

**REGULAMIN**  
**UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ "KLUB DWUSTU"**

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia i wyposażenie przeznaczone do wspólnego użytkowania są własnością wszystkich członków Spółdzielni.

Utrzymanie, konserwacja, odnawianie, naprawy i remonty poszczególnych budynków finansowane są z opłat za użytkowanie lokali.

Z w/w względów w interesie mieszkańców powinno być dbanie, otaczanie troskliwą opieką oraz utrzymanie na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i porządkowym budynków wraz z otaczającym je terenem i infrastrukturą.

Postanowienia zawarte w niniejszym regulaminie mają także zastosowanie do lokali użytkowych w zakresie nieuregulowanym odrębnymi umowami.

Przestrzeganie Regulaminu ma na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie higieny i estetycznego wyglądu budynków oraz zapewnienie odpowiednich warunków wspólnego zamieszkiwania i zgodnego współżycia mieszkańców.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady używania lokali oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w budynkach będących w zasobach SBM „Klub Dwustu” oraz terenów w otoczeniu tych budynków, a także zasady zachowania mieszkańców obowiązujące w tych budynkach.
2. Do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu zobowiązani są użytkownicy lokali oraz osoby przebywające na terenie zasobów Spółdzielni.
3. Przez użytkownika lokalu rozumie się:
  - a) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - b) członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
  - c) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - d) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
  - e) najemcę lokalu,
  - f) osobę wspólnie zamieszkującą,
  - g) inne osoby faktycznie korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz posiadacze praw do lokali, są odpowiedzialni, w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za zachowania osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu oraz osób przebywających na terenie nieruchomości na ich zaproszenie lub za ich zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
5. Spółdzielnia sprawuje nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego Regulaminu oraz wykonuje obowiązki związane z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

6. Użytkownik lokalu odpowiada za szkody wyrządzone w mieniu należącym do Spółdzielni.
7. Za szkody wyrządzone w mieniu należącym do Spółdzielni przez nieletnich ponoszą odpowiedzialność ich rodzice lub opiekunowie prawni.

## **ROZDZIAŁ 1 - UŻYWANIE LOKALI**

1. Przy objęciu przydzielonego członkowi Spółdzielni lokalu sporządzany jest protokół zdawczo - odbiorczy.
2. W protokole wymienionym w ust. 1 - określa się powierzchnię i stan techniczny lokalu (spis istniejących urządzeń i wyposażenia normatywnego, ustalenie ewentualnych braków i usterek).
3. Przydzielony członkowi Spółdzielni lokal powinien być używany wyłącznie na cele określone w decyzji o przydziale lub umowie najmu.
4. W lokalu mieszkalnym użytkownik może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie naruszają one substancji lokalu i nie są uciążliwe dla innych mieszkańców.
5. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy wymaga pisemnej zgody Spółdzielni (po zasięgnięciu opinii Rady Nieruchomości) i właściwego organu administracji określonego ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 tekst jednolity), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, a także innych organów administracji państwowej lub samorządowej, jeżeli wymagają tego właściwe przepisy prawa. Prowadzona w lokalu działalność nie może być uciążliwa dla pozostałych mieszkańców danego budynku i budynków sąsiednich. W przypadku powtarzających się skarg na uciążliwość prowadzonej działalności, Spółdzielnia ma prawo cofnąć zgodę na zmianę przeznaczenia lokalu.
6. Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, montaż klimatyzacji, montowanie daszków nad balkonami, mogą być dokonywane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.
7. Nie dopuszcza się naruszania elementów konstrukcyjnych budynku (ścian, stropów, słupów, belek, podciągów).
8. Użytkownik obowiązany jest utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym, a w szczególności systematycznie go odnawiać, wykonywać na własny koszt wszystkie naprawy wewnątrz lokalu oraz usuwać uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu.
9. Przedstawicielom Spółdzielni przysługuje prawo bieżącego kontrolowania (w terminach uzgodnionych z użytkownikami) stanu technicznego lokali, jak również prawidłowości ich używania.

## **ROZDZIAŁ 2 – OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ORAZ OSÓB PRZEBYWAJĄCYCH NA TERENIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI**

1. Udzielanie wzajemnej pomocy.
2. Niezakłócanie spokoju.

2

**RADCA PRAWNY**

*[Podpis]*  
r. **Leszek Falkowski**

*[Podpis]*  
Roch Kuczyński

*[Podpis]*

3. Dążenie do zgodnego współżycia w atmosferze wzajemnego poszanowania.
4. Zwracanie uwagi na poszanowanie mienia spółdzielczego.
5. Dbanie o estetyczny wygląd i czystość w pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Ochrona zieleni osiedlowej we współdziałaniu ze Spółdzielnią.
7. Wyprowadzanie psów na smyczy i w kagańcu.
8. Pokrywanie kosztów napraw szkód wyrządzonych przez mieszkańców oraz osoby przebywające na terenie zasobów Spółdzielni.
9. Zapobieganie stratom ciepła w okresie zimowym, poprzez zamykanie okien w pomieszczeniach wspólnego użytku.
10. Zgłaszanie do Spółdzielni zauważonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń i wyposażenia budynku.
11. Przestrzeganie przepisów prawa spółdzielczego, p-pożarowych i bezpieczeństwa ogólnego dotyczących budynków wielorodzinnych.
12. Przyjmowanie korespondencji doręczanej przez Spółdzielnię.
13. Zachowanie ciszy nocnej w godzinach 22.00 - 6.00.
14. Współpraca ze Spółdzielnią w zakresie utrzymania porządku, czystości, spokoju i bezpieczeństwa zamieszkania.

### **ROZDZIAŁ 3 - OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Utrzymywanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
2. Zapewnienie sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Przeprowadzanie kontroli instalacji gazowych, elektrycznych i drożności przewodów wentylacyjnych, przeglądów ogólnobudowlanych, zgodnie z prawem budowlanym.
4. Nadzorowanie pracy pracowników Spółdzielni i firm współpracujących ze Spółdzielnią.
5. Zapewnienie sprawnego działania urządzeń i wyposażenia budynku.
6. Likwidacja zagrożeń wypadkowych.
7. Zapobieganie awariom i usuwanie skutków ich występowania.
8. Konserwacja i pielęgnacja zieleni osiedlowej we współdziałaniu z mieszkańcami.
9. Udzielanie pomocy w rozstrzygnięciu konfliktów i sporów między mieszkańcami.
10. Współpraca z Samorządem i służbami miejskimi w celu zapewnienia czystości, spokoju i porządku w osiedlu.
11. Egzekwowanie przestrzegania przepisów prawa budowlanego i spółdzielczego.

### **ROZDZIAŁ 4 - DZIAŁANIA I CZYNNOŚCI ZABRONIONE**

1. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynków.
2. Trzepanie, czyszczenie i pranie na balkonach, w oknach i na klatkach schodowych.
3. Wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów.
4. Wrzucanie do urządzeń sanitarnych przedmiotów i odpadków powodujących niedrożność instalacji ściekowej.
5. Używanie otwartego ognia i palenie tytoniu na korytarzach, klatkach schodowych,

w piwnicach, na strychach, w windach, w pomieszczeniach zsypanych i wszystkich innych powierzchniach wspólnych budynku.

6. Wchodzenie na dachy bez pisemnej zgody Spółdzielni.

7. Dokonywanie napraw, regulowanie, przerabianie lub modernizacja urządzeń i wyposażenia budynku bez zgody Spółdzielni.

8. Przechowywanie na balkonach, w piwnicach, na strychach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących i niebezpiecznych.

9. Dokonywanie napraw pojazdów w odległości mniejszej niż 30 m od budynku.

10. Mycie samochodów na terenie osiedla.

11. Parkowanie pojazdów na trawnikach, przed komorami zsypanymi i przed wejściem do budynku.

12. Przechowywanie lub magazynowanie przedmiotów osobistego użytku w miejscach ogólnodostępnych, za wyjątkiem pomieszczeń przeznaczonych do tego celu.

13. Instalowanie tablic reklamowych, szyldów i nalepianie ogłoszeń bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

14. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu, powodującej zakłócenie spokoju i wypoczynku mieszkańcom osiedla.

## **ROZDZIAŁ 5 - POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa należy powiadamiać niezwłocznie odpowiednie służby alarmowe lub techniczne Spółdzielni, a ostatecznie pogotowia miejskie według informacji zamieszczonych na tablicach ogłoszeniowych.

2. W przypadku uporczywego zakłócania ładu i spokoju nocnego przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu, należy interweniować powiadamiając Policję lub Straż Miejską.

3. W czasie dłuższej nieobecności powiadamiać Spółdzielnię o sposobie kontaktowania się.

4. Zażalenia na mieszkańców zakłócających spójność i porządek należy wносить do Spółdzielni, a zgłoszenia kierować do odpowiednich służb porządkowych administracji terenowej.

5. Za rzeczy przechowywane w pomieszczeniach ogólnego użytku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

6. Użytkownicy lokali zobowiązani są wspólnie dbać o bezpieczeństwo i estetykę Osiedla, reagując na zagrożenia i dewastacje.

7. W przypadku nieprzestrzegania Regulaminu, użytkownicy lokali podlegają sankcjom wynikającym z przepisów obowiązujących w Spółdzielni jak również innych obowiązujących przepisów prawa.

8. Spółdzielnia jest uprawniona do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub ukaranie do właściwego organu oraz na podstawie art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r o własności lokali może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

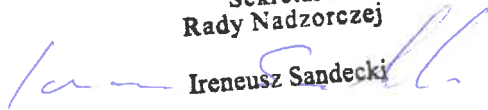
9. Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynkach, inny lokator lub właściciel innego

lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez Sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazie jego opróżnienia (art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów).

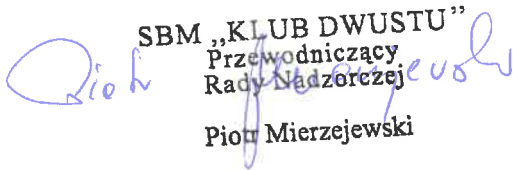
10. Zaleca się właścicielom lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zapoznanie najemców z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.08.2019 r.

**SBM „KLUB DWUSTU”**  
Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
Ireneusz Sandecki

**SBM „KLUB DWUSTU”**  
Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

  
Piotr Mierzejewski

**RADCA PRAWNY**

  
mgr Leszek Folkowski