

# **Regulamin rozliczania finansowego Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalnającymi lokale oraz obowiązki spółdzielni i członków z tytułu użytkowania lokali i porządku domowego w SML-W „Wanacja” w Starachowicach.**

## **I. ZWALNIANIE LOKALI**

### **Postanowienia ogólne.**

#### **§ 1.**

Rozliczeń Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

#### **§ 2.**

Członek lub najemca zwalnający lokal obowiązany jest:

1. Przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię. Zakres odnowienia lokalu obejmuje pomalowanie bądź wytapetowanie mieszkania w zależności od rodzaju zastosowanego rozwiązania.
2. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałym z winy członka lub osób z nim zamieszkujących.
3. Pokryć koszty zużycia, wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i robót budowlanych oraz innych elementów wykończenia mieszkania w ramach wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wynikających z szacunku biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

#### **§ 3.**

Spółdzielnia może odstąpić od określonych wyżej zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem iż zwalnający i obejmujący mieszkanie złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.

#### **§ 4.**

Oceny stopnia zużycia lokali i urządzeń w nim zamontowanych dokonuje rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który stanowi podstawę do rozliczeń wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

## § 5.

1. Zwalniane mieszkanie powinno być przejęte przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez członka lub najemcę i przedstawione do Spółdzielni.
2. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w wyniku niemożności ustalenia ustawowych następców przy występującym zadłużeniu z tytułu opłat eksploatacyjnych lub czynszu, kwotę ewentualnych potrąceń odlicza się od wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ewentualnie z kaucji a w przypadku przewyższającym kwotę wkładu różnicę wlicza się w koszty Spółdzielni.

## II. UŻYTKOWANIE LOKALI

### Postanowienia ogólne.

## § 6.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach stanowiące majątek Spółdzielni są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców powinny być one utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką administracji Spółdzielni, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

## § 7.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz innych mieszkańców w zakresie realizacji celów określonych w par. 6 .
3. Członek Spółdzielni względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, zamieszkałe stale lub czasowo a nawet chwilowo w nim przebywające ( członków rodziny, podnajemców, gości itp. )

### Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

#### A. Obowiązki Spółdzielni .

## § 8.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających członkom Spółdzielni i najemcom

lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych ( wiosną) kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

## **§ 9.**

Do Spółdzielni należy w szczególności:

1. Utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym, estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczenia oraz sprawną obsługę administracyjną
2. Dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzewania pomieszczeń w temperaturze minimum 20 C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm oraz dostarczenie całodobowo ciepłej wody o temp. W punkcie czerpalnym nie mniej niż 45 C.

## **§ 10.**

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. napraw i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku.
2. Naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami.
3. Naprawy lub wymiany instalacji wodociągowej ( zw, ccw ) piony wraz z zaworem odcinającym do lokalu
4. Naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej - piony
5. Naprawy lub wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi do urządzeń.
6. Naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych przepływu wody ( wodomierze) oraz ich legalizację zgodnie z obowiązującymi przepisami ( co 5 lat )
7. Wymiany uszczeltek, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu.
8. Współfinansowanie wymiany stolarki budowlanej określone w regulaminie wymiany stolarki.
9. Wymianę podzielników ciepła w okresach rozliczeniowych w/g odrębnego regulaminu.

## **§ 11.**

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

1. Wyposażyc altany śmietnikowe w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych

2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami odpowiadającymi w tym zakresie.
3. Wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku ( klatki schodowe) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
  - adres administracji wraz z telefonami
  - spis mieszkańców ( za ich pisemną zgodą)
  - kartę informacyjną o adresach i telefonach straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego, wodociągów i kanalizacji, ciepłownictwa, konserwatorów wind i domofonów, gazownictwa
  - instrukcje p. poż.
4. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych
5. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów policyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych
6. Natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o. cw. itp.
7. Wytyczyć miejsca parkowania pojazdów na miarę posiadanych terenów.

## **§ 12.**

W przypadku zalegania przez członka z opłatami czynszowymi obowiązki z zakresu napraw wewnątrz lokali, leżące po stronie Spółdzielni z wyłączeniem usuwania awarii zagrażających zdrowiu i mieniu innych mieszkańców nie będą wykonywane.

## **B. Obowiązki użytkownika lokali.**

### **§ 13.**

1. Członek Spółdzielni, właściciel i najemca jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych pomieszczeń, konserwować oraz dokonywać napraw.
2. Członek, właściciel lub najemca winien udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw.

### **§ 14.**

Członek Spółdzielni, właściciel lub najemca obowiązany jest do:

1. odnawiania lokalu, malowania drzwi wejściowych i wewnętrznych oraz okien wraz z drzwiami balkonowymi, ścian, grzejników i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją. Malowanie powinno być wykonane na własny koszt w miarę potrzeby lecz nie rzadziej niż raz na 4 lata.
2. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych w lokalu:

- a) posadzek, podłóg, drzwi i mebli wbudowanych oraz podłóży do posadzki
- b) okien i drzwi zewnętrznych
- c) uzupełnianie, oszklenie okien, drzwi i naświetli.
- d) urządzeń instalacji wod-kan, wanny, baterii, zlewozmywaka oraz rur od wodomierzy.
- e) wymiany wężyków łączących zbiornik płuczący
- f) naprawy lub wymiany kuchni gazowych
- g) naprawy lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu jak wyłączniki, bezpieczniki, gniazda itp.
- h) usuwanie zatkania przewodów odpływowych kanalizacyjnych w lokalu jak również poza lokalami o ile użytkownik lokalu spowodował je.
- i) Wymiana uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacja lub wymiana pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiany uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych
- j) Konserwację lub wymianę desek w balustradach i kwietników balkonowych celem eliminacji zagrożenia życia i zdrowia
- k) Konserwację lub wymianę posadzek na balkonach celem zapobiegania przeciekom na niższe kondygnacje wody opadowej

## **§ 15.**

Użytkownik lokali obowiązany jest do:

1. utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu
2. utrzymanie w czystości klatki schodowej w części jej przynależącej do mieszkania ( schody i podesty)
3. utrzymanie w czystości korytarzy piwnicznych w części przynależącej do piwnicy
4. utrzymanie czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwanie z nich śmieci, lodu i wody
5. zgłaszanie Spółdzielni awarii, przecieków w instalacji c.o., wod-kan oraz innych uszkodzeń wodnych i usterek
6. natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienie pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu
7. natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji Spółdzielni lub pogotowia elektrycznego
8. zabezpieczenie mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien oraz okienek piwnicznych

## **§ 16.**

1. Ustanowiony umową lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie
2. Wszelkie przeróbki w lokalach dotyczące wszystkich instalacji wewnętrznych względnie zmiany konstrukcyjne ( stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zakładanie krat w oknach, zabudowa balkonów i loggi, instalowanie dodatkowych urządzeń techniczno-sanitarnych instalowanie i demontaż grzejników co) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych

3. Zabrania się instalowania okapów nadkuchennych
4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego
5. Instalowanie dodatkowych przewodów elektrycznych w pomieszczeniach gospodarczych oraz podłączenie do nich jakichkolwiek urządzeń bez pisemnej zgody Zarządu jest zabronione
6. Zabrania się samowolnego ingerowania w urządzenia indywidualnego opomiarowania wody i ciepła ( wodomierze, podzielniki kosztów c.o. na grzejnikach, w szczególności naruszania lub zrywania plomb legalizacyjnych jak również zmieniania nastaw wstępnych zaworów termostatycznych.
7. Samowolne wchodzenie na dachy bez zgody administracji Spółdzielni jest surowo zabronione
8. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych oraz instalacji sieci internetowej jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione
9. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, korytarzach piwnicznych, wózkowniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku
10. Wszyscy mieszkańcy wychodzący i wchodzący do budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe oraz nie podkładać kamieni i innych przedmiotów pod drzwi.

### **III. UTRZYMANIE PORZĄDKU DOMOWEGO.**

#### **Obowiązki Spółdzielni.**

##### **§ 17.**

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania porządków, higieny i estetyki osiedli należy:

1. sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, placów zabaw
2. pielęgnowanie zieleni osiedlowej oraz konserwacja urządzeń osiedlowych np.: ławek, koszy na śmieci, placów zabaw
3. usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz likwidowanie śliskości

#### **Obowiązki mieszkańców.**

##### **§ 18.**

1. Do obowiązków mieszkańców należy dbanie o czystość mieszkania
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w klatkach schodowych, w piwnicach ogólnego użytku oraz na zewnątrz budynku
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości w klatkach schodowych poprzez solidarne systematyczne ( przynajmniej 1 raz w tygodniu) zamiatanie i mycie podestów, schodów na odcinku do niższej kondygnacji oraz okresowe mycie okien, lamperii i barierok- zgodnie z harmonogramem ustalonym przez administrację Spółdzielni

4. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników usytuowanych na terenie osiedla
5. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów między innymi gruzu, kamieni, złomu, szkła do pojemników na śmieci. Odpady te winny być wyrzucane na przyczepę podstawioną po wcześniejszym uzgodnieniu z administracją Spółdzielni
6. Zabrania się wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosów itp.
7. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek, piór, ściereczek Presto, Pronto, dla dzieci nawilżających itp.
8. Nie wolno wrzucać niedopałków, zapalek, waty i innych nieczystości do otworów rewizyjnych w ekranach osłaniających pionowo instalacyjne oraz do kratki wentylacyjnych

### **§ 19.**

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8,00 do 20,00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, w klatkach schodowych i z okien.

### **§ 20.**

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami i krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
4. Niedopuszczalne jest pozostawianie przez mieszkańców w klatkach schodowych, w przejściach, w korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów ograniczających przejście np.: rowerów, motocykli, wózków, zbędnych mebli itp.
5. Niedopuszczalne jest bez zgody Zarządu Spółdzielni zabudowywanie powierzchni korytarzy piwnicznych, klatek schodowych oraz przejść między klatkami
6. Zabrania się suszenia bielizny na sznurach rozwieszonych pomiędzy drzewami, balkonami oraz na suszarkach których lokalizacja może powodować zalewanie elewacji budynku, okien, balkonów niższej kondygnacji

### **§ 21.**

Bezpieczeństwo pożarowe.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję oraz administrację Spółdzielni. Fałszywe informacje o pożarze podlegają karze.

2. Dla umożliwienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy, klatek schodowych i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych np. benzyny, makulatury itp.
4. Palenie papierosów i używanie nie zabezpieczonego ognia ( światła) na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.

## **§ 22.**

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców:

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest wzajemny szacunek pomoc oraz niezakłócanie spokoju.
2. Używanie odbiorników radiowych i telewizyjnych, sprzętu grającego oraz zachowywanie się w sposób zakłócający spokój sąsiadów jest zabronione, niezależnie od pory dnia.
3. Dzieci powinny bawić się pod opieką osób dorosłych, w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci- brudzenia ścian, hałasowanie, dewastowanie urządzeń osiedlowych i instalacji w budynkach, niszczenie zieleni osiedlowej itp. odpowiedzialni są rodzice
4. Na terenie osiedla ( budynku) w godzinach 22,00 do 6,00 obowiązuje cisza nocna.

## **§ 23.**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia zdrowia oraz nie zakłócają spokoju a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegają wymogi sanitarno-porządkowe
2. Ze względu na możliwości zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób, psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. Ze względu na szkody dokonywane przez psy na terenie osiedli, spuszczenie ich ze smyczy w tych miejscach jest niedopuszczalne.
3. Za szkody spowodowane przez psy w budynkach i terenach osiedlowych odpowiadają ich posiadacze
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach budynków oraz na terenie osiedla.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia, należy niezwłocznie zawiadomić stację sanitarno-epidemiologiczną oraz administrację Spółdzielni.
6. Na terenie budynku i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych np.: królików, kur, gołębi, oraz zwierząt egzotycznych ( węże, jaszczurki itp. )



7. Na terenie osiedla zabrania się ustawiania i korzystania z namiotów pod karą administracyjną.
8. Na terenie osiedla jak również na balkonach zabrania się grillowania pod karą administracyjną.

## § 24.

1. Parkowanie motocykli, samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego celu przeznaczonych
2. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione
3. Mycie pojazdów samochodowych na terenach osiedlowych jest zabronione
4. Nie wolno przechowywać motocykli, skuterów, rowerów na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych.

## § 25.

Postanowienia końcowe

1. Reklamy i szyldy na terenach osiedli mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia administracji Spółdzielni
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych
3. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np.: terminach przeglądów budynków, usunięcie awarii, przerw w dostawie ciepła, wody, gazu itp. W tym celu na każdej klatce schodowej powinny być zawieszane tablice informacyjne
4. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje w formie upomnienia, nagany, w razie uporczywego i świadomego przekroczenia postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni
5. Uwagi i zażalenia odnośnie pracy administracji Spółdzielni oraz nieprzestrzegania niniejszego regulaminu mieszkańcy mogą składać do Zarządu Spółdzielni
6. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia na piśmie.

## § 26

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.03.2013 r. Uchwała nr 7/2013 Protokół nr 2
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia

3. Traci moc „Regulamin rozliczania finansowego Sp-ni z członkami lub najemcami zwalnającymi lokale oraz obowiązki spółdzielni i członków z tytułu użytkowania lokali i porządku domowego uchwalony 28.07.2004 r. protokół nr 6/2004.

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
( Witkowski Zbigniew)

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
( Kosowski Zbigniew )