

REGULAMIN

użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” w Warszawie

I. Postanowienia ogólne

1. Członek Spółdzielni posiadający w niej lokal mieszkalny użytkuje go na zasadach określonych przepisami:
 - a/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz.210 z późn.zm. oraz ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r, poz.27, z późn.zm.)
 - b/ statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” zwanej dalej Spółdzielnią,
 - c/ niniejszego regulaminu.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również do używania lokali użytkowych, funkcyjnych i rotacyjnych w zakresie nie uregulowanym odrębnymi przepisami.

II. Ogólne zasady używania lokali

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (poprzednio przydziale).
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 30 dni od dnia wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie.
3. Zgody Zarządu wymaga zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego w całości lub części.
4. W przydzielonym lokalu członek może prowadzić działalność zawodową po wyrażeniu zgody przez Zarząd po uprzednim zapoznaniu się z opinią komitetu domowego działającego dla danej nieruchomości (dotyczy ul.Wspólnej 41). Warunkiem wyrażenia zgody jest w szczególności nienaruszenie substancji lokalu oraz brak uciążliwości dla innych mieszkańców.
5. Piwnice należące do mieszkań nie mogą być bez zgody Zarządu oddawane innym osobom w użytkowanie lub podnajmowane.
6. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenie osobie trzeciej członek odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone przez używanie lokalu niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Zajęcie pomieszczenia ogólnego użytku lub jego części jest niedopuszczalne. W wyjątkowych wypadkach, za zgodą Zarządu pomieszczenie takie lub jego część może być oddane do użytkowania osobie, która uzasadni na piśmie cel i okres używania pomieszczenia lub jego części oraz zobowiąże się do wnoszenia opłat określonych przez Zarząd.

III. Uprawnienia i obowiązki mieszkańców w zakresie napraw i remontów w lokalach (tekst do wglądu w Administracji).

IV. Zmiany, przebudowa i wprowadzanie dodatkowego wyposażenia w lokalu i pomieszczeniach ogólnego użytku (tekst do wglądu w Administracji)

V. Ogólne przepisy porządkowe. Obowiązki mieszkańców w zakresie sanitarno-Porządkowym

Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby użytkujące lokale winny dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni. W szczególności utrzymywać lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Osoby zamieszkujące w budynkach Spółdzielni winny korzystać z lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom.

1. W godzinach nocnych od godz. 22⁰⁰ do 7⁰⁰ rano obowiązuje ograniczenie hałasów. W ciągu dnia nie należy nastawiać zbyt głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych.
2. Członkowie posiadający w mieszkaniu zwierzęta obowiązani są zagwarantować im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz naprawiać szkody spowodowane przez zwierzęta w zieleni osiedlowej.
3. Śmieci komunalne i inne drobne odpadki należy wyrzucać wyłącznie do zsypu , zaś odpady pozagabarytowe, wyłącznie do pojemników do tego celu przeznaczonych.
Zabrania się wyrzucania do zsyków odpadków powodujących możliwość zapychania przewodów zsykowych. Niedopuszczalne jest również wrzucanie jakichkolwiek odpadów i przedmiotów do misek klozetowych, co powoduje zapychanie się pionów i zalewanie lokali położonych na niższych piętrach. Zabrania się wykorzystywania zsyków i śmietników do gromadzenia gruzu i innych przedmiotów nie związanych z użytkowaniem lokalu do celów niemieszkalnych. Przedmioty te i gruz członkowie mają obowiązek wywieźć na wysypisko miejskie na własny koszt.
4. Na strychach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych. W korytarzach piwnicznych nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach, na strychu, w kabinach dźwigów i w przedsionkach komór zsykowych. Zabrania się mieszkańcom jakichkolwiek manipulacji czy napraw bezpieczników i instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić dozorcę lub administrację. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub przy gazomierzu, po czym powiadomić pogotowie gazowe i Administrację (poza godzinami pracy Administracji – dozorcę domu).

5. Estetyka wokół budynku

Zabrania się:

a/ wyrzucania przez okna jakichkolwiek przedmiotów, odpadków, itp.,

b/ trzepania dywanów w miejscach na ten cel nie przeznaczonych.

Niedopuszczalne jest zaśmiecanie (zanieczyszczanie) pomieszczeń ogólnego użytku oraz dewastowanie urządzeń stanowiących wyposażenie budynku. Szkody te będą usuwane przez Administrację na koszt winnego. Karmienie zwierząt i ptaków dozwolone jest jedynie w miejscach wskazanych na ten cel przez Administrację. Zabrania się karmienia zwierząt i ptaków na balkonach, parapetach okiennych i trawnikach. Zabrania się malowania w innych kolorach loggii, balustrad i stolarki okiennej z uwagi na zachowanie jednolitej barwy elewacji budynku. Mieszkańcy obowiązani są do utrzymania czystości i estetycznego wyglądu balkonów i loggii. W okresie zimy należy z nich usuwać śnieg.

6. Pralnie, suszarnie, wózkarnie.

Mieszkańcy mają prawo korzystania z pomieszczeń pralni, suszarni i wózkarni wyłącznie w celu, do których pomieszczenia te są przeznaczone.

Korzystanie z pralni ogólnego użytku powinno odbywać się w godzinach 7⁰⁰ - 21⁰⁰. Osoba korzystająca z tego pomieszczenia, po zakończeniu prania winna doprowadzić do należytego stanu wszystkie urządzenia i pomieszczenia, z których korzystała.

7. Samochody, parkowanie.

Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych tj. miejscach postojowych wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni. Na terenie miejsc postojowych, lub innych terenach przyległych do budynków zabrania się remontu, napraw i regulacji pojazdów przy uruchomionych silnikach, dokonywania prac powodujących zanieczyszczenie terenu lub zakłócenie spokoju mieszkańców.

VI. Opłaty za używanie lokali.

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na przydzielony lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1 powinny być uiszczane co miesiąc góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
3. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat, o których mowa w ust.1.
4. Od nie wpłacenia w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w ust.1 i 3 Spółdzielnia może pobierać odsetki w ustawowej wysokości za każdy miesiąc zwłoki. Opłaty te zasilają fundusz Spółdzielni.

VII . Przepisy porządkowe w budynkach Spółdzielni. Obowiązki Administracji

Administracja Spółdzielni obowiązana jest w szczególności do:

1. ścisłej współpracy z Komitetem Domowym (dot.budynku przy ul.Wspólnej 41) w zakresie utrzymania porządku, czystości i stanu technicznego budynku,
 2. nadzoru nad dostawami c.o., c.w. i z.w., a w przypadku jakichkolwiek przerw do natychmiastowej interwencji u odpowiednich służb,
 3. zapewnienia należytego oświetlenia prześwitów, klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
5. natychmiastowej likwidacji powstałych zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców (np. odpadające tynki, gzymsy, sople lodu itp.) oraz szybkiego usuwania stanów zagrożeń,

6. organizowania i nadzoru nad wykonywanymi remontami w budynkach Spółdzielni.

VIII. Postanowienia końcowe.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy dozorców i sprzątaczy posesji, pracowników Administracji, konserwatorów i Komitetów Domowych należy do Zarządu.
2. Nieporozumienia i spory pomiędzy mieszkańcami, w zależności od decyzji mieszkańca rozpatrywane są wstępnie przez Komitet Domowy. W budynkach, w których brak Komitetu Domowego organem uprawnionym do rozpatrywania jest Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu przez mieszkańca, Zarząd po zasięgnięciu opinii Komitetu Domowego może skierować wniosek o ukaranie do Kolegium ds. wykroczeń, jednocześnie składając wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu.....