

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ ZASAD UŻYWANIA LOKALI KORONOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KORONOWIE

Rada Nadzorcza KSM na podstawie § 41 Statutu uchwała, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na osiedlach są współwłasnością wszystkich członków KSM, nieczłonków posiadających własnościowe prawo do lokalu i nieczłonków posiadających wyodrębnione lokale. Z tych względów powinny być one utrzymywane w interesie wszystkich współwłaścicieli na odpowiednim poziomie i otaczane troskliwą opieką.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców oraz wszystkich mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni lub najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie reprezentowane osoby fizyczne (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§ 3.

1. Przez pojęcie użytkownik – używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć zarówno członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, jak i najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
2. Przez pojęcie lokal – używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy i garaż.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI

A. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI

§ 4.

Administracja spółdzielni zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania użytkownikom lokali w stanie zdatnym do użytku.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek i wad wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi za wady, a w razie nie usunięcia usterek przez wykonawcę do zabezpieczenia usunięcia ich na koszt wykonawcy.
3. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczania go przez użytkownika.
4. Dbania o należyty stan techniczny, sanitarny i porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, pralnie domowe, suszarnie, korytarze piwniczne, inne pomieszczenia wspólnego użytku oraz place zabaw.
5. Zapewnienia wyposażenia budynków w urządzenia sanitarno-porządkowe, sprzęt przeciwpożarowy oraz oświetlenia numerów administracyjnych budynków i pomieszczeń przeznaczonych od wspólnego użytku mieszkańców tj. portali wejściowych, klatek schodowych, pralni itp.
6. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do domów i mieszkań na osiedlach.

B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI NIEBĘDACYCH CZŁONKAMI, NAJEMCÓW I INNYCH OSÓB

§ 5.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywania działalności, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.

§ 6.

1. Użytkownik przy przejmowaniu lokalu jest obowiązany wnieść do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzonych usterek bądź braków w wyposażeniu lokalu.
2. Reklamacje w zakresie ustalonej powierzchni użytkowej przejętego lokalu można wnosić w ciągu 3 miesięcy od daty protokolarnego przejścia lokalu.
3. W przypadku zamiaru zmiany użytkownika lokalu zbywca zobowiązany jest o fakcie tym powiadomić Spółdzielnię, dostarczyć protokół zdawczo-odbiorczy spisany przez zbywcę i nabywcę lokalu zawierający stan wodomierzy na dzień przekazania lokalu.

§ 7.

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (pomieszczenia do wykonywania zawodu i piwnic) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w § 37 niniejszego regulaminu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw i uszkodzeń, które powstały z jego winy bądź z winy osób określonych w § 2ust. 3.
3. Użytkownik zobowiązany jest do stałego przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia.
4. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest do utrzymania w należytych stanie technicznym schodów wraz z poręczami prowadzącymi tylko do lokalu użytkowego.”

§ 8.

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, zakładanie krat na oknach itp.) mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, na koszt użytkownika i zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- 2a W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni, użytkownik na wezwanie Spółdzielni jest obowiązany w razie zwalniania lokalu doprowadzić go do stanu pierwotnego, gdyż w przeciwnym wypadku konieczne roboty Spółdzielnia wykona na koszt użytkownika.
- 2b W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni, a w jakikolwiek sposób zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców lub budynku muszą być usunięte natychmiast.

§ 9.

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawianie we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych) oraz w innych instalacjach w klatkach schodowych i piwnicach.
Osoby nieprzestrzegające zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążane kosztami ich usunięcia. O stwierdzonych uszkodzeniach wymienionych urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
2. Nie wolno blokować przycisków oświetlenia klatek schodowych przez wkładanie do wyłączników zapalek itp.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór główny odcinający dopływy do kuchenki gazowej, zapewnić przewiew w pomieszczeniu, po czym zawiadomić administrację Spółdzielni
4. Mając na uwadze oszczędne zużycie energii elektrycznej należy wyłączać wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, korytarze kondygnacji mieszkalnych, klatki schodowe, oświetlenia wejść do budynku w ciągu dnia itp.).

Z tych samych względów zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń użytku wspólnego na żarówki o mocy większej od zainstalowanych przez Spółdzielnię.

§ 10.

W piwnicach oraz na zewnątrz budynków nie wolno bez zgody Spółdzielni instalować dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej.

§ 11.

5. W celu utrzymania należytego stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej należy:
 - a) usuwać przecieki w urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w lokalu prze wymianę zużytych uszczelek i pływaków w spłuczках,
 - b) wodomierze zimnej i ciepłej wody w lokalach, które nie są w nie wyposażone można montować za zgodą Spółdzielni celem odbioru technicznego.
2. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wodno-kanalizacyjnych w lokalach – bezzwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

§ 12.

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła przez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w zajmowanych pomieszczeniach.
2. Wejścia do piwnic winny być zamykane.
3. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są usuwania śniegu z balkonów i loggii.

§ 13.

1. Zakładanie wszelkiego rodzaju zewnętrznych anten indywidualnych (CB Radio, radiowych, telewizyjnych, satelitarnych) jest dozwolone tylko za wiedzą i zgodą Spółdzielni w miejscach przez nią wskazanych.
2. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania i demontażu oraz działania ww. anten, koszty naprawy urządzeń oraz bieżącej konserwacji anten ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
3. W budynkach, w których zainstalowane są zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne niedozwolone jest wykonywanie przez użytkownika jakichkolwiek napraw i regulacji instalacji antenowej zarówno na dachu jak i przy gniazdach abonenckich. O stwierdzonych uszkodzeniach lub występujących usterkach należy zawiadomić administrację Spółdzielni.
4. Połączenie między gniazdem a odbiornikiem dopuszczalne jest wyłącznie za pomocą typowego przewodu abonenckiego.
5. Zabrania się podłączania do jednego gniazda większej ilości odbiorników niż pozwala na to konstrukcja abonenckiego gniazda RTV.

§ 14.

1. O powstałych uszkodzeniach instalacji wodno-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni, gdyż w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogły wyniknąć w jego lub sąsiednich lokalach.
2. O wszelkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji i urządzeń, pojawianiu się zagrzybienia itp. użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić administrację Spółdzielni.
3. Administracja Spółdzielni (lub osoby przez nią upoważnione) uprawniona jest do kontrolowania urządzeń instalacji we wszystkich mieszkaniach i piwnicach.

§ 15.

Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o wspólne mienie oraz o higienę w budynkach, każdy z użytkowników lokali obowiązany jest:

1. Umożliwić administracji Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez KSM wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń instalacji i ogólnego stanu lokalu.
2. Udostępnić lokal w terminie uzgodnionym z administracją Spółdzielni dla wykonania robót mających na celu usunięcie awarii lub usterek.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

§ 16.

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w pralniach i suszarniach oraz wokół budynków.

§ 17.

1. Obowiązek sprzątania klatek schodowych należy do administracji Spółdzielni, jeżeli mieszkańcy nie zdecydują inaczej. Przez utrzymanie czystości na klatce schodowej należy rozumieć:
 - a) codzienne zamykanie schodów,
 - b) mycie schodów oraz zamykanie piwnic przynajmniej raz na dwa tygodnie,
 - c) okresowe mycie lamperii, okien, piwnic oraz naświetli klatek schodowych minimum 2 razy na rok,
 - d) usuwanie pajęczyn i kurzu,
 - e) okresowe mycie drzwi wejściowych wg potrzeb.
2. Obowiązek sprzątania schodów prowadzących tylko do lokalu użytkowego należy do użytkownika tego lokalu.

§ 18.

1. Zabronione jest wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów, pokarmów dla zwierząt i ptaków poza pojemnikami przeznaczonymi na śmieci.
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych miejscach przez administrację Spółdzielni. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.

§ 19.

1. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, kranie wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a zawory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania otwarte, ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
3. Do muszli sedesowej nie wolno wrzucać: artykułów higieny osobistej, śmieci oraz części stałych, ponieważ powodują one zapchanie przewodów kanalizacyjnych. W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych ww. przedmiotami użytkownik lokalu będzie obciążony kosztami oczyszczenia.
4. Usunięcie skutków zalania lokali spowodowane niedokręceniem kranu lub zapchaniem przewodów kanalizacyjnych obciążą użytkowników winnych zalania.
5. Wskazane jest ubezpieczenie mieszkań w zakładzie ubezpieczeniowym przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, włamanie itp.).

§ 20.

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.

2. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonuje administracja Spółdzielni na koszt Spółdzielni. Koszt dezynsekcji mieszkań i lokali użytkowych ponosi członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję użytkowanych pomieszczeń w tym samym terminie.

§ 21.

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8.00 – 20.00.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, w oknach oraz na klatkach schodowych.

§ 22.

Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem przewidzianej dla budynku kolorystyki.

§ 23.

1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla – garaży względnie innych obiektów budowlanych.
2. Reklamy i szyldy w drzwiach frontowych i na elewacjach budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody administracji Spółdzielni.
3. Umieszczanie reklam na obiektach Spółdzielni jest płatne.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY

§ 24.

1. Pranie Pralką domową może odbywać się w łazience lub w kuchni, pod warunkiem, że pomieszczenia te posiadają odpowiednie zabezpieczenia instalacji elektrycznej.
2. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów tylko w godzinach od 6.00 – 22.00.

§ 25.

1. Korzystanie z pralni dozwolone jest tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem w kolejności uzgodnionej z administracją Spółdzielni.
Z pralni można korzystać codziennie w godzinach od 6.00 do 22.00.
2. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
3. Suszyć bieliznę należy w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach. Nie wolno suszyć bielizny na balkonach i loggiach powyżej poziomu górnej krawędzi balustrady.
4. W okresie letnim dopuszczalne jest suszenie bielizny na dworze w miejscach wyznaczonych.
5. Po zebraniu wysuszonej bielizny, suszarnię należy uprzątnąć, a klucze do niej przekazać niezwłocznie administracji Spółdzielni.
6. Korzystający z pralni ponoszą koszty zużycia wody i energii elektrycznej. Zasady poboru i wymiar opłat określa Rada Nadzorcza KSM na podstawie wcześniejszych wyliczeń i propozycji Zarządu KSM.

§ 26.

1. W pralniach wyposażonych w elektryczne taborety podgrzewcze obowiązuje przestrzeganie instrukcji obsługi i następujących zasad:
 - a) uruchomienie taboretu następuje poprzez włączenie przełącznika głównego oraz odpowiednie ustawienie pokrętki przełącznika taboretu,
 - b) należy zwracać uwagę, aby osłony elementów elektrycznych pod napięciem były zawsze założone i przymocowane,
 - c) nie należy dopuścić do oblewania taboretu wodą ani zmywania go strumieniem wody,
 - d) po zakończeniu prac w urządzeniu należy wykonać następujące czynności:
 - wyłączyć przełącznik taboretu ustawiając go na położeniu „0”,
 - wyłączyć przełącznik główny,
 - poczekać do momentu wystygnięcia płyty,
 - dokładnie umyć taboret i wytrzeć do sucha.
 - e) włączanie i wyłączanie taboretu należy bezwzględnie wykonać suchymi rękami.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 27.

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

1. Utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową
2. Przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,6 m od urządzeń grzewczych i punktów świetlnych.
3. Zawiadomić administrację Spółdzielni o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstawanie pożaru.

§ 28.

W budynkach na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru, a w szczególności zabrania się:

1. Przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem.
2. Zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi i rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych, jak np. w mieszkaniach, w klatkach schodowych, piwnicach.
4. Palenia tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia w piwnicach.
5. Porzucania nie wygaszonych papierosów i zapalek w miejscach, w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne.
6. Stosowania materiałów łatwopalnych takich jak benzyna, rozpuszczalnik itp. na terenie budynków i garaży niezgodnie z ich przeznaczeniem.
7. Korzystania z uszkodzonych instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych.
8. Pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kucharek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych.
9. Zastawiania dojsć do czynnych tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych.

10. Stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych. Odległość osłony wykonanej z materiału trudno zapalnego od żarówki powinna wynosić, co najmniej 5 cm.
11. Dokonywania przez osoby nieposiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych.

W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, administracja ma prawo usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia przez niego odszkodowania.

§ 29.

W razie pożaru należy:

1. Zachować spokój.
2. Zaalarmować straż pożarną (tel. 998 lub 52 3822-226).
3. Zawiadomić posterunek policji i administrację Spółdzielni (tel. 52 3822-207, 52 3822-228).
4. Przystąpić do akcji ratowniczej podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 30.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku cisza.
4. Odbiorników radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno. Zabrania się hałaśliwego zachowania jak również nadmiernego nagłaśniania aparaturą radiofoniczną. Zakaz dotyczy całej doby.

§ 31.

1. We wszystkich budynkach należących do Spółdzielni zostanie dokonany montaż instalacji domofonowej. Konserwacja i naprawa aparatów domofonowych znajdujących się w mieszkaniach będzie obciążać lokatora.

§ 32.

1. W lokalach mieszkalnych i użytkowych wolno trzymać zwierzęta domowe pod warunkiem, że nie zagrażają one zdrowiu i życiu mieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają przepisów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy i w kagańcu.
3. Właściciele psów mają obowiązek sprzątania po nich nieczystości.

§ 33.

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych.
2. Parkowanie i jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i trawnikach jest zabroniona.
3. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic, ze względu na tarasowanie, niszczenie i zabrudzanie smarami podłóg i ścian.
4. Zakazuje się gromadzenia oraz przebywania osobom postronnym na korytarzach i klatkach schodowych budynków, a także na korytarzach i w pomieszczeniach piwnicznych. Zakaz ten nie dotyczy osób przybywających do lokali użytkowych wynajmowanych i administrowanych przez Spółdzielnię.

§ 34.

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak dostawy ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik lokalu administracji Spółdzielni w dniu stwierdzenia lub w następnym dniu roboczym.
2. Administracja Spółdzielni ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika lokalu.
3. Niesprawdzenie reklamacji przez administrację Spółdzielni jest równoznaczne z uznaniem reklamacji.

§ 35.

Szczegółowe zasady naliczania i rozliczania kosztów c.o. i c.w. zawarte są w odrębnych regulaminach KSM.

§ 36.

Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do:

1. Zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych.
2. Dokonywania przeglądów i uszczelniania instalacji gazowej, butli wraz z odbiornikiem gazu (kuchenki).
3. Udostępnianie mieszkań w celu dokonania sprawdzenia szczelności i próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą przewodów wentylacyjnych.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 37.

Stosownie do § 7 niniejszego regulaminu użytkownik jest obowiązany do przeprowadzenia na własny koszt następujących napraw wewnątrz lokalu:

1. Odnawianiu lokalu polegającego na:
 - a) malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych i estetycznych,
 - b) malowaniu strony zewnętrznej i wewnętrznej drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian oraz grzejników, rur i innych urządzeń przeznaczonych do malowania olejnego.
2. Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z ich wymianą.
3. Naprawy i wymiany podłóg.
4. Wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, w tym drzwi zewnętrznych do lokalu.

5. Usunięcie uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza lokalem powstałych z winy użytkownika lub jego domowników.
6. Naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej, drzwiowej oraz ich regulacja.
7. Legalizacji wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach zgodnie z obowiązującymi przepisami i zabezpieczenia instalacji wodnej na czas wymontowywania wodomierza. Powyższe czynności należy zgłaszać w administracji Spółdzielni przed wymontowaniem wodomierzy w celu odczytu.
8. Przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie na podstawie przepisów ogólnych.

§ 38.

W razie niedokonania napraw wewnątrz lokalu, o których mowa w § 37 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić potrzebne naprawy na koszt użytkownika lokalu.

§ 39.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji lokalu należą:

1. Naprawy polegające na usuwaniu usterek stwierdzonych w okresie rękojmi za wadę.
2. Naprawy instalacji w następującym zakresie:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego włącznie,
 - c) pionów kanalizacyjnych,
 - d) elektrycznej do głównego zabezpieczenia lokalu,
 - e) azart,
 - f) wentylacyjnej.
3. Malowanie zewnętrznej strony drzwi płytowych wejściowych do mieszkania.
4. Zwrot części poniesionego kosztu wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych w odrębnym regulaminie uchwalonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2004 z dnia 30.11.2004 r. i w uchwale nr 4/2010 Rady Nadzorczej z dnia 02.02.2010 r.
5. Usuwanie uszkodzeń konstrukcyjnych ścian i stropów.
6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).
7. Naprawa i malowanie elewacji, klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku.

§ 40.

1. W razie nie usunięcia usterek mimo upływu okresu rękojmi za wady bądź niewykonania napraw lokalu obciążających Spółdzielnię a wymienionych w § 39, użytkownik lokalu jest uprawniony do wykonania napraw na koszt Spółdzielni, jeżeli Spółdzielnia mimo wniesionego pisemnego zgłoszenia odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody nie przystąpi do ich wykonania w terminie uzgodnionym, a w razie niezgodnienia terminu w ciągu 2 miesięcy od daty przyjęcia zgłoszenia przez Spółdzielnię.
2. W przypadku zgłoszenia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali, Spółdzielnia przystępuje do jej usunięcia niezwłocznie.

§ 41.

W odniesieniu do użytkowników będących najemcami lokali podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemcę określa umowa najmu. W przypadku braku uregulowań

umownych stosuje się zasady wynikające z niniejszego regulaminu.

§ 42.

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty za używanie lokali, na które składa się:
 - eksploatacja podstawowa (w tym remonty i konserwacja zasobów)
 - c.o.
 - c.w.
 - z.w. i odprowadzanie ścieków
 - wywóz nieczystości
 - podatki
 - kredyt zaciągnięty na budowę lokali
 - odsetki od kredytu
 - inne zobowiązania zaciągnięte przez Spółdzielnię.
2. Obowiązek uiszczenia należności przez najemców lokali użytkowych w sposób odmienny może regulować umowa.
3. Obowiązek uiszczania opłat za lokal z zastrzeżeniem zapisów pkt 4. powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu a ustaje z dniem zbycia tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego własnościowego, wyodrębnionego lub przekazania Spółdzielni lokalu spółdzielczego lokatorskiego w stanie odnowionym.

4. W przypadku użytkowania lokali przez niepełny miesiąc, opłatę pobiera się w następujący sposób:
 - a) jeśli zbycie lokalu nastąpiło do 15 dnia miesiąca włącznie – od nowego właściciela za cały miesiąc;
 - b) jeśli zbycie nastąpiło po 15 dniu miesiąca – od dotychczasowego właściciela za cały miesiąc.
 - c) jeśli po zbyciu lokalu nie zostanie dostarczony protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 3, spowoduje to obciążenie nabywcę lokalu kosztami z tytułu rozliczenia zużycia wody wg ustalonego stanu wodomierzy z najbliższego odczytu.
5. Spółdzielnia honoruje inne niż w pkt. 4 ujawnione w umowie notarialnej uzgodnienia stron w zakresie odpowiedzialności wobec Spółdzielni za regulowanie opłat za lokal w przypadku zbycia prawa do lokalu.

§ 43.

Użytkownikowi lokalu nie wolno samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu.

§ 44.

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty za używanie lokali w terminie do 15-tego każdego miesiąca.
2. O terminie dokonania wpłaty decyduje data stempla umieszczona na blankiecie dowodu wpłaty.

§ 45.

Od użytkowników lokali, którzy nie dokonali wpłat w terminie pobierane są odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej za cały okres zwłoki.

§ 46.

Sprawy o zapłatę zaległości będą kierowane na drogę postępowania sądowego i wewnątrzspółdzielczego.

§ 47.

1. Skargi i wnioski członków Spółdzielni są przyjmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą KSM.
2. Informacje o ustalonym trybie przyjmowania skarg i wniosków podane są do ogólnej wiadomości poprzez ogłoszenia.

§ 48

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować postępowanie zgodnie ze statutem Spółdzielni.
2. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu – Zarząd Spółdzielni będzie kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej oraz składać wnioski do rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§49

Członkowie spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, najemcy i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące winni zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

Niniejszy tekst jednolity regulaminu został opracowany przez Zarząd na podstawie uchwał Rady Nadzorczej nr 14/2010 z dnia 27.10.2010 r., nr 19/2012 z dnia 17.09.2012 r. i nr 3/2016 z dnia 25.04.2016 r. (pkt 4 § 33 wchodzi w życie z dniem 01.08.2016 r.)

Koronowo, dnia 15.07.2016 r.

ZARZĄD
Koronowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Koronowie

Kierownik Działu
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Członek Zarządu
Grzegorz Nowicki

Prezes Zarządu
Dariusz Nigmański