Regulaminu określającego zakres obowiązków Spółdzielni, jej Członków i użytkowników lokali w zakresie zasad używania lokali, porządku domowego, napraw urządzeń technicznych w budynku oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami i użytkownikami zwalniającymi lokale"

Podstawy prawne:

l. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

5. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane

6. Statut Spółdzielni.

Użyte w Regulaminie słowo „Spółdzielnia" oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową „Budostal"

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Użytkownicy lokali mają obowiązek przestrzegania postanowień Regulaminu.
2. Przez użytkownika rozumie się każdą osobę, która posiada tytuł prawny do władania lokalem, w tym najemcę lokalu, do których postanowienia Regulaminu znajdują zastosowanie, o ile umowa lub bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowią inaczej.
3. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 2

l. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z ogrzewania i oświetlenia lokalu, wody, dźwigów, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu faktycznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.
3. Spółdzielnia posiada dostęp do wszystkich pomieszczeń wspólnych z wyjątkiem wynajętych i użytkowanych przez osoby, które zawarły ze Spółdzielnią stosową umowę.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w pomieszczeniach wspólnych.

§ 3

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie lub przywrócenie właściwego stanu technicznego danego

obiektu, w tym również wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów oraz legalizacja bądź wymiana urządzeń pomiarowych.

2. Naprawy należące do obowiązków Spółdzielni finansowane są ze środków Spółdzielni.
3. Naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali finansowane są przez ich użytkowników.

II. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§4

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Utrzymania budynku w należytym stanie technicznym, estetycznym, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu.
2. Zapewnienia dostaw ciepła, energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody do odbiorców.
3. Wyposażenia budynków w skrzynki pocztowe, podświetlone oprawy z numeracją budynków oraz w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnienie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
4. Oznaczenia budynków oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania tablicami informacyjnymi.
5. Wyposażenia budynków w tablice informacyjne zawierające:
   a. dane kontaktowe Spółdzielni
   b. spis telefonów alarmowych i służb technicznych Spółdzielni
   b. instrukcję p. poż.,
   c. przepisy porządkowe – wyciąg z regulaminu.

§5

Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw:

1. Naprawy elementów konstrukcji budynków.
2. Elementy elewacji zewnętrznej murowanej, żelbetowej, betonowej, ~~stalowej~~ metalowej oraz wykonanej ze szkła, ceramiki i tworzyw sztucznych, wyprawy tynkarskie i powłoki malarskie elewacji i pomieszczeń wspólnych, pokrycia dachowe, anteny azart, instalacje odgromowe, obróbki blacharskie, balustrady balkonów z obróbką blacharską balkonu, okna na klatce schodowej, bramy i drzwi wejściowe do pomieszczeń wspólnych z wyjątkiem zamków do drzwi.
3. Naprawy instalacji w zakresie:
   a. Naprawa i wymiana elementów centralnego ogrzewania z wyjątkiem głowicy termostatycznej i grzejnika, jeżeli został wymieniony przez użytkownika lokalu,
   b. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do licznika, bez bezpieczników w lokalu,
   c. Naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej od licznika głównego budynkowego MPWiK do zaworu odcinającego lokal, bez zaworu.
   d. Naprawa lub wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej, bez odcinków kanalizacji od pionu do urządzeń w lokalu i bez urządzeń (kratka ściekowa, syfon, miska, zlew itp.)
   e. **Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego lokal wraz z zaworem.**

f. Naprawa lub wymiana urządzeń pomiarowych przepływu zimnej i ciepłej wody oraz podzielników kosztów c.o.
g. Naprawa lub wymiana instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych AZART
h. Naprawa lub wymiana instalacji domofonowej bez zakupu i montażu unifonów,
i. Obsługa przewodów kominowych
j. Naprawa lub wymiana instalacji odgromowej.

5. Naprawa lub wymiana dźwigów osobowych.

6. Spółdzielnia może odmówić usunięcia skutków awarii i naprawy urządzeń w lokalu, w przypadku stwierdzenia samowolnie dokonanych przeróbek. W opisanym przypadku odpowiedzialność za ewentualne szkody oraz koszty usunięcia awarii i dokonania napraw obciążają użytkownika lokalu.

III. Zakres obowiązków użytkowników lokali.

§ 6

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania obowiązkowych przeglądów wynikających z Prawa Budowlanego oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.

2. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny użytkowanego lokalu i dokonywać w nim napraw, ~~a~~ w szczególności:

   a. okien i drzwi zewnętrznych
   b. urządzeń instalacji wodociągowej i sanitarnej wraz z zaworami
   c. urządzeń grzewczych, gazowych i elektrycznych
   d. kuchni elektrycznych i gazowych
   e. instalacji elektrycznej i osprzętu instalacji w lokalu do licznika wraz z bezpiecznikami
   f. usuwania niedrożności, konserwacja i wymiana rur kanalizacyjnych na odcinku do pionu kanalizacyjnego

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

   a. utrzymania czystości na przynależnych do lokalu balkonach i loggiach oraz usuwania z nich śniegu, lodu, wody
   b. natychmiastowego zamknięcia zaworu przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w razie ulatniania się gazu
   c. zgłaszania do Spółdzielni usterek i awarii zagrażających bezpieczeństwu
   d. zabezpieczenia mieszkania, klatek schodowych, piwnic przed utratą ciepła poprzez zamykanie drzwi i okien
   e. usunięcia skutków zniszczeń powstałych z jego winy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków lub powstałych na skutek samowolnych przeróbek i dewastacji.

4. Wszelkie remonty/przebudowy w użytkowanym lokalu w szczególności: usuwanie istniejących i budowa nowych ścian, wymiana instalacji elektrycznych, sanitarnych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania w tym wymiana grzejników, mogą być wykonane wyłącznie po zgłoszeniu planowanych robót i uzyskaniu zgody oraz warunków wykonania od spółdzielni.

   Samowolne wykonanie przeróbek może spowodować konieczność przywrócenia stanu pierwotnego, a w przypadku odmowy użytkownika Spółdzielnia może dokonać zgłoszenia do Nadzoru Budowlanego.
5. Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za samowolne przeróbki instalacji wod-kan, gaz i c.o.

§ 7

Montaż urządzeń zewnętrznych typu klimatyzator, kamera, antena etc przez użytkowników lokali może odbyć się wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni, która określi szczegółowe warunki montażu.

§ 8

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego, wykonywanie rzemiosła lub pracy nakładczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Brak zgody Zarządu wymaga uzasadnienia przyczyny odmowy.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu stanowiącym lokal o innym przeznaczeniu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zarząd może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy pod warunkiem, że działalność w nim prowadzona nie będzie zagrażała bezpieczeństwu, higienie oraz nie będzie zakłócała spokoju sąsiadującym mieszkańcom. Decyzję w tej sprawie podejmuje odpowiedni organ administracji publicznej.
5. Zabrania się naprawy we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych i w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy instalacji elektrycznej obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię.
6. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz używania urządzeń mechanicznych powodujących zakłócenia spokoju i ciszy pozostałych mieszkańców.
7. Zabrania się instalowania gniazd elektrycznych w pomieszczeniach wspólnych oraz korzystania z elektrycznych obwodów administracyjnych do celów prywatnych.
8. Zabrania się wyjmowania lub wymiany kryz dławiących w instalacji c.o. oraz zrywania plomb i zmiany miejsca zamontowania urządzeń pomiarowych (podzielniki ciepła, wodomierze itp.).
9. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
10. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorczych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko przez osoby do tego uprawnione i za zgodą Spółdzielni.
11. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach itp. włączonych świateł.
12. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych

13. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie pomieszczenia przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
14. Wszyscy wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej.
15. Awarię grzejnika w lokalu użytkownik powinien zgłosić do Spółdzielni w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zasadności reklamacji w obecności użytkownika najpóźniej w następnym dniu roboczym od zgłoszenia. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika.
16. W przypadku dłuższej (kilkudniowej) nieobecności, użytkownik lokalu ma obowiązek zamknąć główne zawory wody oraz gazu.

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

§9

1. Utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych budynków i pomieszczeń ogólnego użytku oraz otoczenia budynków a także terenów całego osiedla należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe odpadków, śmieci, niedopałków itp.
4. Do muszli klozetowych nie wolno wyrzucać śmieci, kości, szmat, odpadów sanitarnych, leków itp.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietnika i pojemników selektywnej zbiórki odpadów usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej czy chodnika przenoszonymi płynami lub odpadami, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub teren.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak gruz budowlany, złom, szkło itp. do pojemników na odpady komunalne. Odpad~~ki~~ te należy wyrzucać do pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych a gruz i materiały po remontach usuwać we własnym zakresie na zarejestrowane składowiska.
7. Przedmioty o dużych gabarytach lokator jest zobowiązany wynieść i pozostawić w rejonie zsypów, altan śmietnikowych nie wcześniej niż 24 godziny przed dniem wskazanym przez Spółdzielnię.
8. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, chodników itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
9. Mieszkańcy zobowiązani są do szanowania trawników, rabat kwiatowych, krzewów i drzew zasadzonych na osiedlu.
10. Zabrania się samowolnego nasadzania drzew i krzewów bez uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni.
11. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach odbywa się wyłącznie na koszt członka Spółdzielni. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała i nie niszczyła elewacji, i nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.

12. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
13. Niedopuszczalne jest pozostawianie na klatkach schodowych, korytarzach piętrowych i korytarzach piwnicznych starych mebli, rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, worków ze śmieciami, suchym chlebem, butów, artykułów spożywczych itp.
14. Dozwolone jest przechowywanie na klatkach schodowych niewielkiej ilości kwiatów w skrzynkach o ile nie powodują one problemów w komunikacji między piętrowej.
15. W przypadku nie usunięcia zbędnych sprzętów, urządzeń, mebli itp. przedmiotów z klatek i korytarzy piwnicznych w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia może powiadomić Straż Miejską.
16. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych oraz na balkonach, tarasach i loggiach.
17. Zabrania się garażowania pojazdów jednośladowych w korytarzach piwnicznych, a w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz pojazdów i urządzeń spalinowych.
18. W godzinach od 22.00 do 6.00 zabrania się używania hałaśliwych sprzętów gospodarstwa domowego (pralki, miksery, odkurzacze itp.)

V. Bezpieczeństwo pożarowe.

§10

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i służby Spółdzielni.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy, przejść piwnicznych meblami, wózkami rowerami itp. dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru.
3. Zabrania się przechowywać w piwnicach materiały łatwopalne i trujące oraz napełnione butle gazowe.
4. Grillowanie na balkonach, tarasach i loggiach jest zabronione.

VI. Podstawowe normy współżycia między mieszkańcami.

§11

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (bloku) jest poszanowanie prywatności, spokoju, wzajemna pomoc i zachowanie podstawowych zasad kultury.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych i pod opieką dorosłych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń technicznych oraz zieleni - odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla (bloku) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna. W pozostałych godzinach wszyscy użytkownicy mieszkań zobowiązani są do właściwego używania sprzętu muzycznego i audiowizualnego w sposób niepowodujący uciążliwości dla sąsiadów, zgodny z normami współżycia społecznego.
4. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dozwolone, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a psy ras agresywnych w kagańcach. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach, spuszczanie ich ze smyczy

na terenie osiedli jest niedopuszczalne. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.

6. Zabrania się wprowadzać psy do piaskownic, na tereny placów zabaw i boisk.
7. Osoby posiadające psy obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psy na klatkach schodowych, windach lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na trawnikach i chodnikach. Psie odchody powinny być bezwzględnie usuwane przez właściciela i umieszczane w specjalnych koszach na terenie osiedla.
8. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są poddawać je szczepieniom przeciwko wściekliźnie.
9. Parkowanie pojazdów winno odbywać się w sposób nieutrudniający ruchu pieszych. Właściciele pojazdów zdewastowanych, które przez długi czas zajmują miejsce postojowe lub swoim stanem technicznym zagrażają bezpieczeństwu osób – i pojazdów nie dopuszczonych do ruchu winni usuwać je na właściwe składowiska celem nie zajmowania miejsca innym użytkowanym pojazdom.
10. Rozruch silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach ciszy nocnej jest zabroniony. Niedopuszczalne jest stosowanie przez kierowców samochodowych sygnałów dźwiękowych w obrębie osiedla oraz pozostawianie samochodów z pracującym silnikiem.

VII. Zasady korzystania z dźwigów osobowych

§12

1. Nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigów wytrychami, drutem itp. a także przed zgaśnięciem czerwonego światła.
2. Po wejściu do kabiny i dokładnym zamknięciu drzwi szybu i kabiny należy nacisnąć odpowiedni przycisk. Nie wolno naciskać jednocześnie kilku przycisków, a podczas jazdy - innego przycisku dla zmiany piętra.
3. Podczas jazdy dźwigiem należy stać spokojnie, nie wolno skakać lub w inny sposób poruszać kabiną.
4. Należy bezwzględnie przestrzegać instrukcji umieszczonych w kabinie windy.
5. Zabrania się przewożenia w kabinie windy przedmiotów, które wskutek wagi i kształtu mogą zniszczyć podłogę i ściany kabiny.
6. W kabinie windy należy zachować czystość. W przypadku zanieczyszczenia kabiny należy niezwłocznie usunąć zabrudzenia. W kabinie zabrania się palenia papierosów.

VIII. Rozliczenia z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§13

Rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuj się według zasad określonych w Statucie.

§14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **22 lipca 2024 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2024** i jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła „Regulamin określający zakres obowiązków Spółdzielni, jej Członków i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z Członkami i użytkownikami zwalniającymi lokale w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal" zatwierdzony **Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2024 w dniu 25.03.2024** r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Beata Tarczewska-Sidełko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Dawid Kostkowski

RADCA PRAWNY
Magda Zarzycka
KR-2110

UCHWAŁA nr 38/2024
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOSTAL"
W KRAKOWIE z dnia 22 lipca 2024.

w sprawie: uchwalenia zmian do „Regulaminu określającego zakres obowiązków Spółdzielni, jej Członków i użytkowników lokali w zakresie zasad używania lokali, porządku domowego, napraw urządzeń technicznych w budynku oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami i użytkownikami zwalniającymi lokale."

Na podstawie § 100 pkt 12 lit. i) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala następujące zmiany w „Regulaminie określającym zakres obowiązków Spółdzielni, jej Członków i użytkowników lokali w zakresie zasad używania lokali, porządku domowego, napraw urządzeń technicznych w budynku oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Członkami i użytkownikami zwalniającymi lokale." (dalej: „Regulamin"):

§ 1

§ 5 ust. 3 pkt e Regulaminu otrzymuje następujące brzmienie:
„Naprawa lub wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego lokal wraz z zaworem."

§ 2

Przyjmuje i zatwierdza „Regulamin" w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym nad uchwałą wzięło udział: ...5... osób.
Oddano głosów **„za"** ...4..., **„przeciw"** ...1... .

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
Beata Tarczewska - Sidełko

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
Dawid Kostkowski

RADCA PRAWNY
Magda Zarzycka
KR-2110