

**ROZDZIAŁ 1.****POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Celem regulaminu jest zapewnienie właściwego utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych, ochrony mienia, zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki oraz warunków zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników nieruchomości Spółdzielni. Dla realizacji celu, o którym mowa wyżej, regulamin określa podstawowe obowiązki Spółdzielni, a także podstawowe obowiązki mieszkańców i użytkowników nieruchomości oraz osiedli zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) budynku - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 3,
  - 2) lokalu - należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku,
  - 3) garażu - należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
  - 4) nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki i garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem, współwłaścicielem, czy też stanowią własność innej osoby i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę z tą osobą,
  - 5) osiedlu — należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni,
  - 6) mieszkańcach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi,
  - 7) użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,
3. Budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne, a także garaże i urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie, w szczególności podnajem całości lub części lokalu lub garażu wymaga zgody Spółdzielni.
4.
  - 1) Wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu spółdzielczym musi być zgłoszone do administracji Spółdzielni.
  - 2) W części lokalu mieszkalnego może być prowadzona działalność gospodarcza o ile nie zakłóca ona spokoju współmieszkańcom, nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego budynku spółdzielczego.
  - 3) Prowadzenie działalności w zakresie :
    - ◆ sprzedaży alkoholu,
    - ◆ prowadzenia salonu gier,
    - ◆ puby, lokali gastronomicznych itp.wymaga zgody Zarządu Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
5. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni zobowiązani są w taki sposób korzystać z budynku, lokalu, garażu i całego osiedla, aby korzystanie przez pozostałych

mieszkańców i użytkowników ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego regulaminu.

6. Mieszkańcy i użytkownicy odpowiadają w zakresie postanowień regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw.

## **ROZDZIAŁ II.**

### **POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE ZAPEWNIENIA WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNEGO BUDYNKÓW I OSIEDLI ORAZ POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ.**

#### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości i osiedli.
2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi lub przy pomocy innych osób, w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy.
3. W szczególności do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
  - 1) Wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków i innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP.
  - 2) Dokonywanie w zarządzanych nieruchomościach niezbędnych napraw i remontów, w zakresie określonym "regulaminem funduszu remontowego".
  - 3) Badanie instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
  - 4) Zawieranie umów dotyczących:
    - a) wywozu śmieci i nieczystości stałych,
    - b) dostawy energii elektrycznej,
    - c) czyszczenia przewodów kominowych i wentylacyjnych,
    - d) dostawy wody i odprowadzania ścieków,w takim zakresie, w jakim nie jest to możliwe przez poszczególnych mieszkańców i użytkowników.
  - 5) Ubezpieczenie nieruchomości Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Utrzymanie we właściwym stanie dróg oraz chodników położonych na terenie osiedli Spółdzielni, a w okresie zimowym odśnieżanie tych dróg oraz odśnieżanie i posypywanie materiałami szorstkimi chodników.
5. Usuwanie awarii i wykonywanie remontów urządzeń i instalacji stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej zarządzie.

## B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

1. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali i garaży oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i BHP.
2. Do obowiązków o których mowa w ust. 1 należy w szczególności:
  - 1) Przestrzeganie zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz używania otwartego ognia - rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla - na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach i tarasach budynków. Przestrzeganie zakazów, o których mowa wyżej dotyczy również palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku.
  - 2) Przestrzegania zakazu umieszczania przedmiotów tarasujących przejście na terenie dróg ewakuacyjnych budynku, a także w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru.
  - 3) Przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w rozumieniu przepisów "o własności lokali".
  - 4) Zabezpieczenie instalacji, o których mowa wyżej oraz instalacji w lokalach oraz natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia i administracji Spółdzielni, w przypadku uszkodzenia instalacji.
  - 5) Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ. W razie zatkania pionów kanalizacyjnych winni mają obowiązek pokrycia kosztów i wynikłych strat.
  - 6) Wykonywanie niezbędnych napraw i remontów lokali i garaży w zakresie określonym "regulaminem funduszu remontowego".
  - 7) Zawieranie umów dotyczących:
    - a) dostawy energii elektrycznej,
    - b) dostawy gazu,w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne przez poszczególnych mieszkańców i użytkowników.
  - 8) Terminowe uiszczanie opłat:
    - a) czynszu najmu albo opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ustawy "o spółdzielniach mieszkaniowych" lub art. 13 i art. 15 ustawy "o własności lokali", w tym odpisów na fundusze remontowe, odpowiednio .do udziałów w nieruchomości wspólnej oraz członkowskich praw do majątku Spółdzielni,
    - b) wymaganych spłat kredytów,
    - c) innych opłat niezależnych od Spółdzielni, poza opłatami wynikającymi z umów, o których mowa w pkt. 7).
3. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni, nie mogą bez jej zgody oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu — "rysunku podziału" stolarki okiennej, itp. W przypadku umieszczenia wyżej wymienionych urządzeń lub przedmiotów na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia może

- określić w oparciu o uchwałę właściwego organu wysokość opłat miesięcznych za korzystanie z terenu lub nieruchomości wspólnej.
4. Na żądanie Spółdzielni mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są udostępnić w terminie do 14 dni po zgłoszeniu żądania lokal oraz pomieszczenia przynależne lub garaż, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 2 ust. 2 ustawy "o własności lokali", a także w celu wyposażenia budynku, garażu, a także innego obiektu, jego części lub innych lokali i garaży w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków mieszkańców i użytkowników.
  5. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do umieszczania skrzynek i doniczek na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach w sposób należycie zabezpieczający je przed wypadnięciem. a także zabezpieczający przed ściekaniem wody na elewację, okna, balkony i tarasy, zlokalizowane niżej.
  6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, mieszkańcy i użytkownicy są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli mieszkaniec lub użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Inne przepisy ustawy "o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego", w tym zakresie stosuje się odpowiednio.

### **ROZDZIAŁ III.**

#### **UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO I ESTETYCZNEGO BUDYNKÓW I OSIEDLI.**

##### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i estetycznego na terenie swoich nieruchomości.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
  - 1) dbałości o dobry stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynków spółdzielczych i ich otoczenia,
  - 2) utrzymania czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, elewacji budynków, śmietników, chodników, dojść i innych elementów obiektów ogólnego użytku,
  - 3) zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie budynków spółdzielczych,
  - 4) wyposażenia budynków spółdzielczych w odpowiednie śmietniki lub pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania,
  - 5) dokonywania niezbędnych remontów i zabiegów konserwacyjnych budynku i jego urządzeń wchodzących w zakres wyposażenia budynku spółdzielczego, z zachowaniem wymaganej sztuki budowlanej oraz ustawy Prawo Budowlane,
  - 6) do organizowania systematycznego usuwania nieczystości wielkogabarytowych z

- wyznaczonych przez Spółdzielnię miejsc do ich składowania,
- 7) zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojazdów oraz dojazdów do budynków i lokali spółdzielczych,
  - 8) zapewnienie pełnego oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych,
  - 9) zapewnienia informacji członkom Spółdzielni zamieszkującym lokale w budynku o funkcjonowaniu administracji i organów samorządowych Spółdzielni, telefonach straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji, oraz funkcjonowaniu służb komunalnych,
  - 10) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali,
  - 11) oznakowania budynku spółdzielczego przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego,
  - 12) utrzymanie we właściwym stanie drzwi wejściowych do budynku, oraz okien w korytarzach, strychach i piwnicach,
  - 13) konserwacja i utrzymanie w należyтым stanie zieleni na terenie nieruchomości Spółdzielni,
  - 14) okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placu zabaw,
  - 15) oznakowanie znakami drogowymi ( lub innymi) dróg wewnątrzsiedlowych oraz miejsc postojowych dla samochodów.

## **B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW.**

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale i garaże oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi mieszkańcami i użytkownikami w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych i terenów osiedli Spółdzielni.
2. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników o których mowa w ust. 1 należy:
  - 1) Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych, o ile jest to niezbędne dla skutecznego przeprowadzenia tych działań przez Spółdzielnię w zakresie nieruchomości wspólnych. Czynności te Spółdzielnia może wykonać odpłatnie.
  - 2) Przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nie przeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, oknach, itp.
  - 3) Utrzymanie czystości na balkonach, loggiach i na tarasach zajmowanych lokali. Usuwanie śmieci i brudu musi następować w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, loggi lub tarasów.
  - 4) Przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach, strychach i na terenach przyległych do budynków. Śmieci i odpadki należy wносить do przeznaczonych na ten cel zsyków lub kontenerów. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
  - 5) Przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strychach, balkonach a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach przynależnych.
  - 6) Przestrzeganie zakazu przechowywania przez użytkowników na balkonach itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczanie w miejscach wspólnie

- użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń, itp.
- 7) Mycie pojazdów samochodowych w miejscach do tego przeznaczonych i przestrzeganie zakazu wykonywania tych czynności na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni.
  - 8) Parkowanie samochodów i motocykli w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym, tj. straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji oraz innym użytkownikom, a także, aby nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej.
  - 9) Dbłość o zieleni oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości i osiedla Spółdzielni. W przypadku zniszczeń na terenie danej nieruchomości lub osiedla koszty likwidacji zniszczeń stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości lub osiedla.
  - 10)Zawiadomienie Spółdzielni i odpowiedniego organu sanitarno epidemiologicznego w przypadku wystąpienia w lokalu choroby zakaźnej.
3. Naruszeniem zasad niniejszego regulaminu jest posiadanie psów i kotów oraz innych zwierząt, jeżeli powoduje to uciążliwość lub zagrożenie dla innych mieszkańców i użytkowników.
4. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
- 1) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
  - 2) wyprowadzania psów poza obręb lokalu (w kagańcu i na smyczy) w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników oraz jeżeli jest to możliwe na miejsca do tego specjalnie przeznaczone - wybiegi,
  - 3) ustalenia pkt.2) stosuje się również do innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie,
  - 4) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów, balkonów, terenów zielonych itp., a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia,
  - 5) uiszczenia należtych opłat z tytułu posiadania psa lub innego zwierzęcia oraz poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom,
5. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich posiadacze.

## ROZDZIAŁ IV.

### POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO - PORZĄDKOWE I PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

#### A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Niezależnie od ustaleń poprzednich rozdziałów Spółdzielnia zobowiązana jest sprawować nadzór nad przestrzeganiem ustaleń niniejszego regulaminu przez mieszkańców i użytkowników.
2. W przypadku przewidywanych utrudnień w eksploatacji lokali lub garaży, w tym planowanych przerw w dostawach mediów energetycznych i wody. Spółdzielnia na podstawie zawiadomień właściwych przedsiębiorstw lub w związku z powstałymi awariami, zawiadamia o tym mieszkańców i użytkowników poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach, a także w innych do tego celu przeznaczonych miejscach.

3. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu, Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane Spółdzielnia może wykonać zalecenie we własnym zakresie, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć zobowiązanego.
4. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszenia przez mieszkańców lub użytkowników zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może skierować zawiadomienie do organu rozpatrującego sprawy o wykroczenia, a w przypadku takich naruszeń, które czynią uciążliwym korzystanie ze swoich praw innym mieszkańcom lub użytkownikom Spółdzielnia może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu lub garażu i nakazanie jego opróżnienia zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy "o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego" lub w oparciu o art. 16 ust. 1 ustawy "o własności lokali".

## **B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW**

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:
  - 1) Zachowania ciszy nocnej w budynkach i osiedlu w godz. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi, sprzętu elektromechanicznego AGD: pralki, wirówki, odkurzacza w godz. od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> dnia następnego.
  - 2) Przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości Spółdzielni w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach i na terenie zieleni, placu zabaw dla dzieci, itp.
  - 3) Organizowania zabaw dzieci w miejscach do tego przeznaczonych. W szczególności nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach, czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.
  - 4) Korzystania z pomieszczeń wspólnych np. suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze na zasadach ustalonych z innymi mieszkańcami i użytkownikami.
  - 5) Ochrony przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem urządzeń technicznych w tym urządzeń pomiarowych, znajdujących się w lokalach lub innych pomieszczeniach, z których mieszkańcy i użytkownicy korzystają.
  - 6) Zawiadomienia Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
2. Naruszenia zasad niniejszego regulaminu mieszkańcy i użytkownicy winni zgłaszać do administracji osiedla.

## **ROZDZIAŁ V.**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

1. Kto nabył prawa w oparciu o ustalenia regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, w zakresie zasad użytkowania lokali i garaży obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu, zachowuje je nadal z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Kto posiada prawa określone w ust. 1, jednakże nie przedłożył wymaganej przepisami "prawa budowlanego" zgody, o której mowa w Rozdziale II, część B, ust.3, zobowiązany jest uzyskać ją niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu, albo doprowadzić nieruchomość, lokal lub garaż do stanu pierwotnego.
3. Regulamin niniejszy zgodnie z treścią § 41 ust. 1 pkt. 20 Statutu S.M. PANORAMA w Szczecinie został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 17/2004 w dniu 28.12.2004r i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.