

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„DOMINO „**

**REGULAMIN  
Używania lokali, obowiązki członka i Spółdzielni  
W zakresie napraw  
Oraz  
Porządku domowego (przepisy porządkowe)  
W S.M. „DOMINO”**

**Warszawa 1998 rok**

**REGULAMIN**  
**Używania lokali, obowiązki członka Spółdzielni w zakresie napraw**  
**Oraz**  
**Porządku domowego i współżycia mieszkańców**  
**W S.M. „DOMINO”**

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w S.M. „DOMINO” są wspólnym dobrem członków Spółdzielni, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Członkowie i mieszkańcy Spółdzielni we własnym interesie powinni przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu i współdziałać w tym zakresie z administracją osiedla i organami samorządowymi Spółdzielni.

**I. PRZEPISY OGÓLNE.**

Par. 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków spokoju i zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków oraz najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
3. Członek Spółdzielni (względnie najemca) jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe z winy własnej, członków rodziny, podnajemców, zaproszonych gości itp.
4. Spółdzielnia jest odpowiedzialna za szkody wyrządzone przez swoich pracowników przy wykonywaniu przez nich powierzonych im obowiązków pracowniczych.

**II. PRZEPISY DOTYCZĄCE OBJĘCIA LOKALU.**

Par. 2

1. Przekazanie przydzielonego członkowi lokalu mieszkalnego lub użytkowego następuje przez sporządzenie (w 3 egz.) pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez członka i przedstawiciela Spółdzielni.
2. W protokole określa się ilość pomieszczeń, wielkość powierzchni użytkowej i mieszkalnej stan techniczny, wyposażenie lokalu, urządzenia techniczno-sanitarne, elektryczne, itp.

**II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UŻYWANIA LOKALI**

Obowiązki i uprawnienia Spółdzielni:

Par. 3

Członkowi, który otrzymał przydział lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest:

1. Przekazać lokal w stanie odpowiadającym wymogom techniczno-użytkowym.
2. Zapewnić sprawne i bezpieczne działanie urządzeń technicznych budynku.
3. Okresowo dokonać przeglądu lokalu w celu ustalenia jego stanu technicznego, w tym stanu instalacji i urządzeń technicznych, sposobu ich użytkowania oraz przestrzegania przez członków przepisów związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### Par. 4

1. Do napraw, których wykonanie należy do obowiązków Spółdzielni, zalicza się:
  - a. Naprawy wszystkich przewodów elektrycznych znajdujących się w lokalu ( z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu.
  - b. Naprawy lub wymiany uszkodzonych przewodów (rur) instalacji wodociągowej i kanalizacji.
  - c. Naprawy instalacji centralnego ogrzewania.
  - d. Naprawy polegające na usuwaniu usterek ~~zwyczajnych~~ z wadliwego wykonania lub wad materiałów budowlanych, w okresach i na zasadach przewidzianych kodeksem cywilnym.
  - e. Naprawy urządzeń znajdujących się w lokalu, ale nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez członka.
  - f. Bieżącą konserwację elementów ogólnodostępnych i zewnętrznych budynku zgodnie z wymogami techn-eksploatacyjnymi, z wyłączeniem okien i drzwi we wszystkich lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach.
2. Odpowiedzialność za szkody rzeczywiste wyrządzone wskutek awarii lub niewłaściwego funkcjonowania przewodów i urządzeń w lokalu ponosi:
  - a. Spółdzielnia w zakresie obowiązków zawartych w Par.4 pkt.1,
  - b. Członek Spółdzielni w zakresie obowiązków zawartych w Par. 10,
  - c. Członek Spółdzielni, jeśli szkoda wynikła z dokonanych przez niego samowolnych zmian lub przeróbek instalacji oraz urządzeń.

#### Par. 5

Poza obowiązkami wynikającymi z Par.4 niniejszego regulaminu Spółdzielnia zobowiązana jest również zapewnić:

1. Utrzymanie w sezonie ogrzewczym temperatury normatywnej, wynoszącej 18St.C w przypadku, gdy udokumentowana temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej – przysługuje użytkownikowi bonifikata według przepisów aktualnie obowiązujących i wynikających z zawartych umów.
2. Dostarczanie ciepłej wody. W razie przerw w dostawie ciepłej wody użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata według przepisów aktualnie obowiązujących i wynikających z zawartych umów.
3. Utrzymanie czystości i porządku w budynku oraz stały wywóz śmieci.

#### Par. 6

1. Dokonywanie zmian i przeróbek oraz dodatkowych instalacji, których wprowadzenie wymaga zezwolenia władz budowlanych 9 np. stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa balkonów, zakładanie zewnętrznych krat jest dozwolone jedynie po uzyskaniu na również zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej na piśmie i na warunkach w tym ustalonych.

2. W przypadku naruszenia zasady ustalonej w ust. 1 S.M. "DOMINO" może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin.  
Po bezskutecznym upływie określonego terminu S.M. "DOMINO" jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt członka, niezależnie od zastosowania sankcji przewidzianych statutem.

#### Par. 7

1. Przedstawicielom administracji i organom samorządu mieszkańców przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu technicznego oraz sanitarnego lokali.
2. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, administracja wydaje polecenie członkowi w sprawie niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.

Obowiązki i uprawnienia członka Spółdzielni:

#### Par. 8

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. W przydzielonym lokalu mieszkalnym członek ma prawo wykonać czynności zawodowe, jeżeli nie łączy się to z nadmiernym zużyciem lokalu, nie jest uciążliwe dla sąsiadów oraz nie zakłóca pracy urządzeń jak np. odbiorniki radiowe i telewizyjne.
3. Podejmowanie czynności zawodowych w lokalu lub jego części wymaga spełnienia warunków określonych obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

#### Par. 9

Członek jest obowiązany utrzymać przydzielony mu lokal w należyтым stanie, a w szczególności systematycznie go odnawiać oraz wykonywać na własny koszt drobne naprawy oraz usuwać uszkodzenia powstałe z jego winy.

#### Par. 10

Obowiązek członka w zakresie odnawiania lokalu polega na:

1. Malowaniu sufitów oraz malowaniu lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-eksploatacyjnych.
2. Malowaniu okien i futryn drzwiowych, ścian i sufitów i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej.
3. Naprawa urządzeń w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń (do urządzeń technicznych zalicza się też części składowe jak połączenia elastyczne, syfony kanalizacyjne baterie wraz z oprzyrządowaniem).
4. Naprawie ścian i sufitów oraz naprawie stolarki okiennej, drzwi wejściowych (np. wymiana okuć, listw, okitowanie i regulacja).

#### Par. 11

1. Jeżeli po objęciu lokalu wyniknie potrzeba napraw, do których jest zobowiązana Spółdzielnia, członek powinien zawiadomić o tym niezwłocznie na piśmie administrację rygiorem odpowiedzialności za szkodę, jaka wyniknie ewentualnie z opóźnienia zawiadomienia. Członek jest obowiązany udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim

- napraw, które należą do S.M."DOMINO" oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytych stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji, w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią.
2. W przypadku przedwczesnego zużycia urządzeń i instalacji, stanowiących wyposażenie lokalu, członek jest obowiązany pokryć koszt ich naprawy w takim zakresie, w jakim przedwczesne zużycie nastąpiło z jego winy lub wskutek nieprawidłowego korzystania z urządzeń i instalacji.

### **III. CZYNSZE I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### **Par. 12**

Wysokość stawek czynszowych i opłat eksploatacyjnych oraz za użytkowanie lokali ustalana jest przez Zarząd wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

#### **Par. 13**

1. Opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu.
3. W przypadku niedotrzymania przez członka zobowiązań z tytułu czynszu Spółdzielnia po bezskutecznym wykorzystaniu środków przewidzianych Statutem, kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z czynszów za używanie lokalu.

### **IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE OBOWIĄZUJĄCE W DOMACH S.M."DOMINO"**

#### **Par. 14**

1. W godzinach 22.00 – 6.00 wszystkich mieszkańców osiedla S.M.:DOMINO" obowiązuje zachowanie ciszy.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, loggiach i balkonach jest dozwolone za zgodą Spółdzielni.
3. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.
4. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami, drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.
5. Użytkowników domów obowiązuje przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i na terenie osiedla.
6. W piwnicach nie można instalować dodatkowego oświetlenia.
7. Trzepanie, czyszczenie itp. czynności mogą odbywać się tylko w miejscach i godzinach wyznaczonych na ten cel przez administrację osiedla. Psy na teren osiedla mogą być wprowadzane tylko w obecności właścicieli w kagańcu i na smyczy.
8. Parkowanie samochodów i motocykli na terenach wewnątrzosiedlowych jest niedozwolone z wyłączeniem pojazdów inwalidzkich.

9. Niedopuszczalne jest wnoszenie sprzętu do przejść piwnicznych, gromadzenie w pomieszczeniach i piwnicach materiałów łatwopalnych, tarasowanie przejść, klatek schodowych i pomieszczeń użytku ogólnego.

10. Eksploatacja piwnic przez mieszkańców winna odbywać się zgodnie z przepisami sanitarnymi i p/pożarowymi.

#### Par. 15

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci np. hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice.

#### Par. 16

Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez właściwe uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych znajdujących się w ich blokach.

#### Par. 17

Zabrania się hodowli królików, drobiu, gołębi i innych zwierząt w obrębie osiedla.

#### Par. 18

W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### **VI. ZASADY KORZYSTANIA Z GARAŻY (miejsc postojowych w garażu halowym)**

#### Par. 19

1. Garaż (miejsce postojowe) może być używany przez członka lub wspólnie z nim zamieszkałą osobą, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie garażu lub podnajęcie miejsca postojowego innym osobom wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, jak również dokonywanie w garażu zmian i przeróbek technicznych.
3. Postępowanie w okolicznościach opisanych w ust. 1 i 2, bez zgody Zarządu Spółdzielni, jak również używanie garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem stanowi podstawę cofnięcia przydziału garażu w trybie natychmiastowym. Z chwilą cofnięcia przydziału, spółdzielcze prawo do garażu wygasa.

#### Par. 20

Cofnięcie przydziału garażu (miejsca postojowego) bądź rozwiązanie umowy najmu garażu (miejsca postojowego) może nastąpić także w przypadku:

1. Korzystania z garażu w sposób pociągający za sobą znaczne jego zniszczenie.
2. Rażącego nie przestrzegania przez użytkownika obowiązków wynikających z obowiązującego regulaminu porządku domowego.
3. Zalegania z opłatą czynszu lub innych należnych opłat za użytkowanie garażu przez okres co najmniej dwóch miesięcy.

Par.21

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu (miejsca postojowego) użytkownik zobowiązany jest garaż opróżnić bądź zwolnić zajmowane miejsce. Odbiór garażu dokonywany jest protokolarnie przez Komisję powołaną przez Zarząd także pod nieobecność użytkownika, a stan techniczny oddawanego garażu powinien być zgodny ze stanem technicznym wynikającym z protokołu zdawczo-odbiorczego, który obejmował przedmiotowy garaż z uwzględnieniem normalnego zużycia w okresie eksploatacji.
2. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym spadkobiercom wkład garażowy, na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członek uzyskujący przydział zwolnionego garażu jest obowiązany wnieść wkład na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu równowartości kosztów poniesionych przy budowie garaży.

Par. 22

1. Zabronione jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.
2. Na miejscu postojowym w garażu halowym może być eksploatowane jedynie zgodnie z jego przeznaczeniem. Wyklucza się możliwość wydzielania miejsc postojowych poprzez ich obudowywanie.
3. Zabronione jest wykonywanie w garażach lub na podjazdach do nich remontów pojazdów a także ich mycia.

Par 23

1. Użytkownik garażu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany garaż w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
2. Nie obciążają użytkownika naprawy polegające na usunięciu usterek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie rękojmi za wady.

**VII. POSTANOWINIA KOŃCOWE.**

Par. 24

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMINO” w dniu 28.10.1998 roku.

