

# REGULAMIN

## określający obowiązki Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach i jej członków w zakresie używania i zwalniania lokali oraz zasady utrzymania porządku domowego

### Podstawy prawne :

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13.09.1996 r.
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r. wraz z późniejszymi zmianami.
6. Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964 r. wraz z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. wraz z późniejszymi zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowaniu z dnia 12.04.2002 r.
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dnia 21.04.2006 r.
10. Uchwała nr XLIV/480/6 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25.01.2006 r. zmieniająca uchwałę nr XXIII/255/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26.06.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Suwałki.

### I. Postanowienia ogólne

- § 1
1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia winny być utrzymane w należytym i co najmniej nie pogarszającym się stanie technicznym i estetycznym.
  2. W rozumieniu niniejszego regulaminu

- a) Użytkownik lokalu to osoba fizyczna lub prawna, dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku :
  - spółdzielczym własnościowym prawem
  - prawem odrębnej własności lokalu
- b) Mieszkaniec to każda osoba zamieszkująca w lokalu.

3. Zasoby lokalne Spółdzielni w rozumieniu niniejszego regulaminu to lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale o innym przeznaczeniu, garaże oraz części budynków ogólnodostępne, które stanowią własność Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach lub porostają jej zarządkiem.
4. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remonty oraz wymiana zużytych elementów wykończenia i wyposażenia budynku.

5. Do wnętrza lokalu w myśl niniejszego regulaminu zaliczane są :
  - okna, drzwi wewnętrzne i wejściowe do mieszkania,
  - tynki lub inne wyprawy ścian i stropów,
  - okładziny podłóg,
  - wnętrza balkonów lub loggii wraz z balustradą bez podłoża betonowego i obróbek blacharskich,
  - przyłącza wodne wraz z zaworem odcinającym od pionów,
  - instalacja kanalizacyjna do pionu kanalizacyjnego,
  - kuchenka gazowa wraz z instalacją do pierwszego zaworu odcinającego włącznie od strony licznika na sieci gazowej lub kuchenka gazowa wraz z butlą gazową,
  - instalacja elektryczna począwszy od pierwszego zabezpieczenia od strony licznika,
  - przyłącze instalacji telefonicznej, TV kablowej i Internetu,
  - przynależne pomieszczenia w piwnicy lub innej części budynku.

- § 2
- Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby w nim przebywające - stałe lub chwilowo. Odpowiedzialność za osoby również dorosłego mieszkańca albo w przypadku niepełnoletniego lub osoby ubezwłasnowolnionej jego opiekuna prawnego.

### II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

#### Obowiązki Spółdzielni

- § 3
- Spółdzielnia obowiązana jest dbać o porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak korytarze piwniczne, wejścia do budynków, itp. oraz o ich stan techniczny w sposób, który co najmniej nie spowoduje jego pogorszenia.

- § 4
- Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania użytkownikom lokali w stanie odpowiadającym obowiązującym przepisom, za wyjątkiem lokali używanych lub przekazywanych do indywidualnego wykonania bądź adaptacji.

- § 5
- Spółdzielnia zobowiązana jest w okresie rekolndii do wysekwerowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wykonanych robót budowlanych.

- § 6
- Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto :

1. Zapewnić wyposażenie budynków w instrukcje przeciwpożarowe i sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciwpożarowy w stopniu wynikającym z obowiązujących przepisów w tym zakresie.
2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla, stanowiące własność Spółdzielni.
3. Zapewnić mieszkańcom dogodnie i bezpieczne przejścia do budynków i mieszkań.
4. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy piwnic i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, terenów osiedli.
5. Odpowiednio oznakować ciągi pieszo-jezdne oraz uliczki osiedlowe w celu zapewnienia bezpiecznego ich użytkowania.
6. Prowadzić spis mieszkańców na kasetach domofonowych i tablicach ogłoszeń z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.

- § 7
- Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw należy :

1. Naprawa elementów budynków niezaliczonych do wnętrza lokali.
2. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń lub usterek powstających wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
3. Naprawy i usunięcie zniszczeń i usterek powstających na skutek zdarzeń losowych w elementach budynku, za których naprawy ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia (np. pęknięcie pionu instalacji wodno-kanalizacyjnej, elementu instalacji c.o. itp.).
4. Naprawy i wymiany podłóg w przypadku ich uszkodzeń wynikłych z zapadnięcia podłoża.
5. Okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów wentylacyjnych.
6. Obsługiwanie pomieszczeń ogólnego dostępu, w tym klatek schodowych nie częściej niż co 6 lat. Wcześniejsze odnowienie może być dokonane na wniosek zainteresowanych mieszkańców, przy czym partycypują oni w kosztach proporcjonalnie do okresu, jaki pozostał do planowanego odnowienia (np. do planowanego odnowienia pozostały 2 lata - mieszkańcy płacą 2/6 kosztu).
7. Przegląd, raz w miesiącu, instalacji elektrycznej w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
8. Usuwanie zgłoszonych usterek w możliwie najkrótszym terminie.
9. W przypadku zgłoszenia awarii, która stwarza zagrożenie dla budynku (np. pęknięcie grzejnika, pożar itp.) służby Spółdzielni mają obowiązek reagować niezwłocznie.
10. Umieszczenie na tablicach ogłoszeń numerów telefonów alarmowych oraz odpowiednich konserwatorów.

#### Obowiązki użytkowników lokali

- § 8
1. Naprawy wewnątrz lokali obciążają użytkowników tych lokali.
  2. W przypadku naprawy bądź usunięcia usterki wewnątrz lokalu przez Spółdzielnię - koszty ponosi użytkownik lokalu.
  3. Użytkownik lokalu obowiązany jest do właściwej eksploatacji lokali poprzez utrzymanie minimalnej temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16oC i ich prawidłową wentylację, likwidować przyczyny i skutki niewłaściwej eksploatacji (nadmierna wilgotność, zagrzbylenie itp.), a także dokonywać naprawy urządzeń technicznych, stanowiących wyposażenie lokalu.

4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności :
  - a) odmalowanie lokalu polegające m.in. na :
    - malowaniu ścian i sufitu z likwidacją pęknięć na połączeniach płyt stropowych i ściennych,
    - malowaniu drzwi i okien dla zabezpieczenia przed zniszczeniem i korozją, odpowiednimi środkami konserwującymi.
  - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z ich wymianą.
    - Do w/w urządzeń zalicza się :
      - wannę z baterią, syfonem i natryskiem,
      - zlewomywak z syfonem i baterią,
      - zawory czerpalne,
      - miskę ustępową z sedesem i spłuczka,
      - umywalkę z syfonem i baterią,
      - kuchenne gazową i elektryczną,
      - przewody elastyczne wodne.
    - c) naprawa i wymiana materiałów podłogowych.
    - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków, zamknięć zawieszonych i okuć okiennych, drzwiowych i szaf wbudowanych.
    - e) wymiana osprzętu instalacji elektrycznej oraz aparatu domofonowego w lokalu,
    - f) naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
    - g) wymiana zużytych uszczelnień w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczek ciśnieniowych,
    - h) usuwanie zatłakania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych na odcinku do pionu głównego,
    - i) uzupelnianie szklenia okien i drzwi,
    - j) wymiana i legalizacja wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników ciepła i termozaworów uszkodzonych przez użytkownika oraz ponowne opломbowanie - wykonuje Spółdzielnia na koszt użytkownika,
    - k) wymiana lub zmniejszenie grzejnika - użytkownik wykonuje na własny koszt za zgodą i pod nadzorem Spółdzielni. Obciążają go przy tym koszty spuszczenia i ponownego uzupełnienia wody w instalacji c.o. oraz koszty związane z przeniesieniem podzielnika kosztów c.o.
    - l) malowanie ścian wewnętrznych, sufitów, balustrad loggii i balkonów - w miarę potrzeby - w kolorze elewacji.
    - l) naprawa lub wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu, szafek zlewomywakowych oraz drzwi do piwnic (komórki lokatorskie).

5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy domowników oraz ich gości obciążają użytkownika.
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że użytkownik nie wykonuje konserwacji i napraw wewnątrz lokalu lub wykonuje to nie należąco, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wezwać go do wykonania tego obowiązku w określonym terminie.

7. Użytkownika zalegającego o opłatach na rzecz Spółdzielni przez czas dłuższy niż trzy miesiące można pozbawić dostawy ciepłej wody i gazu przewodowego. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal Spółdzielni celem dokonania stosownych odbudów.
8. W przypadku stwierdzenia samowolnej przebudowy (zmiany) instalacji gazowej mieszkaniowej dokonanej bez wiedzy i zgody Spółdzielni i wbrew przepisom prawa budowlanego:

- wymiany kuchenek gazowych przez osoby nie posiadające odpowiednich uprawnień,
- zmian w instalacji c.o. (wymiana grzejników, termozaworów, zmiana mocy grzejników itp.).

Wszelkie koszty ponownego dostosowania instalacji do standardów zgodnych z obowiązującymi przepisami w Spółdzielni ponosi użytkownik.

9. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię nielegalnego korzystania z wody użytkowej lub zerwania plomb, wobec użytkownika zostaną zastosowane sankcje przewidziane w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i dostawy c.w. w zasobach Spółdzielni.

- § 9
1. Przdzielony użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
  2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu (inna działalność niż określona w przydziale) wymaga zgody Spółdzielni.

- § 10
- Obowiązkiem każdego użytkownika bądź mieszkańca jest natychmiastowe zgłaszanie do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie rur) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo naprawy będą obciążać.

- § 11
1. Wszelkie przeróbki instalacji i urządzeń elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji i urządzeń c.o., zmiany konstrukcji (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów lub loggii, wentylacji grawitacyjnej, zakładanie krat na balkonach i w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników w lokalach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni na podstawie odrębnej umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  2. Na zabudowę kratami balkonów lub okien niezależnie od tego, że wymagają zgłoszenia właścicielom organowi, zainteresowany sporządza odpowiednią dokumentację techniczną na własny koszt i uzgadnia ją ze Spółdzielnią.

3. W przypadku przebudowy wymagającej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właścicielom organowi :
  - a) zainteresowany sporządza odpowiednią dokumentację techniczną na własny koszt i uzgadnia ją ze Spółdzielnią,
  - b) rozpoczęcie robót na 7 dni wcześniej należy zgłosić do Spółdzielni, która ustanowi inspektora nadzoru i dokona odbioru robót,
  - c) gruz i inne elementy z rozbiórki zainteresowany zobowiązuje się wywieźć na wysypisko śmieci własnym koszem i staniem. Zabrania się wrzucać w/w materiały do pojemników na odpady komunalne.

- § 12
- Za szkody wynikłe przy usuwaniu awarii lub sprawdzeniu przyczyn awarii jest odpowiedzialna strona, która była powodem powstania szkody.

- § 13
1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników topikowych instalacji elektrycznych.
  2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu telewizyjnego lub radiowego.
  3. Instalowanie gniazd użytkowych w pomieszczeniach przeznaczonych do lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione.
  4. Zabrania się wyjmowania lub wymienniania kryz działających oraz zaworów termostatycznych na instalacjach c.o. i c.w.
  5. Zmiana systemu ogrzewania w budynku może być dokonana jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni na podstawie odrębnej umowy i przy spełnieniu następujących warunków :
    - a) pisemne wyrażenie zgody wszystkich użytkowników lokali w budynku,
    - b) koszty zmiany systemu ogrzewania ponoszą wszyscy wnioskodawcy.

- § 14
1. Instalowanie na budynkach tablic reklamowych, szyldów, anten telewizyjnych, krótkofalowych i czas anten satelitalnych może nastąpić po uzyskaniu pisemnego zezwolenia wydane przez Spółdzielnię i podpisaniu stosownej umowy.
  2. Instalowaniu anten i czas anten satelitalnych na balkonach i loggiach nie wymaga zgody Spółdzielni.
  3. Zasady wydawania pozwoleń oraz pobierania opłat za urządzenia wymienione w pkt 1 ustala Zarząd Spółdzielni.
  4. Wchodzenie na dachy bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

- § 15
- W przypadku stwierdzenia ułatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu po czym powiadomić Spółdzielnię i pogotowie gazowni.

- § 16
- Zabrania się :
1. Pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach zapalonych świateł.
  2. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami, drutem itp.
  3. Pozostawiania na korytarzu mebli, pudeł lub innych przedmiotów, które utrudniają przejście.

- § 17
1. Na okres zimy wszyscy użytkownicy powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w zajmowanych piwnicach.
  2. Wszyscy wychodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
  3. Zabrania się regulacji instalacji grzewczej zamontowanej na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych w budynku. Regulacja instalacji może być wykonywana tylko przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.

1. Użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii, wymiany wodomierzy, termozaworów, spisania stanów urządzeń pomiarowych itp. - upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub upoważnionym pracownikom legitymującym się odpowiednim identyfikatorem lub pełnomocnictwem.
2. Użytkownik obowiązany jest zapewnić odpowiedni dostęp do remontowanego urządzenia aby usunięcie usterki bądź wymiana urządzenia mogła być wykonana bez przeszkód.
3. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach podczas nieobecności mieszkańców i wynikłej konieczności jej usunięcia, użytkownicy w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Spółdzielnię kto może udostępnić klucze.

4. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do lokalu pod nieobecność mieszkańca lub bez jego zgody, w przypadku wystąpienia awarii lub innych zagrożeń dla współmieszkańców w budynku. W tym wypadku niezbędna jest obecność przedstawiciela Straży Miejskiej, Straży Pożarnej lub Policji.

#### Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu

- § 19
1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
    1. Utrzymanie na bieżąco czystości wejść do budynków, zejść do piwnic, korytarzy piwnicznych, klatek schodowych na poziomie podestu wewnętrznej parteru, wraz z ich kompletnym wyposażeniem (okna, drzwi, lampert, grzejniki itp.).
    2. Współpraca z mieszkańcami budynków na rzecz utrzymania bieżącej czystości i estetyki na klatkach schodowych w zgodzie z obowiązującym regulaminem porządku domowego.
    3. Sprzątnięcie ciągów pieszo-jezdnych, traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, parkingów oraz chodników na terenie osiedla.
    4. Sprzątanie i dezynfekcja altan śmietnikowych oraz dezynfekcja odpadów i nieczystości wewnątrz kontenerów.
    5. Opróżnianie koszy na śmieci.
    6. Sprzątanie terenów zielonych i placów zabaw dla dzieci.
    7. Pielęgnacja zieleni na zagospodarowanych terenach osiedli.
    8. Odśnieżanie traktów pieszych, dojść do klatek schodowych, podestów przed klatkami schodowymi, ciągów pieszo-jezdnych, chodników, a także likwidacja galei w tych miejscach poprzez posypanie piaskiem lub odśniecie łoża. W przypadku wystąpienia obfitych opadów śniegu lub zawiei dopuszcza się opóźnienie w odśnieżaniu do 8 godzin od momentu ich ustąpienia.
    9. Usuwanie skutków awarii kanalizacji w piwnicach, sprzątnięcie fekalii oraz dezynfekcja pomieszczeń.
    10. Wykładanie w piwnicach trutek na szczyry i myszy w zależności od potrzeb.
    11. Przeprowadzanie dezynfekcji pomieszczeń, pionów wentylacyjnych oraz szachtów, w których znajdują się piony instalacyjne.
    12. Mycie okien na klatkach schodowych co najmniej 2 razy w roku.
    13. Oliwienie zawieszów i zamków drzwi wejściowych do budynków.
    14. Doreczenie korespondencji Spółdzielni, kierowanej do mieszkańców oraz wywieszanie ogłoszeń lub usuwanie nieaktualnych w gablotach ogłoszeniowych.
  15. W przypadku awarii lub przypadków losowych: pożar, śmierć samotnego mieszkańca, Spółdzielnia dokonuje sprzątnięcia pomieszczeń mieszkalnych lub innych ogólnie dostępnych, stanowiących zasoby Spółdzielni.
  16. Spółdzielnia dokonuje sprzątnięcia klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnych po wykonaniu prac remontowych.

- § 20
1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w lokalach, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie osiedli.
  2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, schodach, schodkach i zamkniętych balkonach, w tym: usuwanie śmieci i zanieczyszczeń z powierzchni chodników, na której znajduje się ich mieszkanie - zgodnie z harmonogramem sprzątania ustalonym przez Spółdzielnię.
  3. Spółdzielnia może objąć za dodatkową opłatą sprzątnięcie tych klatek schodowych, których użytkownicy (50% lub więcej) wyrazili na to pisemną zgodę.
  4. Obowiązkiem zakaz palenia papierosów oraz picia alkoholu na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku.
  5. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, niedopałków i innych odpadów.
  6. Nie wolno wrzucać do muszki klozetowej śmieci, szmat, waty, koszyków.
  7. Śmieci i odpady należy wywozić do śmietników i pojemników ustawionych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest opróżnić je z pojemników na terenie osiedla.
  8. Zabrania się wrzucania do pojemników i ciężkich przedmiotów takich jak kamienie, żelastwo, szkło itp. Uszalenie to dotyczy również przedmiotów gospodarstwa domowego oraz mebli.
  9. Do pojemników przeznaczonych do selektywnej zbiórki śmieci, użytkownicy zobowiązani są do wrzucania takich odpadów, na jakie przeznaczony jest dany pojemnik.

- § 21
- Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 6.00 do 22.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

- § 22
1. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o czystość na terenie osiedla.
  2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, w taki sposób aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie brudziła niżej położonych okien i balkonów.
  3. Na balkonach i loggiach nie można przechowywać przedmiotów osuszających wygląd balkonów.
  4. Nieopuszczalne jest ze względu na bezpieczeństwo i bhp pozostawianie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych w strefach ewakuacyjnych żadnych przedmiotów takich jak rowery, wózki, meble, motocykle, itp. oraz wykładania na korytarzach dywaników i wykładzin nieposiadających atestu odporności. W przypadku stwierdzenia tego faktu Spółdzielnia wyznacza termin na ich usunięcie poprzez ogłoszenie w gablocie ogłoszeniowej. Po upływie terminu przedmioty te zostaną wywiezione na wysypisko śmieci.
  5. Z uwagi na niszczenie posadzek jest niedopuszczalne układanie lub przyklejanie na balkonnie lub loggi wykładzin podłogowych (PCV, dywanowych lub innych), gdyż woda podchodząca pod nie uszkadza posadzkę.

#### Pranie i suszenie bielizny

- § 23
1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadom. Zabrania się używania pralki w godzinach od 22.00 do 6.00.
  2. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik wg ustalonej z opiekunem kolejności.
  3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz od pralni przekazać opiekunowi.
  4. W pralni nie można wykonywać prania w celach zarobkowych.
  5. Suszyć bieliznę należy w pomieszczeniach specjalnie na ten cel przeznaczonych.
  6. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
  7. Za zużycie w pralni energii elektrycznej oraz wody odpowiedzialny jest opiekun, który zawiera stosowną umowę ze Spółdzielnią, na podstawie której jest rozliczany z kosztów energii elektrycznej i wody. Użytkownicy, korzystający z pralni rozliczają się z w/w kosztów bezpośrednio z opiekunem.
  8. W budynkach, w którym 100% użytkowników nie będzie korzystało z pralni suszarki i złożyli oni pisemne oświadczenia, w/w pomieszczenia mogą być przeznaczone na inne nieuciążliwe cele.

#### Podstawowe normy użytkownicy społecznego mieszkania

- § 24
1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynek) jest wzajemna pomoc i poszanowanie pokoju.
  2. Na terenie osiedla (domu) obowiązują cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00.
  3. W godzinach od 22.00 do 6.00 zabronione jest wykonywanie robót związanych z remontem mieszkania, urządzeniami głośnych imprez powodujących zakłócenie spokoju współmieszkańcom, a także włączanie głośnych muzyki.

- § 25
1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać zasad sanitarno-porządkowych, tj. usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta.
  2. W przypadku, gdy w mieszkaniu znajduje się pies, na czas odczytu wodomierzy, usuwania usterek i mieszkania itp. przez pracowników spółdzielni, winien on być zamknięty w innym pomieszczeniu, aby nie stwarzał zagrożenia.
  3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na to i na szkody dokonywane przez psy w zieleni oraz na placach zabaw spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedla jest zabronione.
  4. Za wszelkie szkody spowodowane przez trzymane zwierzęta domowe odpowiada ich właściciel.
  5. Osoby posiadające psa powinny:
    - zgłosić psa do rejestracji oraz zaopatrzyć go w znaczek rejestracyjny,
    - poddawać obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
    - usuwać odchody,
    - w przypadku posiadania psa rasy uznanej za agresywną posiadać zezwolenie od stosownego organu,
    - opłacać podatkii obciążające posiadanie psa.
  6. Osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia lokali och chorobych zakaźnych.
  7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych.
  8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy bezwzględnie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i Spółdzielnię.

- § 26
1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile miejsce takich nie zostanie określone, parkować pozonuje wam tam, gdzie nie utrudnia komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. W przypadku wyznaczenia miejsc w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 22.00 - 6.00 jest zabronione.
  2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach pieszych samochodami, motocyklami i rowerami.
  3. Zabawy i gry w piłkę mogą odbywać się wyłącznie w oznaczonych miejscach. Gra na trawnikach jest niedopuszczalna.

- § 27
- Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane za zgodą Spółdzielni na podstawie stosownej umowy.

- § 28
- Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

- § 29
1. Wszyscy wykonawcy obowiązani są do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 10.04.1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych wraz z późniejszymi zmianami.
  2. W Spółdzielni ustala się następujący tryb i zasady postępowania w sprawach ewidencji osób oraz związanych z tym zadaniami w opłatach ekspluatacyjnych za mieszkanie :
    - a) Spółdzielnia prowadzi rejestry ewidencji osób,
    - b) mieszkańcy, którzy chcą dokonać zmiany w wysokości opłat z tytułu zmiany ilości osób zamieszkających obowiązani są złożyć wniosek do Spółdzielni oraz udokumentować obecny stan prawny,
    - c) zmian w ewidencji osób wnoszą się na okres powyżej 2 tygodni na podstawie zaświadczenia z Urzędu Miasta,
    - d) ewidencja osób zameldowanych w jednym lokalu mieszkalnym musi obejmować minimum jedną osobę w celu naliczenia czynszu zależnego od ilości osób,
    - e) przy rejestrowaniu zmian rzeczywistych użytkowników winien określić datę przybycia lub opuszczenia lokalu oraz określić czas, na jaki planowana jest zmiana,
    - f) użytkownik wymagane przez zarządzenie nieobecności z powodu :
      - pracy - zaświadczenie zatrudniającego o miejscu i czasie oddlegowania,
      - nauki - zaświadczenie z uczelni, szkoły o nauce w systemie dziennym, czasowe zameldowanie w akademiku lub na stacji,
      - leczenia - zaświadczenie o okresie przebywania w placówce zamkniętej, sanatorium lub szpitalu, itp.,
      - służby wojskowej - kserokopia powołania ze wskazaniem miejsca jej odbywania lub zaświadczenie z właściwej wojskowej komendy uzupełnień.
    - jazdy wיעzenia - zaświadczenie o odbywaniu kary,
    - wyjazdu za granicę - kserokopia wymeldowania z UM lub dokument z zagranicy potwierdzający pobyt,
    - zgon - akt zgonu,
    - nieprzewidzianych uzasadnionych przypadków - oświadczenie.

- § 30
- Użytkownik lokalu w przypadku, gdy nikt nie zamieszkuje w tym lokalu, zobowiązany jest do:

- 1) wnoszenia wszystkich składników opłaty czynszowej naliczanej od powierzchni zajmowanego lokalu.
- 2) wnoszenia opłat naliczanych od ilości osób - co najmniej za jedną osobę.

#### Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

- § 31
- Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię; odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu,
- 2) usunąć uszkodzenia lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstających z winy członka lub osób z nim zamieszkających,
- 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
- 5) przywrócić standardowe wyposażenie mieszkania lub ponieść koszty tych prac, podłogi położone przez zdającego w mieszkaniu przygotowanym inwestycyjnie pod indywidualne wykończenie wlicza się do wyprzedzenia standardowego.

- § 32
- Spółdzielnia może odstąpić od zasad określonych w § 31 pod warunkiem, że członkowie zwalnający i obejmujący lokal, złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą i nie będą rościć względnie Spółdzielni roszczeń z tego tytułu.

- § 33
- Członek zwalnający lokal zobowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu, względnie przywrócić je do stanu z momentu przyjęcia lokalu. Koszty te ustala Spółdzielnia odpowiednio do stopni zużycia urządzeń według aktualnego cennika.

- § 34
- Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg określa komisja w trakcie wizytacji lokalu w obecności członka na podstawie stanu faktycznego.

- § 35
- Podstaw do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg jest ich wartość w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń), obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu, zgodnie z przepisami (dot. podatku). W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg. ceny urządzenia podobnego, co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

- § 36
- Środki z tytułu tych urządzeń wypłacane do Spółdzielni przez zwalnającego lokal zobowiązany jest przyjąć członek przejmujący lokal celem przywrócenia lokalu do normatywnych założeń.

- § 37
- Po wypłaceniu członkowi przejmującemu lokal środków wymienionych w § 36 przejmie on całość zobowiązań finansowych, związanych z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg.

- § 38
- Obowiązek uiszczania opłat czynszowych przez członka zwalnającego ustaje z dniem przekazania odnowionego lokalu do dyspozycji Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach lub członka przejmującego, przy czym okres przeznaczony na odnowienie lokalu nie może być dłuższy niż 1 miesiąc licząc od daty zgłoszenia rezygnacji z lokalu.

- § 39
- W stosunku do użytkowników lokalu nieprzeznaczających postanowień niniejszego regulaminu, organy Spółdzielni podejmować będą działania przewidziane w Statucie Spółdzielni.

- § 40
- Tacą moc: "Regulamin używania lokali w budynkach spółdzielczych, porządku domowego i współżycia mieszkańców" i "Regulamin określający obowiązki Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach i jej członków w zakresie używania i zwalniania lokali oraz zasad nadzoru Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale".

Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 1/2007 Rady Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 16.04.2007 r. z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.

SEKRETARZ RADY  
Czesław Grzegda

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Piotr Wasiljew

[Spis aktów prawnych](#)