



# **REGULAMIN**

## **porządku dla lokali użytkowych**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej**

#### **w Rzeszowie**

#### **Rozdział I - PRZEPISY OGÓLNE.**

##### **§ 1.**

Budynki i ich sąsiedztwo oraz urządzenia w osiedlach Spółdzielni powinny one być otaczane opieką.

##### **§ 2.**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia w osiedlu.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali.
3. Członek Spółdzielni i inny użytkownik lokalu odpowiedzialny jest w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszelkie osoby reprezentujące go (pracowników, klientów itp.).

#### **Rozdział II - PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.**

##### **A. Obowiązki Spółdzielni.**

##### **§ 3.**

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali użytkowych (za wyjątkiem nabytych w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy sprzedaży, darowizny) i ich odbioru w przypadku zdawania Spółdzielni) oraz zawarcia stosownej umowy o użytkowanie lokalu.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad, wynikłych ze złego wykonania budowy lub wad budowlanych, powstałych w okresie gwarancji i rękojmi.
3. Dbania o zewnętrzny stan techniczny obiektów (za wyjątkiem stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej) oraz otoczenia lokali.
4. Zapewnienia wyposażenia lokali w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości oraz zabezpieczenia ich opróżniania, jak też

utrzymania w należyтым stanie pomieszczeń na pojemniki z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.

5. Zabezpieczenia właściwego ogrzewania lokali użytkowych w okresach grzewczych oraz interweniowania we właściwych przedsięwzięciach w wypadku przerw w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu, ciepłej wody.

## **B. Obowiązki członków i innych użytkowników lokali**

### **§ 4**

Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali obowiązani są do:

1. Dbania o należytą konserwację zajmowanego lokalu oraz dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
2. Przestrzegania terminu używalności urządzeń techniczno - sanitarnych zamontowanych w lokalu użytkowym. Po upływie terminu użytkowania, urządzenie winno być wymienione na nowe.
3. Dokonywania napraw wewnątrz lokali użytkowych w szczególności do:
  - a) malowania sufitów i ścian, co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością, wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
  - b) malowania olejnego drzwi i okien (od wewnątrz i zewnątrz, okna zewnętrzne w kolorze dotychczasowym), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,
  - c) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej do zabezpieczenia licznikowego w lokalu oraz instalacji sanitarnych ,gazowych w lokalu łącznie z wymianą urządzeń,
  - d) naprawy i wymiany podłóg i podłóży pod posadzki,
  - e) naprawy ścian, sufitów, naprawy i wymiany stolarki w lokalu tj. okien i drzwi (wraz z drzwiami wejściowymi do lokali),
  - f) wymiany, naprawy i konserwacji urządzeń specjalistycznych jak: systemy alarmowe, wentylacyjne, nagrzewnice, kurtyny powietrzne itp.

### **§ 5.**

Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka lub innych użytkowników lokali oraz odnawianie lokali, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika

### **§ 6.**

1. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w zewnętrznych elementach obiektów Spółdzielni, w tym : zmian kolorystyki elewacji, stolarki, ślusarki okiennej,

- drzwiowej, zakładania okratowań zmieniających charakter elewacji budynku, wymaga pisemnej zgody Administracji.
2. Instalowanie na zewnątrz lokalu użytkowego anten telewizyjnych, satelitarnych, radiowych, CB-radio itp. jest dozwolone za pisemną zgodą Administracji.
  3. Wszelkie przeróbki w lokalu związane z naruszeniem ścian, stropów, ciągów głównych instalacji mogą być wykonane za pisemną zgodą Spółdzielni.

#### § 7.

1. Na okres zimy członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali użytkowych powinni zabezpieczyć lokale przed nadmierną utratą ciepła oraz dokonać zabezpieczeń okien piwnicznych.
2. Zabrania się całkowitego wychłodzenia lokali w szczególności poprzez wyłączanie grzejników.
3. Zabrania się zasłaniania kratki wentylacyjnych w drzwiach do łazienek oraz otworów do przewodów wentylacyjnych.

#### § 8.

W przypadku zawarcia indywidualnej umowy na wywóz nieczystości, dostawę zimnej wody, gazu, energii elektrycznej należy o tym fakcie powiadomić Administrację a na jej żądanie udostępnić do wglądu zawartą umowę.

#### § 9.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń instalacji w lokalach użytkowych należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w ich lokalu lub w sąsiednich pomieszczeniach na skutek zepsucia się instalacji i urządzeń.
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwu ciepłej i zimnej wody (przecieki spłuczek i kranów) należy bezzwłocznie usunąć uszkodzenia, tj. m.in. naprawić lub wymienić uszkodzone pływaki i zawory w spłuczkach oraz wymienić zużyte uszczelki w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych.
3. W przypadku uszkodzenia plombki na wodomierzu należy bezzwłocznie zgłosić ten fakt w Administracji Spółdzielni a w przypadku zaniechania tego obowiązku członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali ponoszą koszty zużycia wody ustalone w planie kosztów zarządzania (dotyczącym lokali użytkowych na dany rok).

#### § 10.

Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali użytkowych są zobowiązani udostępnić na żądanie Spółdzielni wejście do lokalu w celu przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytu urządzeń w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego (szczegółowe zasady wejścia do lokalu mieszkalnego określa § 121 Statutu Spółdzielni).

## § 11.

Obowiązkiem członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali jest maksymalna dbałość o lokal i urządzenia w celu przeciwdziałania dewastacji, możliwości powstania pożaru, zalania itp.

## § 12.

Każdy użytkownik zabezpiecza we własnym zakresie lokal przed kradzieżą.

## § 13.

Rozliczenia finansowe Spółdzielni z członkami w zakresie eksploatacji, remontów, odnawiania lokali przy zdawaniu - przejmowaniu lokali itp. odbywają się w/g uchwalonych przez Radę Nadzorczą regulaminów i zasad rozliczeń.

### Rozdział III - PRZEPISY KOŃCOWE.

## § 14.

Warunkiem zgodnego współżycia członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali z wszystkimi mieszkańcami na osiedlu jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.

## § 15.

Członek Spółdzielni i inny użytkownik lokalu bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni nie może w zasadniczy sposób zmieniać branży działalności, powodującej uciążliwości dla innych użytkowników osiedla.

## § 16.

1. Śmiecie i odpadki należy wносить do zbiorników lub śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, członek Spółdzielni lub inny użytkownik lokalu zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
2. Utrzymanie czystości wokół obiektu należy do obowiązków użytkownika lokalu lub do Spółdzielni, zależnie od uzgodnień i ponoszonych opłat eksploatacyjnych. Granice terenu do utrzymania czystości przez członka określa Administracja Spółdzielni.

## § 17.

W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna na osiedlach, w związku z czym transport i rozładunek towarów winien odbywać się w sposób, który jej nie zakłóca.

## § 18.

Rozładunek towarów winien odbywać się w taki sposób, aby zminimalizować związane z tym utrudnienia w ruchu pieszo-jezdnym na osiedlu.

## § 19.

Szyldy reklamowe, dotyczące własnej działalności, wolnostojące i na lokalach, mogą być instalowane po uprzednim zawarciu umowy dzierżawy terenu czy elewacji z Administracją Spółdzielni.

Montaż i eksploatacja reklam odbywa się wg Regulaminu reklam, zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## § 20.

Uwagi, życzenia i zażalenia członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, należy zgłaszać w Administracji Spółdzielni.

## § 21.

1. W stosunku do członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia ustne lub pisemne, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, może kierować wnioskiem o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. Za nielegalny pobór wody, gazu, samowolne podłączenie odbioru TV SAT, internetu Spółdzielnia nalicza koszty w wysokości poniesionych strat a w przypadku odmowy uregulowania należności może kierować sprawę do Zarządu, Rady Nadzorczej i na drogę sądową.
3. W przypadku stwierdzenia kradzieży energii elektrycznej członków Spółdzielni i innych mieszkańców obciąża się analogicznymi karami, jakie stosuje Rzeszowski Zakład Energetyczny S.A. w Rzeszowie.
4. W przypadku uporczywego nie regulowania należności Spółdzielni Zarząd może wystąpić do dostawcy mediów o ich odcięcie lub dokonać odcięcia we własnym zakresie.

## § 22.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem, mają zastosowanie postanowienia Statutu oraz innych regulaminów Spółdzielni.

## § 23.

1. W razie wydania przez administrację państwową lub organy samorządowe obligatoryjnych postanowień w zakresie porządku, użytkowania lokali, postanowienia te będą miały moc obowiązującą na zasadach ogólnych.

2. Regulamin został opracowany w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni oraz normy prawne obowiązujące na terenie miasta Rzeszowa.
3. Traci moc regulamin porządku dla lokali użytkowych, zatwierdzony 13.03.1997r.
4. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 25.02, 2005 r.

**RADA NADZORCZA**

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*mgr Jerzy Wiktor*



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
mgr inż. JERZY MASŁANKA