

REGULAMIN
UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ
PORZĄDKU DOMOWEGO W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„OSKAR” WE WROCŁAWIU

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„OSKAR”
ul. B. Chrobrego 8-10
50-254 Wrocław

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

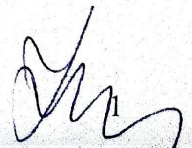
1. Niniejszy regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Określenie użytkowników lokalu oznacza:
 - a. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
 - b. właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - c. posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni,
 - d. najemców lokali,
 - e. użytkowników lokali bez tytułu prawnego.
3. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za osoby przebywające w ich lokalach.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

§ 2.

Obowiązki Spółdzielni.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana:
 - a) przekazać lokale w stanie odpowiadającym normom oraz wymogom prawnym i technicznym określonym odpowiednimi przepisami,
 - b) dbać o stan techniczny budynków i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, o porządek i czystość w otoczeniu budynków i pomieszczeń wspólnie użytkowanych, takich jak: klatki schodowe, winda, korytarze (także piwniczne), pralnie, suszarnie, strychy, itp.,
 - c) wyposażyć budynki w sprzęt przeciwpożarowy oraz utrzymywać go w pełnej sprawności technicznej,
 - d) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych (nazwa ulicy, numer budynku, numer porządkowy, itp.),
 - e) zapewnić mieszkańcom dogodny i bezpieczny dostęp do domów i mieszkań szczególnie w warunkach zimowych,
 - f) zapewnić oświetlenie numerów budynków, klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnego użytku i dbać poprzez wymianę żarówek o stałą sprawność tych punktów świetlnych.



2. Do obowiązków Spółdzielni należy przeprowadzenie robót konserwacyjnych, remontowych oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia budynków.

3. Wewnątrz lokali Spółdzielnia jest zobowiązana do napraw:

- a) całej instalacji centralnego ogrzewania lecz bez grzejników zamontowanych własnym staraniem i na koszt użytkownika lokalu oraz bez elementów instalacji samodzielnie przerobionej przez użytkownika lokalu
- b) poziomów i pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji do zaworów odcinających w mieszkaniu włącznie,
- c) poziomów kanalizacyjnych w piwnicach i pionów kanalizacyjnych,
- d) instalacji elektrycznej do tablicy bezpieczników domowych,
- e) instalacji domofonowej bez uszkodzeń mechanicznych i ich skutków,
- f) telewizyjnej anteny zbiorczej wraz z instalacją i gniazdkiem,
- g) zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do w/w obowiązków Spółdzielni.

4. Malowanie klatek schodowych, wejść do budynków oraz korytarzy i innych pomieszczeń należy do obowiązków Spółdzielni i powinno odbywać się nie rzadziej niż raz na 10 lat. Częściej powinno być malowane wejście do budynku.

5. Naprawy zaliczane do obowiązków Spółdzielni są finansowane z odpisów na remonty.

§ 3.

Obowiązki Użytkowników lokali.

1. Naprawy lub wymiany zużytych elementów wyposażenia lokali nie zaliczane w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni, użytkownicy lokali powinni dokonać we własnym zakresie i na własny koszt. W szczególności dotyczy to:

- a) podłóg,
- b) drzwi i okien,
- c) urządzeń techniczno-sanitarnych, takich jak:
 - wanna łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
 - umywalka z syfonem i baterią,
 - miska ustępowa z sedesem i spłuczka,
 - zlewozmywak lub zlew z syfonem i baterią,
 - bidet,
- d) podejść wodociągowych od zaworów odcinających do baterii, spłuczki, itp.,
- e) podejść odpływowych od wanny, brodzika, zlewozmywaka, miski ustępowej, pralki, itp. do pionu głównego oraz usuwanie ich niedrożności,
- f) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (gniazdka, wyłączniki, bezpieczniki, oprawy oświetleniowe itp.) od tablicy bezpieczników domowych,
- g) całej instalacji gazowej od wejścia do lokalu wraz z kuchenką,
- h) szklenia okien i drzwi lokalu,
- i) okuć, zamków, zamknięć itp.
- j) dbanie o drożność odpływów z balkonów i tarasów przylegających do lokalu.**

2. Użytkownicy lokali obowiązani są do odnawiania lokalu, a w szczególności do malowania stolarki okiennej od strony zewnętrznej.

§ 4.

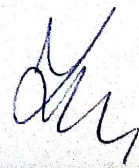
Obowiązki Spółdzielni.

1. Wszelkie prace remontowe powinny być prawidłowo zaplanowane i trwać jak najkrócej z wyjątkiem prac awaryjnych.
2. O rozpoczęciu prac należy zawiadomić użytkowników lokali poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń danego budynku z podaniem daty rozpoczęcia i zakończenia prac oraz w wypadku wykonywania prac przez podwykonawcę, jego nazwy i adresu.
3. Wykonawcy robót powinni posiadać odpowiednie zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię, które należy okazywać na życzenie użytkowników lokali.
4. Wykonywanie prac powinno być w najmniejszym stopniu uciążliwe dla użytkowników lokali, a po zakończeniu prac powinien być jak najszybciej przywrócony poprzedni stan (z zastrzeżeniem § 5 pkt. 7 i 8).

§ 5.

Obowiązki Użytkowników lokali.

1. Lokal można użytkować wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W pomieszczeniach zabronione jest prowadzenie działalności uciążliwej dla innych mieszkańców. W lokalach użytkowych wolno prowadzić wyłącznie działalność biurową. Podnajęcie lokalu wymaga powiadomienia Zarządu Spółdzielni wraz z określeniem działalności jaka ma być w części podnajętej prowadzona. Zarząd opiniuje wniosek właściciela lokalu i przedkłada go radzie Nadzorczej, która podejmuje ostateczną zgodę w tej sprawie.
2. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie Spółdzielni wszystkich zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń, znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu.
3. We wszystkich lokalach, przeróbki instalacji, urządzeń oraz poważniejsze zmiany konstrukcyjne (rozbieranie i stawianie ścian, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych zaworów itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek przeróbek obciążony zostanie użytkownik lokalu, który je zlecił lub spowodował.
W przypadku wymiany grzejników c.o. przez właściciela lokalu zostaje on obciążony kosztem spuszczenia i napełnienia wody w instalacji c.o. Koszt ten jest ustalany na podstawie FV otrzymanej z Fortum Wrocław za wykonaną usługę i refakturowany na właściciela lokalu.
4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, w tym radiowych, które powodują zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego.
5. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.



6. Zakładanie instalacji, anten radiowych, telewizyjnych, satelitarnych i innych urządzeń, a także przyłączanie się do instalacji istniejących w budynkach jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i pod określonymi warunkami, których nie spełnienie będzie skutkowało nieważnością zezwolenia. Zakładanie lub przyłączenie może być wykonane tylko przez osoby do tego upoważnione. Zabrania się zakładanie wszelkiego rodzaju anten na dachach i elewacji budynków Spółdzielni. Samowolne zainstalowanie anten, po uprzednim wezwaniu do ich demontażu, będzie skutkowało ich usunięciem przez Spółdzielnię na koszt osoby uprawnionej do lokalu. Ograniczenia te mają na celu ochronę przed uszkodzeniem elewacji, pokryć dachowych, kominów, nadbudówek oraz zagrożeniu zasadom bezpieczeństwa. Dopuszcza się instalowanie anten na balkonach i loggiach w taki sposób, aby nie przesłaniały światła sąsiadom, po uzyskaniu zgody Spółdzielni. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może żądać wniesienia opłat dzierżawnych lub kaucji na poczet kosztów usunięcia anteny lub likwidacji skutków montażu anteny. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych lub konserwacyjnych wymagających demontażu anteny, wezwany do tego użytkownik lokalu zdemontuje ją niezwłocznie, a w przypadku odmowy demontażu dokona tego Spółdzielnia na jego koszt.

7. Zabrania się całkowitego zamurowywania dojsć do zaworów odcinających; pionów instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o. wraz z odpowietrznikami. W przypadku awarii przy braku dojścia do zaworów i pionów koszty poniesie użytkownik lokalu.

8. W razie konieczności dojścia do pionu lub miejsca awarii Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za ponadnormatywne wyposażenie lokalu (glazura, terrakota, boazeria itp.).

9. W trakcie prowadzenia remontu lokalu zabronione jest zapełnianie kontenerów gruzem i zdemontowanymi materiałami. Materiały te należy usuwać we własnym zakresie zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie Wrocławia (Uchwała nr XXXV/780/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29.11.2009r. z późn.zmian.).

§ 6.

Postępowanie w razie awarii.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli 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 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 użytkownik lokalu powinien udostępnić lokal Spółdzielni w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli remont budynku tego wymaga, użytkownicy lokali lub budynku obowiązani są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego (w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U. Nr 71, poz.733 z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383) na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłata ta nie może być wyższa niż za używanie lokalu dotychczasowego.

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

§ 7.

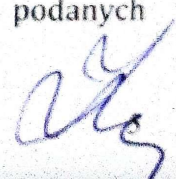
1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz w otoczeniu budynków poprzez wynajęty do tego celu podmiot.

2. Użytkownicy lokali powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w windzie, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków.

3. Nie wolno wyrzucać niczego przez okna i drzwi balkonowe, nieczystości, niedopałków, odpadów itp.

4. Do muszli klozetowej nie wolno wyrzucać śmieci, materiałów opatrunkowych, kości, szmat itp. W przypadku zatkania podejść kanalizacyjnych znajdujących się w mieszkaniu (wanna, prysznic, umywalka, zlewozmywak, bidet, miska ustępowa) koszty udrożnienia instalacji ponosi użytkownik lokalu.

5. Ze względu na bezpieczeństwo użytkowników lokali ochronę klatki schodowej przed wandalami oraz utratą ciepła, drzwi wejściowe do budynku powinny być zawsze zamknięte. Wszelkie działania użytkowników lokali utrudniające samoczynne zamykanie drzwi jest niedopuszczalne. Niedopuszczalne jest też otwieranie drzwi wejściowych nieznanym, którzy przedstawiają się jako pracownicy różnych instytucji, bez upewnienia się co do prawdziwości podanych danych osobowych.



6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 - 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić jakichkolwiek rzeczy na balkonach, klatkach schodowych, w loggiach i z okien.

7. Śmieci i odpadki należy składać do śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, zanieczyszczenia te muszą być przez sprawcę natychmiast usunięte a zabrudzone miejsca oczyszczone.

V. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

§ 9.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz Spółdzielnię.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami itp.
3. W piwnicach i na strychach nie wolno przechowywać materiałów wybuchowych, żrących i łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych w piwnicach i korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnie dostępnych jest zabronione.
5. Wszystkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym.

VI. Przepisy regulujące korzystanie z instalacji i urządzeń elektrycznych, centralnego ogrzewania i gazowych.

§ 10.

1. Zabrania się wszelkich manipulacji przy instalacji i urządzeniach elektrycznych. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie gniazd bezpiecznikowych i bezpieczników (poza wymianą na nowe).
2. Nie wolno rozkryzowywać instalacji c.o.
3. Niczego nie wolno zmieniać przy instalacji gazowej bez zgody Spółdzielni, a urządzenia gazowe mogą być naprawiane tylko przez uprawnione osoby.

VII. Podstawowe normy współżycia Użytkowników lokali.

§ 11.

1. Warunkiem zgodnego współżycia jest tolerancja oraz poszanowanie spokoju użytkowników lokali.

2. Na terenie budynku obowiązuje cisza nocna od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. Zabrania się głośnego słuchania muzyki także w godzinach dziennych.

3. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów, i innych zwierząt jest dopuszczalne, jeśli zwierzęta te nie wydzielają przykrego zapachu, nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju innym użytkownikom lokali, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im właściwą opiekę. Posiadacze tych zwierząt muszą natychmiast usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta; dotyczy to szczególnie klatek schodowych, windy, wejść do budynków i otoczenia budynku (trawniki, chodniki, jezdnie). Psy muszą być wyprowadzane na smyczy.

4. Parkowanie pojazdów powinno odbywać się w miejscach do tego celu wyznaczonych. Ponadto parkować można tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji w ruchu pojazdów i pieszych, jest zgodne z Kodeksem Drogowym (np. chodnik musi pozostać wolny na szerokości 1,5m) i nie powoduje to niszczenia chodników. Włączanie silników pojazdów w celach kontrolnych, nagrzewania i naprawczych w godzinach nocnych i porannych do godziny 8⁰⁰ jest zabronione.

5. Motocykli, skuterów oraz motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, strychach i piwnicach, a rowerów na klatkach schodowych.

6. Przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku, jak klatki schodowe, pralnie, suszarnie, przejścia w piwnicach - przedmiotów nie należących do wyposażenia tych pomieszczeń jest zabronione.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 12.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zgłoszenia Spółdzielni wszystkich osób zamieszkujących w lokalu. Podstawą do ustalenia ilości zamieszkałych osób jest oświadczenie złożone przez osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
2. W każdej klatce schodowej powinna znajdować się tablica informacyjna, za której stan i treści na niej się znajdujące odpowiada Spółdzielnia.
3. Uprawnionym przedstawicielom Spółdzielni lub osobom, legitymującym się identyfikatorami lub stosownymi zezwoleniami wydanymi przez Spółdzielnię, należy umożliwić dostęp do lokalu celem usunięcia awarii i naprawienia szkód spowodowanych awarią.
4. Tablice reklamowe, szyldy oraz inne ogłoszenia mogą być wywieszane na terenie Spółdzielni tylko po uzyskaniu jej pisemnej zgody, na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Uporczywe naruszanie niniejszego Regulaminu skutkuje w stosunku do użytkowników lokali zleceniem obcym firmom usunięcia szkód zawinionych przez Użytkowników lokali i obciążeniem tymi kosztami winnych nieprzestrzegania Regulaminu, a w przypadku niezapłacenia należności, poddanie właściciela lub najemcy lokalu procedurze wykluczenia z członkostwa, niezależnie od wniosków do organów Administracji Państwowej czy Samorządowej o ukaranie. Odwołanie w tej sprawie rozpatruje Rada Nadzorcza, a w dalszym trybie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 13.

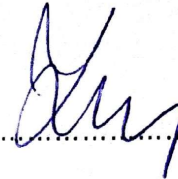
1. Zmiany dotyczące treści działu III § 3 ust.1 i działu III § 5 ust.3 zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 21.10.2020r. uchwałą nr 10/VI/10/2020.
2. Niniejszy jednolity tekst Regulaminu sporządzony został przez Zarząd Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marian Rzedzicki



.....

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Anna Zawadzka



.....

**UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ
SM L-W „OSKAR” 10/VI/10/2020
z dnia 21.10.2020r.**

**w sprawie zmian w Regulaminie Utrzymania Stanu Technicznego
Zasobów Mieszkaniowych oraz Porządku Domowego w SM L-W „OSKAR”
we Wrocławiu**

Działając na podstawie statutu SM L-W „OSKAR” § 61 ust.9 Rada Nadzorcza postanawia na wniosek Zarządu z dnia 24.09.2020r. dokonać zmian w w/w Regulaminie jak poniżej.

§ 1.

W dziale III. § 3 ust.1 dodaje się pkt. „j” o następującej treści:
„dbanie o drożność odpływów z balonów i tarasów przyległych do lokalu”

§ 2.

W dziale III. § 5 ust.3 dodaje się następujące zdanie:
„W przypadku wymiany grzejników c.o. przez właściciela lokalu zostaje on obciążony kosztem spuszczenia i napełnienia wody w instalacji c.o. Koszt ten jest ustalany na podstawie FV otrzymanej z Fortum Wrocław za wykonaną usługę i refakturowany na właściciela lokalu”.

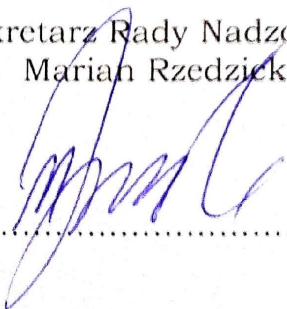
§ 3.

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

§ 4.


Uchwała wchodzi w życie x dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marian Rzedziński



.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Zawadzka



.....