Spółdzielnia Mieszkaniowa
„TĘCZA"
62-700 Turek

# Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców

## I. Przepisy ogólne.

§ 1.

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w domach i osiedlach spółdzielczych są prywatną własnością wszystkich członków. Z tych względów powinny być one w interesie samych członków utrzymywane na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz otoczone troskliwą opieką.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni i członków Sp-ni.
3. Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

## II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji lokali.

**Obowiązki administracji Spółdzielni:**

§ 3.

Administracja jest obowiązana:
1) dbać o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego używania jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice, place zabaw dziecięcych i młodzieżowych,
2) zapewnić systematyczne opróżnianie śmietników z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

§ 4.

Ponadto administracja obowiązana jest do:
1) przekazywania członkom lokali w stanie zdatnym do użytku,
2) usuwania usterek wynikłych z wadliwego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi za wady lub gwarancji, do wykonywania napraw lub wymiany przewodów (rur) instalacji elektrycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, instalacji centralnego ogrzewania i sieci kablowej (radia, telewizji i informatycznej) oraz do protokólarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez członka lub inną osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu.

§ 5.

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie ustanawiającej prawo do tego lokalu. Zmiana przeznaczenia części lub całości lokalu wymaga zgody Spółdzielni.
2. Lokal mieszkalny może być używany tylko na mieszkanie. W lokalu takim może być wykonywany tylko zawód, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju.

§ 6.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należytą konserwację zajmowanego lokalu, piwnicy i garażu oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.
2. W razie niedokonania przez członka niezbędnych drobnych napraw, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 7.

Członek obowiązany jest do odnawiania lokalu. Odnawianie polega na:

1) malowaniu sufitów, malowaniu ścian lokalu wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku,
2) malowaniu okien i drzwi od wewnętrznej strony lokalu, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, rezerwuarów, rur i innych urządzeń malowanych farbą w celu zabezpieczenia przed korozją.

§ 8.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody członek jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia członka, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od członka jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 9.

Wszelkie przeróbki w lokalach połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych ( stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładania krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp.) mogą być dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni albo za pisemną zgodą Spółdzielni.

§ 10.

Nie wolno wymieniać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych i w piwnicach), ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu.

§ 11.

W piwnicach nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia i gniazd poboru energii elektrycznej bez zgody Spółdzielni.

§ 12.

Na okres zimy członkowie powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

§ 13.

O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację. W przeciwnym razie członek ponosi odpowiedzialność za straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek uszkodzenia instalacji lub urządzeń.

## III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki domów i ich otoczenia.

§ 14.

1. Wszyscy członkowie powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach oraz na podwórzu.
2. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierosów itp.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników. W przypadku rozrzucenia śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, członek obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Do muszli ustępowej nie należy wrzucać waty, popiołu, śmieci, kości, szmat itp.
5. Członek, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno), obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnic oczyścić cały teren, na którym opał został rozproszony.

§ 15.

Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych oraz z zachowaniem ciszy nocnej. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, w loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.

§ 16.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów.
2. Nie wolno ustawiać namiotów na terenach osiedli, a w szczególności na trawnikach.
3. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

## IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 17.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy członek.
3. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
4. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
5. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu.
6. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
7. Suszyć bielizną należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach.

## V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 18.

1. Pralnie, suszarnie, wózkarnie, korytarze i przejścia na klatkach schodowych, korytarze piwniczne oraz inne części budynku przeznaczone do wspólnego używania powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. W szczególności w tych częściach budynku nie wolno:

a) składować zbędnych przedmiotów jak meble, drzwi, okna, deski, kartony itp., które stwarzają zagrożenie pożarowe lub utrudniają swobodną komunikację w wypadku pożaru,
b) palić papierosów i używać otwartego ognia (światła),
c) przechowywać motocykli, skuterów i motorowerów.

## VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców domu.

§ 19.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, korytarzach piwnic albo strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice.
3. Zabrania się gry w piłkę w miejscach oznaczonych odpowiednimi znakami zakazu.
4. Aparatów radiowych, telewizyjnych i innego sprzętu audiowizualnego nie należy nastawiać zbyt głośno w godzinach między 22.00 a 6.00.
5. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje w domu cisza nocna.

§ 20.

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się przetrzymywania i hodowli królików oraz drobiu w piwnicach i mieszkaniach.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zniszczenia terenu oraz na bezpieczeństwo innych osób.
3. Członek zajmujący lokal w którym pies porusza się swobodnie, zobowiązany jest zabezpieczyć lokal w taki sposób, aby zapobiec możliwości wyjścia psa z lokalu.
4. Członek będący właścicielem zwierzęcia domowego jest zobowiązany do uprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez to zwierzę w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego używania oraz w jego otoczeniu przez zebranie, zmycie lub usunięcie zanieczyszczeń w inny sposób.
5. Dokarmianie zwierząt może odbywać się tylko w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 21.

1. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych pojazdów mechanicznych w piwnicach i podwórzach oraz jeździć nimi po podwórzach ze względu na powodowanie hałasu oraz możliwość wypadku.
2. Motocykli, skuterów i motorowerów nie należy przechowywać w piwnicach lokatorskich, gdyż jest to sprzeczne z przepisami p.poż. oraz powoduje zabrudzenie smarami podłóg i ścian.

§ 22.

Zabrania się rąbać w lokalach drewna lub węgla; czynność ta może być wykonywana na zewnątrz budynku lub w piwnicy.

## VII. Przepisy różne.

§ 23.

Klatki schodowe w domu utrzymują w czystości i porządku sami członkowie – mieszkańcy danej klatki wg planu ustalonego przez administrację.

§ 24.

1. Nie dopuszcza się instalowania indywidualnych anten (radiowych, telewizyjnych i innych) na elewacjach budynków, które zostały docieplone zewnętrznie.
2. Zakładanie anten, o których mowa w ust. 1, na dachach budynków dopuszczalne jest tylko na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, z zachowaniem warunków określonych w tej umowie i w powszechnie obowiązujących przepisach.
3. Wzór umowy określonej w ust. 2 stanowi załącznik do regulaminu.

§ 25.

Ogłoszenia, reklamy i szyldy w klatkach schodowych i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

§ 26.

1. Uwagi, życzenia i zażalenia członków odnośnie pracy administracji lub nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłoszone w biurze Spółdzielni w godzinach urzędowania.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia będą rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany będzie zawiadomiony o sposobie załatwienia jego zgłoszenia w ciągu 30 dni od daty jego dokonania.

§ 27.

1. Wobec członków nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może stosować środek oddziaływania w formie rozmowy ostrzegawczej.
2. W razie uporczywego naruszenia postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 28.

Członkowie, którzy w dniu wejścia w życie regulaminu są właścicielami indywidualnych anten zainstalowanych na budynkach Spółdzielni powinni w terminie 3 miesięcy od tego dnia:

1) usunąć anteny z elewacji budynków docieplonych zewnętrznie,
2) zawrzeć umowę określoną w §24 ust. 2 i 3, jeżeli założyli anteny na dachach budynków.

W razie niedopełnienia przez członków powyższych obowiązków Spółdzielnia podejmie czynności zmierzające do usunięcia anten.

§ 29.

Regulamin niniejszy został ustalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr ..9.. /08 z dnia 20.05.2008 i wszedł w życie z dniem ..20.05..... 2008r.

RADCA PRAWNY
mgr Sławomir Papierski
PzKn/-60/92

Załącznik do regulaminu używania lokali
w domach Spółdzielni oraz porządku
domowego i współżycia mieszkańców.

# UMOWA

w przedmiocie założenia indywidualnej anteny na budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Tęcza" w Turku.

zawarta w dniu ..... w Turku między Spółdzielnią Mieszkaniową „Tęcza" w Turku reprezentowana przez .....
.....
..... ,
nazywaną w dalszej treści umowy „Spółdzielnią" a Panem / Panią .....
..... zam. .....
..... nazywanym / nazywaną dalej „Członkiem".

§ 1

Spółdzielnia udziela Członkowi warunkowej zgody na założenie anteny.....
.....na dachu
budynku nr ..... przy ul. .....
w .....
Niniejsza zgoda stanie się prawnie skuteczna po spełnieniu przez Członka następujących warunków zawieszających:

1/ uzyskaniu pisemnej zgody lokatorów zajmujących pozostałe lokale mieszkalne w klatce schodowej, w której zamieszkuje Członek, na zainstalowanie anteny nadawczo-odbiorczej,

2/ uzyskaniu pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych albo spełnienia innych wymogów Prawa budowlanego, jeżeli instalacja anteny danego typu podlega takim wymogom,

3/ zaakceptowaniu przez Spółdzielnię projektu technicznego założenia anteny przedłożonego przez Członka.

§ 2

1. W celu wyrównania Spółdzielni zwiększonych wydatków na eksploatację i remonty budynku po założeniu anteny oraz dodatkowych kosztów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wywołane oderwaniem się anteny, Członek będzie uiszczał na jej rzecz miesięczną opłatę w kwocie ..... zł / słownie: .....
.....
2. Opłata, o której mowa w ust. 1, płatna jest z góry do dnia 16-go każdego miesiąca łącznie z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Antena podlega okresowym przeglądom technicznym w trybie i z częstotliwością określoną przez przepisy Prawa budowlanego z tym, że pierwszego przeglądu technicznego Spółdzielnia dokona w terminie 14-tu dni od zawiadomienia jej przez Członka o założeniu anteny.
2. Członek jest obowiązany:
   a/ zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o zainstalowaniu anteny w terminie 7 dni od zakończenia robót,
   b/ usunąć, na pisemne wezwanie Spółdzielni, wszelkie usterki anteny ujawnione podczas przeglądu technicznego w terminie 14 –tu dni od doręczenia wezwania,
   c/ usunąć antenę z budynku w terminie 3 dni od rozwiązania umowy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana:
   a/ objąć ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej szkody wywołane oderwaniem się anteny lub jej części z budynku,
   b/ umożliwić Członkowi udział w przeglądach technicznych anteny przez zawiadomienie o terminie przeglądu z wyprzedzeniem co najmniej trzydniowym,
   c/ umożliwić Członkowi zgłaszanie uwag i zastrzeżeń do ustaleń przeglądu technicznego anteny.

§ 4

1. Umowę zawiera się na okres..... lat, tj. od ..... do ..... .
2. Umowa może być rozwiązana za wypowiedzeniem dokonanym przez każdą ze stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Spółdzielnia może odstąpić od umowy w razie bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Członkowi na usunięcie usterek anteny, ujawnionych podczas przeglądu technicznego, stosownie do § 3 ust. 2 litera b umowy.

§ 5

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

W kwestiach nieuregulowanych w umowie stosuje się właściwe przepisy Prawa budowlanego i Kodeksu cywilnego.

§ 7

Umowę sporządzono w trzech jednolicie brzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze otrzymała Spółdzielnia, a jeden egzemplarz - Członek.

Spółdzielnia: Członek:

RADCA PRAWNY
mgr Sławomir Papierski
Pz/Kn/-50/82

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„TĘCZA" W TURKU

**UCHWAŁA Nr ..10..../2019**

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TĘCZA" W TURKU**

**z dnia .....12.06.....2019r..... r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców**

**§ 1.** W Regulaminie używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, stanowiącym załącznik do uchwały Nr 9/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Tęcza" w Turku z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 16 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zabrania się Członkom Spółdzielni przeprowadzania prac w obrębie terenów zieleni osiedlowej, w szczególności prac polegających na wykonywaniu jakichkolwiek nasadzeń, cięć korygujących drzew i krzewów bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.";

2) w § 16 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Zabrania się mieszkańcom usuwania drzew i krzewów z terenu nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

5. Mieszkańcy nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię powinni szanować zieleń oraz dbać o estetykę terenów zieleni osiedlowej.".

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Halina Małgorzata Dawidczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Michał Mosiężny

Przemysław Jandy
Radca prawny