

Regulamin używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki wraz z ich otoczeniem oraz urządzenia na terenie należącym do Spółdzielni są własnością społeczną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny być one utrzymywane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Użytkownikiem w rozumieniu Regulaminu jest członek Spółdzielni względnie najemca lokalu oraz niebędąca członkiem osoba fizyczna, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo albo prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub o innym przeznaczeniu, np. garażu.
2. Lokalem w rozumieniu regulaminu jest lokal mieszkalny, lokal użytkowy a także lokal o innym przeznaczeniu np. garaż.
3. Przez nieruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz część budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie użytkownikom lokali.
4. Obiekt budowlany to nieruchomość mieszkalna wraz z pozostałymi lokalami stanowiąca całość pod względem techniczno-użytkowym. Obiekt budowlany wyposażony jest w instalacje i inne urządzenia niezbędne do spełniania funkcji, dla której został zbudowany oraz charakteryzuje się ściśle określonym cyklem przeglądów i innych czynności związanych z jego użytkowaniem.
5. Nieruchomość to kompleks obiektów budowlanych powiązanych ze sobą poprzez wspólną infrastrukturę.
6. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki nieruchomości oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
7. Przepisy Regulaminu określają:

- obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych i napraw wewnątrz lokali;
 - obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży;
 - zasady i tryb legalizacji wodomierzy.
8. Obowiązki i prawa określone Regulaminem dotyczą równo członków Spółdzielni, mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników, w tym najemców lokali mieszkalnych oraz pozostałych lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
 9. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu mieszkalnego, użytkowego, lub garażu oraz użytkownik niebędący członkiem jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.
 10. Właściciel lokalu mieszkalnego lub innego lokalu jest odpowiedzialny za sposób wykorzystywania swojego lokalu przez jego najemcę. Stroną dla Zarządu Spółdzielni w sprawach łamania postanowień niniejszego regulaminu przez najemcę lokalu jest wyłącznie właściciel danego lokalu.

II. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
 - a) utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków, między innymi poprzez zapewnienie sprzątnięcia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz terenów Spółdzielni, jak również dbanie o estetykę nieruchomości poprzez pielęgnowanie terenów zielonych i ich odnawianie oraz napraw urządzeń i sprzętu na terenach Spółdzielni;
 - b) wyposażenie budynków w urządzenia i sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami dla poszczególnych obiektów;
 - c) zapewnienie dla każdej nieruchomości pojemników na śmieci oraz pojemników na do selektywnej zbiórki odpadów (jeżeli taki sposób segregacji jest realizowany w zasobach Spółdzielni) i dopilnowanie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych;

- d) egzekwowanie od służb komunalnych i innych zleceniobiorców należytego wykonywania ich obowiązków w granicach określonych odrębnymi przepisami oraz umowami;
- e) interweniowanie u właściwych służb w przypadkach awarii i zakłóceń w dostawach energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu lub w przypadku braku drożności zewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- f) zapewnienie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do domów i mieszkań szczególnie w warunkach zimowych oraz zapewnienie wjazdu na teren nieruchomości Straży Pożarnej, Straży Miejskiej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Technicznego;
- g) zapewnienie oświetlenia klatek schodowych włącznie z wejściami do korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców (ciąg garażowy);
- h) dokonywanie napraw wewnątrz lokali zgodnie z § 3 pkt. 2 niniejszego Regulaminu;
- i) oznakowanie nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- j) wykonywanie czynności związanych z okresową dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;
- k) przeprowadzania badań stanu technicznego budynków i jego elementów w okresach rocznych oraz pięcioletnich zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- l) prowadzenia dla każdego obiektu budowlanego "Książki obiektu budowlanego".

2. Spółdzielnia zobowiązana jest w zakresie napraw wewnątrz lokali do:

- a) naprawy i konserwacji głównych przewodów (pionów) instalacji kanalizacyjnej bez podejść, z wyjątkiem podejść stropowych;
- b) naprawy i konserwacji głównych przewodów (pionów) instalacji zimnej i ciepłej wody do wodomierza wraz z nimi. Szczegółowe zasady i tryb legalizacji wodomierzy zostały określone w rozdziale VIII niniejszego Regulaminu;
- c) naprawy i konserwacji całej wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego, przed odbiornikiem gazowym wraz z kurkiem odcinającym;
- d) naprawy i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania wraz z termostatem grzejnika, przy czym Spółdzielnia ma obowiązek wymiany uszkodzonego termostatu na nowe urządzenie dopuszczone do użytku, uwzględniając wyłącznie jego cechy techniczne, spełniające wymóg jego poprawnego działania.

- e) udrażniania przewodów kominowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem konserwacji i wymiany mieszkaniowych krutek wentylacyjnych;
- f) naprawy i konserwacji wewnętrznej instalacji elektrycznej budynków do zabezpieczenia wewnątrz lokalu wraz z tym zabezpieczeniem;
- g) naprawy i wymiany wszystkich urządzeń i instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice oraz innych);
- h) naprawy, konserwacji i wymiany stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku;
- i) naprawy i konserwacji balkonowych czół betonowych oraz elementów mocowania metalowych barierek balkonowych do elewacji budynku;
- j) naprawy, konserwacji i wymiany kaset domofonowych wraz z instalacją i unifonami.

§ 4

Obowiązki użytkowników lokali:

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest bezzwłoczne zgłoszenie w administracji Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu oraz pomieszczeniach użytku wspólnego
2. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie rury, zalanie, zapchanie kanalizacji itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to kogo koszt naprawy będzie obciążać.
3. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych (w tym wymiana urządzeń gazowych na elektryczne), a także dokonywanie zmian konstrukcyjnych (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, montaż lub demontaż obudowy balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów, paneli prysznicowych, grzejników c.o. lub ich demontaż itp.) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, zgodnie z warunkami zgody oraz przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.
4. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie przedlicznikowych bezpieczników instalacji elektrycznej ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalania instalacji.
5. Nie wolno używać urządzeń elektrycznych oraz urządzeń nadawczo-odbiorczych, które powodują zakłócenia w odbiorze programu radiowego lub telewizyjnego.

6. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego i dodatkowych urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych oraz w garażach, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Zabrania się instalowania w kominach wentylacyjnych pomieszczeń łazienki oraz toalety wentylatorów elektrycznych.
8. Zabrania się montażu zaworów odcinających wlotowych i wylotowych instalacji centralnego ogrzewania poprzedzających grzejnik c.o. bez uzyskania uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.
9. Zabrania się demontażu zewnętrznych balkonowych oraz okiennych barier zabezpieczających, stanowiących część elewacyjną budynku.
10. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.

§ 5

Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących lokale. Do szczególnych obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. odnawianie lokalu poprzez m.in. malowanie elementów drewnianych okien (wewnątrz i na zewnątrz) przy zachowaniu obowiązującej kolorystyki, malowaniu grzejników, przewodów instalacji wod-kan i c.o. oraz ewentualnie innych urządzeń zainstalowanych w mieszkaniu w celu zabezpieczenia ich przed korozją, itp.
2. wymiana nie dającej się już konserwować stolarki okiennej na nową – zgodnie z załącznikiem nr 2 do Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Dobrzyńka w Pabianicach
3. konserwacja, naprawa lub wymiana n/w urządzeń techniczno-sanitarnych i instalacji:
 - a) wanny lub brodzików z syfonem i baterią z natryskiem;
 - b) umywalki z syfonem i baterią;
 - c) zlewozmywaka z syfonem i baterią;
 - d) miski sedesowej z przewodem do trójnika i spłuczki z przewodem łączącym;
 - e) instalacji kanalizacyjnej od trójnika do instalacji głównej (pionu) bez podejść stropowych;
 - f) instalacji zimnej i ciepłej wody od zaworu odcinającego mieszkanie bez wodomierza;
 - g) instalacji elektrycznej i osprzętu od zabezpieczenia;

- h) kuchni gazowej od zaworu odcinającego lokal;
 - i) grzejników c.o. do śrubunku wlotowego poprzedzającego termostat grzejnika oraz śrubunku wylotowego grzejnika;
 - j) konserwacja metalowych barierek balkonowych oraz ich malowanie w kolorystyce nie odbiegającej od ogólnie przyjętej o ile prace te nie wymagają zastosowania podnośnika dźwigowego.
4. przeczyszczenie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów;
 5. demontaż zabudowy pionów wykonanej przez użytkownika lokalu, uniemożliwiającej dostęp do instalacji.

§ 6

Prace wskazane w § 5 pkt. 3 lit. a, e, f, g, h, i w zakresie wymiany urządzeń można wykonywać wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia do wykonywania zawodu itp.) oraz dokonywać napraw i przeglądów urządzeń technicznych i wyposażenia lokali w zakresie określonym w § 4 i § 5 niniejszego Regulaminu zgodnie z podziałem na naprawy wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu ma prawo do podwyższania standardu mieszkania
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do dokonania robót zmierzających do podniesienia standardu mieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Powyższe roboty muszą być przeprowadzone w taki sposób, aby w ich efekcie nie został uniemożliwiony dostęp do wszystkich urządzeń związanych z funkcjonowaniem instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, c.o.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w § 7 ust. 3 koszt zniszczenia lub uszkodzenia trwałych naniesień w związku z uzasadnioną koniecznością dostępu do w/w urządzeń ponosi użytkownik.
5. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu administracji Spółdzielni w celu usunięcia awarii, dokonania okresowych kontroli, bądź wykonania innych niezbędnych czynności związanych z działaniem instalacji.

§ 8

Szyldy i reklamy na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy pamiętać, aby nie używać otwartego ognia, nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych, natychmiast otworzyć okna, zamknąć zawory gazowe doprowadzające gaz do mieszkania, następnie wyjść z mieszkania i zawiadomić pogotowie gazowe oraz Spółdzielnię.
2. Aby zmniejszyć ryzyko wybuchu gazu i zatrucia tlenkiem węgla należy bezwzględnie zastosować się do poniższych zaleceń:
 - a) nie wolno zakrywać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w pomieszczeniach, w których znajdują się urządzenia gazowe (dotyczy to zarówno kratki wentylacyjnych jak i otworów w drzwiach do pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia gazowe),
 - b) nie wolno doszczelniać okien w pomieszczeniach, w których znajdują się urządzenia gazowe, aby zapewnić dopływ powietrza niezbędnego do prawidłowego spalania gazu,
 - c) udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli stanu instalacji gazowej, urządzeń gazowych oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych, które mogą przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające specjalne kwalifikacje i uprawnienia,
 - d) nie wolno samodzielnie montować i naprawiać instalacji i urządzeń gazowych,
 - e) nie wolno dokonywać przeróbek instalacji gazowej.

§ 10

W celu podniesienia stopnia bezpieczeństwa w lokalach mieszkalnych dopuszcza się samodzielny montaż przez użytkownika lokalu czujek gazowych w lokalach. Montaż

czujki gazowej należy poprzedzić pisemnym zgłoszeniem do biura Spółdzielni. Koszt montażu obciąża użytkownika lokalu.

§ 11

W celu podniesienia stopnia bezpieczeństwa pożarowego zaleca się wyposażenie lokali w odpowiednie do zagrożenia gaśnice przeciwpożarowe. Decyzję o wyposażeniu lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy podejmuje użytkownik lokalu. Koszt wyposażenia obciąża użytkownika lokalu.

§ 12

W celu zapewnienia właściwej wentylacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz w celu utrzymania właściwej temperatury wewnątrz lokali, użytkowników lokali zobowiązuje się do przestrzegania poniższych wskazań:

- zabrania się zastawiania przewodów wentylacyjnych meblami oraz innymi przedmiotami;
- zabrania się suszenia bielizny w pomieszczeniach nieogrzewanych;
- zaleca się ciągle ogrzewanie mieszkań w sezonie grzewczym w takim stopniu, by temperatura wewnątrz lokalu nie spadła poniżej temperatury mogącej doprowadzić do wychłodzenia mieszkania;
- zaleca się regularne wietrzenie mieszkań podczas wykonywania takich czynności jak gotowanie lub suszenie prania;
- zabrania się zastawiania lub zabudowywania okienek wentylacyjnych w garażach oraz zastawiania kratki wentylacyjnych wrót garażowych (dotyczy wrót garażowych pierwotnie wyposażonych w kratki wentylacyjne), a także zabrania się wymiany wrót garażowych na wrota nie wyposażone w kratki wentylacyjne;
- zabrania się zastawiania lub zamurowania okien garaży.

Nieprzestrzeganie powyższych zaleceń może spowodować rozwój grzybów domowych, które mają destrukcyjny wpływ na elementy konstrukcyjne budynku oraz na zdrowie mieszkańców. W przypadku doprowadzenia do stanu zagrzybienia lokalu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za działania lokatora, które doprowadziły do takiego stanu.

§13

Dopuszcza się montaż na balkonach anten satelitarnych, klimatyzatorów lub innych elementów wyposażenia wyłącznie po uzyskaniu zgody Spółdzielni, wskazującej miejsce i sposób montażu. Szkody powstałe na skutek samowolnego, niewłaściwego montażu urządzeń na balkonach obciążają finansowo i karnie lokatora.

§ 14

Zabrania się składowania na balkonach przedmiotów o łącznej masie przekraczającej wartość graniczną nośności płyty balkonowej.

§ 15

1. W piwnicach i na klatkach schodowych nie wolno przechowywać cieczy i materiałów łatwopalnych oraz zastawiać korytarzy i przejść meblami, wózkami, motocyklami, rowerami itp.
2. Palenie tytoniu i używanie ognia na klatkach schodowych w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione.

§ 16

Każdy mieszkaniec ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o stwierdzonych okolicznościach mogących stanowić zagrożenie pożarem lub wybuchem gazu.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU, HIGIENY, ESTETYKI BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA

§ 17

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbania o czystość i estetykę zarówno zajmowanych lokali, garaży jak i pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, korytarzy, piwnic, a także otoczenia budynków spółdzielczych poprzez zapobieganie dewastacji i korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytku i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem. Z pomieszczeń ogólnego użytku należy korzystać w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym użytkownikom.
2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię składowania w pomieszczeniach użytku wspólnego przedmiotów pozostawionych, Spółdzielnia ma prawo do usuwania tych

przedmiotów po wcześniejszym powiadomieniu o fakcie mieszkańców budynku poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń.

3. Zabrania się zmiany kolorystyki zewnętrznej stolarki okiennej.
4. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych i korytarzach, wiatrołapach oraz pomieszczeniach piwnic.
5. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.
6. Odpadki i nieczystości stałe należy wynosić do kontenerów lub innych zbiorników na nieczystości stałe zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów sprawca zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
7. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ nie wolno wykonywać powyższych czynności na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie niszczyła elewacji i nie zalewała niżej położonych balkonów i okien.
9. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać odpadków i śmieci, które mogą spowodować zapchanie się przewodów kanalizacyjnych (np. kości, obierzyn, szmat, torebek foliowych, waty i itp.) W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
10. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, żywności itp.
11. Troska o tereny zielone i ich estetykę należy do obowiązków Spółdzielni, a dbałość o czystość do wszystkich mieszkańców. Niedopuszczalne jest samowolne usuwanie drzew, krzewów i innych nasadzeń oraz samowolne nasadzanie drzew. Zabronione jest niszczenie zieleni, w tym łamanie drzew i krzewów.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 18

Spółdzielnia nie jest stroną arbitralną w sporach międzysąsiedzkich. Zgłoszone przez mieszkańców konflikty oraz spory między sąsiedzkie niezależne od Spółdzielni są przekazywane do właściwych organów porządkowych.

§ 19

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców Spółdzielni jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i za szkody przez nie wyrządzone tj. brudzenie ścian, niszczenie instalacji, urządzeń osiedlowych, pojazdów lub niszczenie zieleni oraz hałasowanie a także za bezpieczeństwo dzieci na terenach należących do Spółdzielni odpowiadają rodzice lub prawni opiekunowie.
3. Na terenie budynków w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

§ 20

1. Lokale w budynkach mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej lub wykonywanie zawodu jest możliwe, o ile nie zagraża bezpieczeństwu, higienie i nie zakłóca ciszy i spokoju.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 21

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy ze względu na bezpieczeństwo innych osób.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich właściciele.
4. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń przez nie spowodowanych.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Pabianicach.

§ 22

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów i motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie Spółdzielni jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami, motorowerami i rowerami, a na ciągach pieszo-jezdnym szczególną ostrożność powinni zachować zarówno kierujący pojazdami jak i piesi.

§ 23

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędnej gospodarki wodą, energią elektryczną i gazem w pomieszczeniach ogólnego użytku.

VIII. ZASADY I TRYB MONTAŻU, WYMIANY I LEGALIZACJI WODOMIERZY W LOKALACH ORAZ ZASADY WYMIANY INNYCH ELEMENTÓW INSTALACJI LOKALU

§ 24

1. Pierwotny montaż wodomierzy jest dokonywany przez Spółdzielnię i obciąża właściciela lokalu.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie lokalu w podanym do wiadomości terminie w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwienie odczytu wskazań tych urządzeń.
3. Warunkiem dokonania obliczenia ilości zużytej wody na podstawie wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna i aktualna cecha legalizacji.
4. Okres ważności cechy legalizacji pierwotnej i ponownej dla wodomierzy do wody ciepłej i zimnej o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500m³/h wynosi 5 lat.

§ 25

1. Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji lub ich ponowna legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża właściciela lokalu z tytułu opłat na fundusz remontowy nieruchomości.
2. Po dokonaniu wymiany wodomierza z tytułu utraty jego cechy legalizacyjnej, Spółdzielnia ma możliwość odbioru zdemontowanych wodomierzy od użytkownika lokalu wyłącznie za jego zgodą.
3. Wodomierze zdemontowane, pozbawione cech legalizacyjnych mogą być sprzedane przez Spółdzielnię jako złom, a uzyskane ze sprzedaży środki finansowe będą w całości wykorzystane jako udział przeznaczony na kolejną wymianę legalizacyjną wodomierzy.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia usterek w pracy wodomierza lub jego uszkodzenia użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni.
5. Wymiana wodomierzy uszkodzonych obciąża Spółdzielnię, chyba, że uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu.
6. W celu sprawdzenia wodomierza lub w celu określenia przyczyny jego niesprawności bądź jej podejrzenia, wodomierz może być przesłany do serwisu.
7. Koszt usługi serwisowej obciąża użytkownika lokalu w przypadku niesprawności wodomierza z winy użytkownika lub obciąża Spółdzielnię w przypadku niesprawności wodomierza z przyczyn eksploatacyjnych.
8. Usługa serwisowa może być dokonana w lokalu użytkownika wodomierza lub może być przeprowadzona poprzez odesłanie wodomierza do serwisu. W obu przypadkach ma zastosowanie zapis § 25 pkt. 7.
9. Czynności związane z wymianą wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji oraz wymianą uszkodzonych wodomierzy Spółdzielnia wykonuje w trybie zleconym przez firmy zewnętrzne lub we własnym zakresie przez pracowników Spółdzielni.

§ 26

1. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu do odczytu wodomierzy lub odmowy dokonania kontroli, naprawy lub legalizacji wodomierzy w terminie wyznaczonym przez Zarząd, Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia użytkownika tego lokalu z tytułu zużycia wody w całym okresie rozliczeniowym na podstawie ryczałtowego zużycia wody, obliczonego jako 3-krotne średniomiesięczne

zużycie wody przypadające na osobę zamieszkałą w tym budynku pomnożone przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.

2. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu kontrolnego uszkodzenia wodomierza lub zerwania/uszkodzenia plomby Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycia wody na tym ujęciu w wysokości ryczałtowej, na postawie zużycia na tym ujęciu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do niezwłocznej wymiany uszkodzonego wodomierza na nowy oraz do niezwłocznego zaplombowania tegoż wodomierza.

§ 27

Spółdzielnia:

- a) prowadzi rejestr zainstalowanych wodomierzy, daty ich montażu i legalizacji;
- b) ustala harmonogram legalizacji wodomierzy;
- c) powiadamia użytkowników lokali o konieczności, zasadach i terminie wykonania legalizacji;
- d) w przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu lub uszkodzenia wodomierzy informuje o dokonaniu wyszacowanego rozliczenia zużycia wody na zasadach określonych w § 26.

§ 28

1. Użytkownik lokalu mający zamiar wymienić grzejnik centralnego ogrzewania w lokalu ma obowiązek pisemnego wystąpienia do Zarządu Spółdzielni o zgodę na wymianę.
2. Zarząd Spółdzielni wyrażając zgodę na wymianę grzejnika centralnego ogrzewania w lokalu podaje warunki zgody, do których należy się zastosować.
3. Wymianę grzejników centralnego ogrzewania w lokalu można przeprowadzić wyłącznie poza okresem grzewczym.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wydać zgodę na wymianę grzejnika centralnego ogrzewania w okresie grzewczym, jednak ochrona interesów wszystkich mieszkańców nieruchomości jest czynnikiem decydującym w tej sprawie.
5. Wymiana grzejnika centralnego ogrzewania obciąża wnioskującego o zgodę kosztami spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania oraz jej ponownego napełnienia.

6. Po uzyskaniu zgody na wymianę grzejnika centralnego ogrzewania w lokalu, użytkownik lokalu ma obowiązek poinformować Spółdzielnię o dacie wymiany grzejnika i umówić termin spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.
7. Wymieniając grzejnik centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu w dniu wymiany grzejnika serwisantowi dokonującego zaewidencjonowanego przełożenia podzielnika ciepła ze starego grzejnika na nowy grzejnik centralnego ogrzewania.
8. W przypadku nie udostępnienia lokalu serwisantowi mającemu dokonać przełożenia podzielnika ciepła w dniu wymiany grzejnika centralnego ogrzewania, Spółdzielnia ma prawo do ryczałtowego naliczenia kosztów zużycia ciepła dla danego lokalu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, terminach przeprowadzenia przeglądów technicznych budynków, przeprowadzenia badań szczelności instalacji gazowej, o przerwach w dostawie ciepłej wody itp. W tym celu na każdej klatce schodowej w budynkach znajdują się tablice informacyjne, na których umieszczane są ogłoszenia i informacje.
2. Informacje określone w § 29 pkt. 1 dotyczące spraw bieżących Spółdzielni będą umieszczane dodatkowo na portalu internetowym Spółdzielni w przypadku jego funkcjonowania. Informacje podane do wiadomości publicznej poprzez wskazane media uważa się za dostarczone, chyba że dostarczane informacje wymagają pisemnego potwierdzenia ich odbioru.

§ 30

1. Skargi i wnioski mieszkańców przyjmowane są przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą w siedzibie Spółdzielni.
2. Zgłoszenia mieszkańców Spółdzielni w sprawach dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni można zgłaszać w biurze Spółdzielni osobiście lub kierować do biura Spółdzielni telefonicznie lub e-mailowo.
3. W przypadku zgłoszeń telefonicznych lub e-mailowych należy podać imię i nazwisko zgłaszającego oraz w zależności od potrzeb podać kontaktowy numer telefonu. Uwagi i zgłoszenia dotyczące spraw lokatorskich, nie mające wpływu na bezpieczeństwo

mieszkańców, które będą zgłaszane anonimowo, nie będą przyjmowane i rozpatrywane.

§ 31

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje upomnienia lub nagany.
2. W przypadku uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów oraz zgodnie z § 25 pkt. 2 Statutu dokonać wykluczenia z członka Spółdzielni.
3. W przypadku powstania szkody na skutek nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu Spółdzielnia może dochodzić od sprawcy jej naprawienia na zasadach ogólnych zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
4. W przypadku naprawienia szkody przez Spółdzielnię we własnym zakresie, Spółdzielnia może dochodzić od sprawcy zwrotu poniesionych kosztów na zasadzie roszczenia regresowego.

§ 32

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 45/2014 z dnia 09.07.2014 r. z mocą obowiązywania od dnia 01.09.2014 r.

Niniejszy Regulamin został dostarczony do użytkowników lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Dobrzyńka w Pabianicach osobiście lub listownie za potwierdzeniem odbioru, zgodnie z Załącznikiem.

Traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Dobrzyńka w Pabianicach uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 09.07.2009 r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.