

UCHWAŁA Nr 1/2021

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”

w sprawie przyjęcia Regulaminu używania lokalu i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 03 marca 2021 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” działając na podstawie § 95 ust.2 pkt 17 Statutu Spółdzielni, uchwala co następuje :

§1

Przyjmuje się „Regulamin używania lokalu i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”, w brzmieniu nadanym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§2

Traci moc Uchwała Nr 3/2020 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” w sprawie przyjęcia „Regulaminu używania lokalu i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 18 lutego 2020 r.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 03 marca 2021 r.

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
mgr inż. Michał Piórkowski

Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora Spółdzielni
mgr Joanna Kępka

Załącznik nr 1

do uchwały Nr 1/2021 Zarządu Spółdzielni

Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia

03 marca 2021 r.

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALU

I PORZĄDKU DOMOWEGO

W S.M. “MSZCZONOWSKA”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Członek S.M. “MSZCZONOWSKA”, który zamieszkuje w lokalu mieszkalnym lub użytkuje lokal użytkowy w Spółdzielni, korzysta z niego na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 275) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845, z późn zm.), postanowieniami Statutu S.M. “Mszczonowska” oraz niniejszego regulaminu.

§2.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również - w zakresie uregulowanym odrębnymi umowami – do lokali oddanych przez Spółdzielnię w najem.

§3.

Zasady używania garaży oraz parkingów osiedlowych określają odrębne regulaminy.

§ 4.

Niniejszy regulamin stosuje się odpowiednio do osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, a nie będących jej członkami.

II. OBJĘCIE LOKALU W UŻYWANIE

§5.

1. Objęcie w używanie przez członka Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego następuje po uzyskaniu przez niego tytułu prawnego uzyskanego w Spółdzielni.
2. Objęcie przez najemcę w używanie lokalu użytkowego lub mieszkalnego następuje po zawarciu z nim umowy najmu lokalu.

§ 6.

1. Przy objęciu lokalu przez członka Spółdzielni lub najemcę sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy. Protokół ten podpisują użytkownik lokalu i przedstawiciel Spółdzielni.
2. W protokole wymienionym w ust. 1 określa się powierzchnię lokalu, jego stan techniczny (opis istniejących urządzeń, wyposażenie, braki i usterki) oraz wykaz pomieszczeń przynależnych do tego lokalu (piwnice, schowki).

III UŻYWANIE LOKALI

§ 7.

1. Lokal użytkowany przez członka Spółdzielni lub najemcę powinien służyć wyłącznie do celów określonych w umowie.
2. W użytkowanym lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może prowadzić działalność gospodarczą po uzyskaniu zgody Spółdzielni pod warunkiem, że działalność ta nie będzie naruszać substancji lokalu lub nie będzie uciążliwa dla innych mieszkańców i użytkowników lokali.

§ 8.

1. Członek Spółdzielni wynajmujący lub oddający w użytkowanie lokal mieszkalny lub użytkowy, zobowiązany jest do podania Spółdzielni ilości osób przewidzianych do zamieszkania, pozostawienia aktualnego adresu miejsca pobytu lub kontaktu telefonicznego.
2. Korzystanie z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub jego części, przez osoby trzecie za zgodą członka Spółdzielni ustaje najpóźniej z chwilą wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
3. W razie oddania lokalu w podnajem lub użyczenie osobie trzeciej – członek Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za terminowe wnoszenie opłat, za wyrządzone szkody, dokonane zmiany, przebudowy itp. niezgodne z przepisami prawa lub określonymi przez

organy Spółdzielni zasadami.

4. W przypadku dłuższej nieobecności w lokalu członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o sposobie skontaktowania się z nim na wypadek awarii i innych zdarzeń losowych.
5. Spółdzielnia może wynająć członkowi Spółdzielni pomieszczenia gospodarcze (schowki, dodatkowe piwnice i inne pomieszczenia gospodarcze nie wykorzystywane przez Spółdzielnię) za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą.

§ 9.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie sanitarnym i technicznym.
2. Naprawami obciążającymi członka Spółdzielni są:
 - 1) malowanie sufitów i ścian (łącznie z naprawami tynków), drzwi, mebli wbudowanych, stolarki okiennej na zewnątrz i wewnątrz, urządzeń metalowych podatnych na korozję, a także usuwanie skutków niedogrzenia lokalu w postaci pleśni – w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w czystości i we właściwym stanie technicznym,
 - 2) naprawa powierzchni ściennych wykładanych płytkami ceramicznymi,
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg (od stropu lub innego elementu konstrukcyjnego do warstwy wierzchniej wykończeniowej), posadzek, wykładzin podłogowych, drzwi i okien oraz mebli wbudowanych przez Spółdzielnię; wymiana warstw podłogi wraz z izolacją wymaga akceptacji Spółdzielni,
 - 4) wymiana uszkodzonego oszklenia okien i drzwi,
 - 5) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej (przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników); konserwacja i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu od licznika energii elektrycznej),
 - 6) dokonywanie co najmniej raz na 5 lat, okresowego przeglądu instalacji elektrycznej. W zakres przeglądu instalacji elektrycznej wchodzi ocena sprawności stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczenia i środków ochrony przed porażeniem, oporność izolacji przewodów i uziemień instalacji, aparatów. Powyższy obowiązek dotyczy również najemców lokali użytkowych,
 - 7) naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń lub wymianie zużytych elementów (np. wymiana baterii, pływaków, rezerwuarów, desek sedesowych, wężyków, brodzików), łącznie z podejściem tych urządzeń do pionu kanalizacyjnego oraz instalacji wewnętrznej do zaworów odcinających wodę,
 - 8) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych (zlewów, wanien, umywalek, misek klozetowych itp.) do pionów zbiorczych oraz udrażnianie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu,
 - 9) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych lub elektrycznych oraz wymiana ich elementów (kurków, dysz, spiral, palników itp.),
 - 10) konserwacja, naprawa lub wymiana urządzeń zainstalowanych na koszt użytkowników lokali (domofonów, instalacji telewizji kablowej, internetu itp.),
 - 11) wymiana grzejnika uszkodzonego z powodu niedogrzenia lokalu oraz zaworów termostatycznych w przypadku uszkodzeń mechanicznych.,

- 12) naprawa i wymiana zamka w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za stan techniczny:
 - 1) instalacji wodociągowej od wodomierzy do podłączonych do niej urządzeń sanitarnych,
 - 2) instalacji kanalizacyjnej od urządzeń sanitarnych do pionu kanalizacyjnego
 4. Poza naprawami wymienionymi w ust. 2 użytkownik lokalu obowiązany jest do likwidacji szkód powstałych z jego winy lub w związku z nienależytym wykonywaniem ciężących na nim obowiązków napraw i konserwacji.
 5. Do napraw, o których mowa w ust. 2 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wadliwego wykonawstwa budowlanego.

§ 10.

1. Przedstawicielom Spółdzielni i Rady Nadzorczej przysługuje prawo do sprawdzania - w terminach uzgodnionych z użytkownikami - stanu technicznego lokali i prawidłowości ich użytkowania.
2. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest w złym stanie sanitarnym, Spółdzielnia ma prawo nakazać użytkownikowi przeprowadzenie niezwłocznej dezynsekcji lub remontu. W razie odmowy wykonania, niezbędne prace zostaną wykonane przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.
3. W uzasadnionych wyższą koniecznością przypadkach (pożar, zalanie itp.) przedstawiciele Spółdzielni mają prawo w razie nieobecności pełnoletniego użytkownika, komisyjnie otworzyć lokal w celu dokonania niezbędnych czynności, mających na celu zapobieżenie powstania szkód lub ich powiększenia. Po wykonaniu niezbędnych napraw, Spółdzielnia jest zobowiązana do zabezpieczenia przed wejściem do lokalu osób niepowołanych.

§ 11.

1. Zabrania się bez pisemnej zgody Spółdzielni – stawiania lub rozbierania ścian, przebijania w nich otworów, przebudowy i zakładania dodatkowych instalacji (w tym oświetlenia elektrycznego w piwnicy), oraz montażu jakichkolwiek instalacji i urządzeń technicznych.
2. Zabrania się montażu poza obrębem loggii, na parapetach, w świetle okien i zewnętrznych ościeżach okiennych, na częściach wspólnych elewacji, urządzeń oraz zakładania dodatkowych instalacji, należących do użytkowników lokali. Montaż urządzeń na dachu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu zabrania się montowania :
 - 1) krat na korytarzach, a także
 - 2) włączania powierzchni korytarza do powierzchni lokalu mieszkalnego -do czasu pozyskania własności gruntów
4. Wydzielone, przed wejściem w życie niniejszego regulaminu, części korytarza, klatki schodowej na potrzeby wnoszących o to członków Spółdzielni, nie wymagają demontażu,

chyba że co innego będzie wynikało z przepisów przeciwpożarowych lub decyzji odpowiednich służb. W wydzielonej części korytarza mieszkańcy nie mogą przechowywać przedmiotów łatwopalnych, cuchnących, żrących i tym podobne.

5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, ust. 2, ust.3 i ust. 4 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu, korytarza klatki schodowej lub piwnicy do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do uruchomienia stosownych procedur prawnych i czynności wykonawczych.
6. Wszystkie działania określone w ust. 5 wykonywane są na koszt wnioskodawcy.

§ 12.

1. Podwyższenie standardu mieszkań ponad podstawowy, wyposażenie i doposażenie, nie może naruszać obowiązujących przepisów oraz uniemożliwiać dostęp do urządzeń technicznych, takich jak: przewody elektryczne, gazowe, wodociągowe, wentylacyjne i centralnego ogrzewania, wodomierze, podzielniki ciepła. W razie wykonania modernizacji bez powiadomienia Spółdzielni lub niezgodnie z warunkami określonymi przez Spółdzielnię i spowodowania braku dostępu do w/w urządzeń – wykonane doposażenie lub podwyższenie standardu może być usunięte na koszt użytkownika lokalu.
2. Zmiany i przeróbki w lokalu mieszkalnym powodujące zmiany architektoniczne (przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat, daszków lub okien) wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni oraz Organu Nadzoru Budowlanego.
3. W przypadku ujawnienia przez Spółdzielnię naruszenia postanowień ust. 1 – 2, Spółdzielnia żąda przywrócenia stanu poprzedniego w ustalonym przez siebie terminie na koszt użytkownika lokalu.

§ 13.

1. W zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego, porządkowego i sanitarnego budynków do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony odpowiednimi przepisami oraz wymogami nadzoru budowlanego, w tym kontrola i usuwanie z pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, klatek schodowych, korytarzy, zsypów itp.) przedmiotów zbędnych i łatwopalnych,
 - 2) zabezpieczenie urządzeń technicznych znajdujących się w budynkach i na terenie przed dostępem osób niepowołanych,
 - 3) bezzwłoczne likwidowanie zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców powstałych w wyniku awarii instalacji technicznych, zużycia elementów budowlanych i itp.,
 - 4) zapewnienie sprawnego działania urządzeń technicznych w budynkach, umożliwiając użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych poprzez:
 - a) naprawę lub wymianę wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - b) naprawę lub wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - c) lub wymianę instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,

- d) naprawę lub wymianę instalacji zbiorczej anteny TV, z wyjątkiem osprzętu,
 - e) naprawę tynków w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - f) naprawę przewodów wentylacyjnych,
 - g) naprawę przewodów zsypowych,
 - h) naprawę lub wymianę urządzeń dźwigowych,
 - i) naprawę lub wymianę instalacji odgromowej,
 - j) naprawa i wymiana zdewastowanych skrzynek pocztowych.
- 5) naprawa lub wymiana elementów budynku, w tym: pokryć dachowych, obróbek blacharskich, tynków zewnętrznych z wyjątkiem tynków na płycie stropowej loggii i części wewnętrznych płyty osłonowej uszkodzonych przez użytkownika,
 - 6) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy w tym piwnicznych, pralni, suszarni, dźwigów osobowych itp.) łącznie z ich malowaniem i usuwaniem usterek,
 - 7) zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku oraz terenów,
 - 8) zapewnienie właściwej pielęgnacji i konserwacji terenów zielonych oraz stanu technicznego obiektów małej architektury w ramach posiadanych środków,
 - 9) usuwanie ogłoszeń, plakatów, napisów i rysunków szpecących budynki i ich otoczenie – umieszczanych bez zgody Spółdzielni,
 - 10) usuwanie szpecących budynki i otoczenie sprzętów oraz samowolnych trwałych zmian wyglądu elewacji budynków i zagospodarowania posesji (zabudowanych loggii, zamontowanych markiz, wywieszanych reklam, przemalowywanych fragmentów elewacji, wystawionych blaszaków itp.); w tym zakresie współdziałanie ze Strażą Miejską lub Służbami Nadzoru Budowlanego,
 - 11) współdziałanie ze Strażą Miejską i służbami sanitarnymi w usuwaniu z lokali i przynależnych do nich pomieszczeń oraz pomieszczeń wspólnego użytku składowanych tam materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i zarobaczonych,
 - 12) zapobieganie dewastacji mienia Spółdzielni i zagrożeniom porządku domowego,
 - 13) wykonywanie w miarę potrzeb dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 14) sprzątanie i naprawa ciągów pieszo-jezdných, chodników znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - 15) informowanie mieszkańców z odpowiednim wyprzedzeniem poprzez ogłoszenia o planowanych przerwach w dostawie wody, energii elektrycznej, gazu itp.,
 - 16) informowanie mieszkańców o przewidywanych wymianach i remontach oraz prowadzonych uciążliwych dla mieszkańców pracach na terenie osiedla.
2. Na użytkownika lokalu ciąży obowiązek pokrywania kosztów związanych z usunięciem szkód powstałych z jego winy lub z winy osób z nim zamieszkałych.

§ 14.

- 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej — także przy jej udziale.
- 2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu

przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu nie zbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. 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.
5. Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust 5 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokali zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Użytkownik lokalu, który uporczywie uchyla się od obowiązku określonego w ust. 1 i 3 ponosi odpowiedzialność za szkodę, jaka może wynikać z opróżnienia wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu (modernizacji, przebudowy).
9. W stosunku do użytkownika, który uporczywie uchyla się od udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia niezbędnych robót modernizacyjnych lub remontowych. Spółdzielnia wszczyna postępowanie wewnątrzspółdzielcze do wykluczenia ze Spółdzielni włącznie.
10. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 dotyczą użytkowników wszystkich lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu.

§ 15.

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w lokalach mieszkalnych w sezonie grzewczym temperatury nie niższej niż 20 stopni Celsjusza,
- 2) w zakresie ciepłej wody –dostawę wody o temperaturze nie niższej niż 45 stopni Celsjusza,
- 3) sprawne funkcjonowanie dźwigów osobowych.

IV OPLATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 16.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego obowiązany jest opłacać za używanie lokalu czynsz najmu według stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i zawartych w umowie najmu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 8 powinny być uiszczane:
 - 1) przez członków Spółdzielni co miesiąc; należności winny znaleźć się na koncie nie później niż do ostatniego dnia miesiąca,
 - 2) przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu – co miesiąc; należności winny znaleźć się na koncie Spółdzielni nie później niż do ostatniego dnia miesiąca,
 - 3) przez najemców lokali użytkowych w terminie określonym na fakturze.
10. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
11. Od nie uiszczonych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
12. Użytkownik lokalu jest uprawniony do potrącania swoich należności po powiadomieniu go przez Spółdzielnię o nadpłacie.
13. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na bieżąco zgłaszać zmiany w stanie liczebnym osób zamieszkujących w lokalu. Zwolnienie z opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkujących w lokalu przysługuje w przypadku nieobecności trwającej nieprzerwanie ponad 1 miesiąc. Zgłoszenie nieobecności nie może być dokonane wstecz.

V. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 17.

1. Obowiązkiem mieszkańców Spółdzielni jest niezakłócanie spokoju sąsiadom. Mieszkańcy Spółdzielni powinni udzielać sobie wzajemnie pomocy. Osoby zamieszkujące zobowiązane są do korzystania z mieszkania w sposób nie stanowiący uciążliwości dla sąsiadów.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Niedopuszczalne są zabawy na klatkach schodowych, w piwnicach i na strychach. Do miejsc zabawy dzieci wprowadzanie psów jest zabronione.
3. Gromadzenie się młodzieży na klatkach schodowych, korytarzach, strychach i piwnicach jest niedopuszczalne.
4. W sprawach dotyczących porządku, czystości i bezpieczeństwa pożarowego pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania doraźnych poleceń i zaleceń.
5. Zabrania się spożywania alkoholu oraz palenia papierosów na klatkach schodowych w windach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
6. Zabrania się grillowania na loggiach i balkonach.

§ 18.

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- 1) utrzymanie lokalu w czystości,
- 2) przestrzeganie porządku, czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, w windach pomieszczeniach ogólnego użytku i na terenie,
- 3) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej lub korytarza,
- 4) usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu.

2. Niedopuszczalne jest:

- 1) przechowywanie na balkonach, loggiach, strychach i w piwnicach materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących oraz samowolne zabudowywanie oszpecające budynek i zmieniające elewację,
- 2) trzepanie worków od odkurzaczy w zsypach i na klatkach schodowych,
- 3) wyrzucanie z balkonów oraz przez okna śmieci, sprzętów, mebli i innych przedmiotów.

3.Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych wyłącznie w dni powszednie godzinach 8,00 – 20,00.

4.W pomieszczeniach wspólnego użytku (na klatkach schodowych , w korytarzach , zsypach, pralniach i suszarniach) nie wolno przechowywać jakichkolwiek przedmiotów stanowiących zagrożenie pożarowe (np. mebli, sprzętu gospodarstwa domowego). Przedmioty zgromadzone w pomieszczeniach wspólnego użytku traktowane będą jako mienie porzucone i mogą być usunięte przez Spółdzielnię na koszt mieszkańców.

5.Zabronione jest:

- 1) używanie otwartego ognia w piwnicach, na strychach, w zsypach i kabinach dźwigowych,
- 2) przeprowadzanie napraw i przeróbek instalacji elektrycznej przez osoby do tego nie upoważnione,
- 3) samowolne instalowanie anten krótkofalowych, CB, telewizyjnych itp. na dachach i elewacjach budynków,
- 4) wyrzucanie przedmiotów i nieczystości oraz wylewanie płynów w miejscach do tego nie przeznaczonych; składowanie zbędnych przedmiotów domowych w miejscach nie wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię; wystawianie przedmiotów wielogabarytowych za zewnątrz budynku dozwolone jest w dniu poprzedzającym termin odbioru odpadów wielogabarytowych,
- 5) wrzucanie do zsypów opakowań szklanych oraz przedmiotów mogących spowodować ich zapchanie. Śmieci należy wrzucać w workach do tego przeznaczonych,
- 6) wykorzystywanie strychów, suszarni, zsypów niezgodnie z ich przeznaczeniem,
- 7) przechowywanie w lokalach materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i zarobaczonych,
- 8) garażowanie motocykli i motorowerów w mieszkaniach, piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach nie przeznaczonych na ten cel,
- 9) parkowanie samochodów i motocykli poza parkingami i zatokami postojowymi; parkowanie w miejscach do tego przeznaczonych winno odbywać się przodem samochodu do budynku,
- 10) uruchamianie silników pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych lub naprawczych na terenie zasobów Spółdzielni w godzinach ciszy nocnej (22,00 – 6,00),
- 11) dokonywanie napraw samochodów i motocykli w obrębie budynków i ciągów pieszo –

- jezdnych,
- 12) wjazd i postój samochodów ciężarowych powyżej 2,5 T na terenie zasobów Spółdzielni (z wyłączeniem służb miejskich i indywidualnie wydanych zezwoleń),
 - 13) zakłócanie spokoju mieszkańcom w godzinach ciszy nocnej tj. w godzinach 22,00 – 6,00. oraz w niedzielę i święta,
 - 14) używanie narzędzi i elektronarzędzi do robót remontowych w dniach od poniedziałku do piątku godzinach od 20 do 8.00, a w soboty (nie będące dniem świątecznym) dozwolone jest używanie elektronarzędzi i wykonywanie prac remontowych jedynie w godzinach od 9.00 do 18.00,
 - 15) prowadzenie hodowli zwierząt.

§ 19.

1. Mieszkańcy posiadający w lokalach psy, koty i inne zwierzęta powinni:
 - 1) zapewnić im odpowiednią opiekę,
 - 2) przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać spowodowane przez nie zanieczyszczenia na klatce schodowej i w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - 3) usuwać nieczystości po swoich zwierzętach z terenu Spółdzielni (trawniki, chodniki i place),
 - 4) naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenach zielonych.
2. Posiadacze psów są zobowiązani:
 - 1) wyprowadzać psa na smyczy i w kagańcu (spuszczanie psa ze smyczy na terenie zasobów Spółdzielni jest zabronione),
 - 2) zaszczepić psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych stosownymi przepisami,
 - 3) zabronione jest karmienie ptaków na parapetach okiennych, balkonach i loggiach oraz wokół budynków.

§ 20 .

1. Zabronione jest zaśmiecanie terenów zieleni, łamanie gałęzi drzew i krzewów, zrywanie kwiatów oraz spacerowanie z psami po trawnikach.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalaniu wodą. Zaleca się zakładanie skrzynek na kwiaty od strony wewnętrznej balkonu.
3. Na okres jesienno – zimowy należy usunąć z balkonów i loggii skrzynki na kwiaty.

§ 21.

1. Pralnie i suszarnie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z tytułu korzystania z pralni mieszkańcy zobowiązani są do wnoszenia opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Za zużytą wodę korzystający z pralni otrzymuje rachunek wystawiony przez Dział Księgowości Spółdzielni . Ilość pobranej wody ustalana jest na podstawie wodomierza

odczytanego przez gospodarza domu.

§ 22.

1. O zauważonych na terenie budynku uszkodzeniach lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji i dźwigów użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować gospodarza budynku lub firmę konserwującą.
2. W przypadku wadliwego działania urządzeń technicznych (instalacji wodociągowej, grzewczej gazowej, elektrycznej itp.) użytkownik lokalu powinien niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię lub firmę konserwującą.
3. O wszelkich zauważonych przejawach dewastacji danej instalacji, urządzenia lub marnotrawstwie mienia należy powiadomić Spółdzielnię.
4. Zażalenia na pracę gospodarza domu należy przekazywać do działu eksploatacji Spółdzielni.
5. Zażalenia na pracę pracowników ekipy remontowej lub obcych wykonawców, należy zgłaszać do działu technicznego Spółdzielni.
6. Zażalenia na działalność pracowników biura Spółdzielni należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.
7. Zażalenia na działalność Zarządu należy kierować do Rady Nadzorczej.

§ 23.

1. Jeżeli użytkownik lokalu lub osoby razem z nim zamieszkujące uporczywie wykraczają w sposób rażący przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego albo swoim zachowaniem wywołują zgorszenie lub utrudniają korzystanie z lokali innym użytkownikom, przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym strat, niezależnie od możliwości zastosowania wobec członków Spółdzielni sankcji przewidzianych statutem.
2. W przypadkach wymienionych powyżej organy samorządowe oraz Spółdzielnia uprawnione są do kierowania wniosków do odpowiednich władz.

§ 24.

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Nr 1 Zarządu S.M. „Mszczonowska” z dnia 03 marca 2021 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora Spółdzielni

mgr Joanna Kępka

