmieci albo rozlania płynu na klatce schodowej lub w obrębie posesji, użytkownik powinien bezzwłocznie usunąć zanieczyszczenia.
4. Zabronione jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności butelek, śmieci, resztek jedzenia, niedopałków papierosów itp.
5. Zabronione jest wystawianie oraz pozostawianie śmieci na klatkach schodowych oraz poza miejscami do tego wyznaczonymi.
6. Korzystanie z trzepaków może odbywać się w godz. od 8.⁰⁰ do 20.⁰⁰ Zabronione jest korzystanie z trzepaków w niedziele i święta. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz z okien.
7. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i tarasach oraz zmywanie posadzek na balkonach, loggiach i tarasach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała na położone niżej okna, balkony, loggie, tarasy i elewację.
8. Wstęp do pomieszczeń specjalnych, technicznych (rozdzielni elektrycznych, węzłów centralnego ogrzewania, wlotów gazu, wody, hydroforni itp.) i ich użytkowanie dozwolone jest wyłącznie dla uprawnionych służb eksploatacyjnych i remontowych. Powyższe dotyczy również dostępu do pionów instalacji elektrycznej i teletechnicznej.
9. Na klatkach schodowych, korytarzach oraz korytarzach piwnicznych nie wolno przechowywać motocykli, skuterów, motorynek, rowerów, wózków dziecięcych oraz innego sprzętu.
10. Wózkownie przeznaczone są w pierwszej kolejności dla wózków dziecięcych, inwalidzkich i rowerów. Wózkownie nie mogą służyć jako podręczne magazyny domowe.
11. Pomieszczenia pralni i suszarni mogą być wykorzystywane wyłącznie dla celów zgodnych z ich przeznaczeniem. Za korzystanie z pralni obowiązuje opłata w wysokości ustalonej przez Rady Osiedli.

VII. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPÓŻAROWEGO

§ 21

1. Drzwi z klatek schodowych do piwnic powinny być zamknięte przez całą dobę. W piwnicach, garażach, na klatkach schodowych, loggiach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych (kanistrów z benzyną, butli z gazem itp.).
2. Ze względu na bezpieczeństwo ppoż. korytarzy klatek schodowych, garaży i piwnic nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, rowerami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami.
3. W przypadku nieprzestrzegania postanowień ust. 2 przedmioty takie będą usuwane przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko ich właściciela, po uprzednim wezwaniu do ich usunięcia.
4. Zabronione jest palenie tytoniu i używanie ognia w piwnicach, garażach, na klatkach schodowych, korytarzach i w kabinach wind.
5. Zabrania się używania grilli na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach przydomowych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez Spółdzielnię.



6. Zabrania się odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach, loggiach, tarasach, w ogródkach przydomowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.
7. Zabrania się blokowania dróg ewakuacyjnych poprzez instalowanie krat, drzwi odcinających korytarze od klatek schodowych bądź przedzielających korytarze. Zabrania się też zamykania na tych drogach drzwi na zamki, kłódki lub przy wykorzystaniu innych zabezpieczeń.

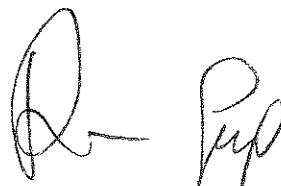
VIII. ZASADY ZGODNEGO WSPÓLŻYCIA SPOŁECZNEGO UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 22

1. Zgodne współżycie społeczne wszystkich mieszkańców Spółdzielni łączy się z wzajemną pomocą, zrozumieniem i niezakłócaniem spokoju innych użytkowników.
2. Rodzice i opiekunowie ponoszą odpowiedzialność za niewłaściwe zachowanie dzieci, tj. brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie terenów zieleni. Dzieci nie powinny bez nadzoru osób dorosłych przebywać w piwnicach i na strychach oraz jeździć windą.
3. Na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach, windach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz zażywania innych używek.
4. Cisza nocna obowiązuje od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰. W tym czasie zabronione jest głośne używanie sprzętu audio-video, jak również zakłócanie w inny sposób spokoju, odpoczynku i snu użytkowników pozostałych lokali.
5. Wszelkie prace remontowe, wykonywane w lokalach, powinny być realizowane w godz. od 8:00 do 20:00 z wyłączeniem niedziel i świąt.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a agresywne nadto w kagańcu. Zabronione jest wprowadzanie zwierząt na place zabaw i tereny sportowo-rekreacyjne. Osoby wyprowadzające zwierzęta domowe są zobowiązane do bezzwłocznego usuwania odchodów tych zwierząt z miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku.
7. W lokalach nie wolno przetrzymywać i hodować zwierząt niebezpiecznych.
8. Poza miejscami wyznaczonymi niedozwolone jest na terenie Spółdzielni oraz w garażach wielostanowiskowych mycie oraz naprawianie pojazdów.

§ 23

1. Użytkownicy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynków, a w szczególności o zieleni, tak aby spełniała ona swoje zadania zdrowotne i estetyczne. Zabrania się:
 - a) łamania drzew i krzewów, zrywania kwiatów;
 - b) niszczenia sprzętu ustawionego na placach zabaw, terenach sportowo-rekreacyjnych oraz innych elementów zagospodarowania terenu;
 - c) wysypywania żywności na trawniki i chodniki w celu karmienia zwierząt.
2. Użytkownicy mogą zakładać ogródki przydomowe po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Zagospodarowanie ogródka jest dowolne, z wyłączeniem grodzenia w sposób trwały (dopuszczalne jest grodzenie żywoplotem), sadzenia drzew wysokopiennych, betonowania i utwardzania powierzchni. Użytkownicy ogródków obowiązani są do ich sprzątania i pielęgnacji.
3. Woda zużyta do podlewania wydzielonego ogródka obciąża finansowo użytkownika (wg wskazań wodomierza).



§ 24

1. Ciągi pieszo-jezdne przeznaczone są dla ruchu pieszego i kołowego. Kierujący pojazdami zobowiązani są do zachowania szczególnej ostrożności, ustępowania pierwszeństwa pieszym oraz podporządkowania się znakom drogowym, zakazom i nakazom zawartym na tablicach informacyjnych umieszczonych na terenie Spółdzielni.
2. Wewnątrz osiedli zabrania się:
 - a) postoju pojazdów z włączonym silnikiem;
 - b) wszelkiego ruchu pojazdów po chodnikach i terenach nie będących ulicami lub ciągami pieszo-jezdnymi;
 - c) parkowania pojazdów na chodnikach, trawnikach i w innych miejscach do tego nieprzeznaczonych, a w szczególności przed klatkami schodowymi, pomieszczeniami komór zsykowych, altanami śmietnikowymi i stacjami trafo;
 - d) wjazdu, postoju i parkowania samochodów ciężarowych i innych pojazdów o ciężarze powyżej 3,5 tony;
 - e) używania bez potrzeby sygnałów dźwiękowych.
3. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach i miejscach postojowych wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabrania się wykorzystywania miejsc postojowych i parkingowych do przechowywania przyczep turystycznych i towarowych
4. Ograniczenie wjazdu i postoju na teren wewnętrzny osiedli nie dotyczy:
 - a) pojazdów i samochodów służb miejskich, pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji, służb technicznych, oznakowanych pojazdów służących do przewozu osób niepełnosprawnych oraz pojazdów zaopatrzenia;
 - b) przypadków konieczności przewiezienia chorego, przeprowadzki itp.;
 - c) pojazdów kierowanych przez inwalidów zgodnie z obowiązującymi przepisami dla takich pojazdów.

§ 25

1. Użytkownik dopuszczający się naruszeń postanowień niniejszego Regulaminu ponosi odpowiedzialność na zasadach określonych w Statucie oraz innych ogólnie obowiązujących przepisach prawa.
2. Dopuszczanie się przez użytkownika będącego członkiem Spółdzielni naruszeń, o których mowa w ust.1, może stanowić podstawę jego wykluczenia ze Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem wskazanym w uchwale Rady Nadzorczej.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2010 z dnia 25.02.2010 r.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM WOLA

Paweł Szymaniak

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krystyna Mech-Rojewska

**UCHWAŁA NR 105 /2014
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
WOLA z dnia 3.07.2014 r.**

**w sprawie : uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA**

Na podstawie § 58 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA Rada Nadzorcza
uchwala co następuje :

§ 1

Uchwala się „Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni
Mieszkaniowej WOLA” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc „Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni
Mieszkaniowej WOLA” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2010 z dnia
25.02.2010 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM WOLA
Krystyna Mech-Rojewska

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM WOLA
Zdzisław Dolecki

UCHWAŁA NR 147 /2015
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WOLA
z dnia 23.04.2015 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu „Porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA”.

Rada Nadzorcza na podstawie § 58 ust. 1 Statutu SM WOLA, postanawia, co następuje:

§ 1

W Regulaminie „Porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA” stanowiącym załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 105/2014 z dnia 03 lipca 2014 r., wprowadza się następującą zmianę:

- § 12 ust. 2 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„Zabudowa korytarzy, klatek schodowych, luków zsypowych itp. jest dopuszczalna wyłącznie po zawarciu ze Spółdzielnią stosownej umowy, w której określone zostaną:

- a) warunki techniczne;
- b) warunki finansowe;
- c) obowiązki Użytkownika;
- d) czas trwania;
- e) warunki i terminy wypowiedzenia.”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM WOLA

Zdzisław Dolecki

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krzyszyna Mach-Rojewska