

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nad Wisłą”

ul. Miedza 5

85-214 Bydgoszcz

REGULAMIN

**PORZĄDKU DOMOWEGO
ORAZ ZASAD UŻYWANIA LOKALI**

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZASAD UŻYWANIA LOKALI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD WISŁĄ” W BYDGOSZCZY

(tekst jednolity uwzględniający Aneks nr 1/2011 z dnia 27.09.2011 r., Aneks nr 2/2016 z dnia 03.11.2016 r. i Aneks nr 3/2019 z dnia 23.05.2019 r.)

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne.	3
II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali.	4
III. Higiena i estetyka domu, osiedla i otoczenia.	8
IV. Pranie i suszenie bielizny.	10
V. Ochrona pożarowa.	11
VI. Zasady zachowania dobrych obyczajów.	12
VII. Centralne ogrzewanie i ciepła woda.	13
VIII. Instalacja gazowa i wentylacja.	14
IX. Naprawy wewnątrz lokali.	15
X. Dodatkowe wyposażenie lokali lokatorskich.	16
XI. Użytkowanie garaży.	17
XII. Uiszczanie wszelkich należności.	18
XII. Postanowienia końcowe.	20

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Przez pojęcie lokal – należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy jak i garaż.
2. Przez pojęcie użytkownik – należy rozumieć zarówno osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jak i prawo najmu oraz osobę używającą lokal bez tytułu prawnego.

§ 2

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych powinny być w interesie użytkowników utrzymywane na odpowiednim poziomie, otoczone troskliwą opieką i prawidłowo użytkowane przez wszystkich użytkowników.

§ 3

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zachowania dobrych obyczajów mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, użytkowników oraz wszystkich mieszkańców osiedla (domu) spółdzielczego.
3. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itd.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI.

A. Obowiązki administracji osiedla.

§ 4

Administracja Osiedla zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania użytkownikowi lokalu po zakończeniu budowy.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie rękojmi za wady, a w razie nieusunięcia przez wykonawcę do zabezpieczenia usunięcia ich na koszt wykonawcy.
3. Protokolarnego odbioru lokalu lokatorskiego w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
4. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze, piwnice, place zabaw oraz inne pomieszczenia wspólnego użytku.
5. Zapewnienia oświetlenia numerów administracyjnych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do domów i mieszkań, oświetlenia w porze zmiernych drzwi frontowych i klatek schodowych.
7. Zapewnienia mieszkańcom odpowiednich miejsc do składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
8. Interweniowania w razie niewłaściwego ogrzewania lokali we właściwych jednostkach odpowiedzialnych za prawidłowe ogrzewanie.

B. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 5

Lokal mieszkalny przeznaczony jest do zamieszkania. Za zgodą Zarządu w lokalu można prowadzić działalność, która nie zagraża bezpieczeństwu współmieszkańców i nie zakłóca spokoju.

§ 6

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, pomieszczenia do wykonywania zawodu, piwnice, wózkownie itp.) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w celu utrzymania standardu oraz warunków technicznych.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw uszkodzeń, które powstały z jego winy bądź z winy osób określonych w § 3 ust.3.

§ 7

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, względnie poważniejsze zmiany funkcjonalne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, krat w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą administracji osiedla i na koszt użytkownika zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych z przeprowadzonych przez niego prac.
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu lokatorskim bez zgody administracji osiedla, użytkownik jest obowiązany w razie zwalniania lokalu, doprowadzić lokal do stanu pierwotnego, gdyż w przeciwnym wypadku konieczne roboty Spółdzielnia wykona na koszt użytkownika.

§ 8

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku. Osoby nie przestrzegające tego zakresu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
O stwierdzonych uszkodzeniach wymienionych urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla.
2. W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej, przewietrzać

pomieszczenie i zawiadomić pogotowie gazowe. Użytkownik winien umożliwić dogodny dostęp do zaworu odcinającego gaz.

3. Mając na uwadze oszczędne zużycie energii elektrycznej należy:
 - a) wyłączać wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, korytarze kondygnacji mieszkalnych, klatki schodowe) i wejścia do budynków w ciągu dnia,
 - b) zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku na żarówki o większej mocy niż te, które zostały zainstalowane przez Administrację Osiedla,
 - c) zabrania się blokowania przycisków oświetlenia klatek schodowych przez wkładanie zapalek itp.

§ 9

W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych oraz gniazd wtykowych.

§ 10

1. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wod.-kan. należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. Należy przestrzegać zasad prawidłowego manipulowania zaworami, aby nie spowodować ich uszkodzenia.

§ 11

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć piwnice przed utratą ciepła przez uszczelnienie okienek piwnicznych.
2. W celu zabezpieczenia lokali przed przeciekami użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów i loggii.

§ 12

1. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą administracji osiedla i w miejscach przez nią wskazanych.
2. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania anten koszt naprawy ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
3. W budynkach w których zainstalowane są zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne niedozwolone jest dokonywanie jakichkolwiek napraw i

regulacji instalacji antenowej zarówno na dachu jak i przy gniazdach abonenckich.

4. O stwierdzonych uszkodzeniach lub występujących usterkach należy zawiadomić administrację osiedla, która poprzez uprawnionych do tego pracowników doprowadzi do ich usunięcia.
5. Usterki instalacji telewizji kablowej należy zgłaszać bezpośrednio operatorowi sieci.

§ 13

1. O powstałych uszkodzeniach instalacji wod.-kan. i centralnego ogrzewania w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub firmę sprawującą pogotowie techniczne (nr telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń), gdyż w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkodę i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub lokalach sąsiednich.
2. O wszystkich uszkodzeniach elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji, urządzeń oraz pojawienia się zagrzybienia użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić administrację osiedla.
3. Administracja osiedla (lub osoby przez nią upoważnione) uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji we wszystkich lokalach.

§ 14

1. Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz higienę w domach spółdzielczych, każdy użytkownik lokalu powinien:
 - 1) umożliwić w określonych przez administrację osiedla dniach i godzinach wejście do lokalu pracowników Spółdzielni lub osób uprawnionych przez Spółdzielnię w celu skontrolowania stanu urządzeń, instalacji i ogólnego stanu lokalu.
 - 2) udostępnić lokal w terminie uzgodnionym z administracją osiedla dla wykonania robót mających bezpośredni związek z niszczeniem substancji sąsiednich lokali.
2. W przypadku inicjatywy mieszkańców – użytkowników lokali (członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), bądź organów Spółdzielni – dotyczącej bieżącej konserwacji, remontów i ulepszenia zasobów Spółdzielni, ograniczenia kosztów oraz poprawy

bezpieczeństwa, Zarząd Spółdzielni przeprowadzi pośród użytkowników ankietę. Spółdzielnia podejmie się wykonania zgłoszonych spraw i obciąży kosztami poniesionymi z tego tytułu proporcjonalnie wszystkich użytkowników, których ta sprawa dotyczy, pod warunkiem zgody 60% uprawnionych do głosowania. Szczegółowe zasady przeprowadzenia ankiety i liczenia głosów określi Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

III . HIGIENA I ESTETYKA DOMU, OSIEDLA I OTOCZENIA.

§ 15

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz wokół budynków.

§ 16

Obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach ogólnego użytkowania w budynkach oraz na terenach wokół budynków należy do Spółdzielni.

Prace z tym związane wykonywane są przez zewnętrzne podmioty gospodarcze na zlecenie Spółdzielni, zgodnie z harmonogramami wywieszonymi przez Administrację Osiedla na tablicach ogłoszeń w poszczególnych klatkach.

§ 17

1. Nie wolno wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierów itp., wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na brudzenie przez nie ścian domów i innych elementów, a także uciążliwość dla pozostałych użytkowników lokali.
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników zainstalowanych przez administrację osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

§ 18

1. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.

2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody zawory wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a korki w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nieużytkowania otwarte ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem.
3. W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania przewodów będą obciążeni kosztami oczyszczenia.
4. Usunięcie skutków zalania lokali spowodowane niedokręceniem zaworu, zapchaniem przewodów kanalizacyjnych obciąża użytkownika lokalu.

§ 19

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla, celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
2. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonuje Administracja Osiedla w ramach kosztów eksploatacyjnych. Koszt dezynsekcji mieszkań i lokali użytkowych ponosi członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję użytkowanych pomieszczeń w tym samym terminie.

§ 20

1. Trzepanie dywanów i chodników może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 9⁰⁰- 20⁰⁰.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i oknach.

§ 21

1. Malowanie balustrad, wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się tak , aby strugi wody nie niszczyły elewacji i nie brudziły niżej położonych okien, balkonów oraz przechodniów.

§ 22

1. Zabronione jest samowolne stawianie na terenie osiedla – garaży, szop, względnie innych obiektów budowlanych.
2. Szafki reklamowe i szyldy na portalach i murach domów, a także wszelkie reklamy, bądź ogłoszenia na oknach i balkonach mogą być instalowane po uzyskaniu zgody Administracji Osiedla i uiszczeniu opłaty.

IV . PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 23

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godzinach od 7⁰⁰ - 22⁰⁰.
2. W czasie prania lokal należy przewietrzać, ażeby zapobiec skutkom wilgoci.

§ 24

1. Z pralni domowej w kolejności uzgodnionej z dozorcą budynku może korzystać każdy użytkownik zamieszkały w budynku, w którym znajduje się pralnia. Z pralni można korzystać codziennie w godz. od 7⁰⁰- 22⁰⁰.
2. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
3. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach. Nie wolno suszyć bielizny na balkonach i loggiach powyżej górnej krawędzi balustrad.

§ 25

1. Po otrzymaniu kluczy od pralni należy sprawdzić stan urządzeń pralni oraz spisać w obecności dozorcę stan licznika elektrycznego i wodomierzy.
2. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzać aby ściany, stolarka i sufit nie były narażone na stałą wilgoć.
3. Pralki elektryczne powinny być sprawne, aby nie powodowały awarii sieci.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni i suszarni sprzątnąć.

5. Po sprzątnięciu pralni klucze należy bezzwłocznie zwrócić dozorczy, który zobowiązany jest sprawdzić stan urządzeń pralni oraz spisać stany licznika i wodomierzy.

V. OCHRONA POŻAROWA.

§ 26

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad ochrony pożarowej, a w szczególności:

1. Utrzymywać w odpowiednim stanie instalację elektryczną i gazową.
2. Przechowywać wszelkie materiały palne w odległości nie mniejszej niż 0,60 m od elektrycznych i gazowych urządzeń grzewczych i punktów świetlnych.
3. Zawiadomić administrację osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

§ 27

1. Zabrania się:

- przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem do pojazdów mechanicznych,
- zastawiania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się,
- garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w mieszkaniach, korytarzach lub piwnicach i wózkowniach,
- włączania do sieci jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie,
- pozostawienia bez dozoru włączonych do sieci elektrycznych przenośnych grzejników (z wyjątkiem grzejników akumulacyjnych), kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych nie przystosowanych do ciągłej eksploatacji,

- zastawiania dojsć do tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz węzłów wodno-gazowych,
 - stosowania na osłony punktów świetlnych materiałów łatwopalnych,
 - dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych lub gazowych.
2. W przypadku nie usunięcia, mimo wezwania, przedmiotów zalegających w klatkach schodowych lub korytarzach piwnicznych, Administracja ma prawo usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 28

W razie pożaru należy:

1. Zaalarmować sąsiadów.
2. Zaalarmować straż pożarną.
3. Zawiadomić policję i administrację osiedla.
4. Przystąpić do akcji ratowniczej podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

VI. ZASADY ZACHOWANIA DOBRYCH OBYCZAJÓW.

§ 29

1. Warunkiem zachowania dobrych obyczajów przez wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna życzliwość, unikanie wszelkich działań, które mogłyby naruszać dobra innych użytkowników oraz pomoc i współdziałanie.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, zaśmiecanie klatek schodowych, niszczenie zielenców, urządzeń, instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.
3. Odbiorników radiowych, telewizyjnych itp. nie należy nastawiać zbyt głośno.
4. W godzinach od 22⁰⁰ - 6⁰⁰ obowiązuje przestrzeganie ciszy nocnej.

§ 30

Wejścia do klatek schodowych i piwnic należy zamykać (drzwi do piwnic na klucz).

§ 31

1. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy, a niebezpieczne po założeniu kagańca.
Za zanieczyszczenia lub szkody dokonane przez psy odpowiedzialni są ich właściciele.

§ 32

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych.
2. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i ścieżkach jest zabroniona.
3. Zabrania się mycia samochodów na jezdniach, chodnikach, trawnikach itp.

VII . CENTRALNE OGRZEWANIE I CIEPŁA WODA.

§ 33

Spółdzielnia jest pośrednikiem w dostawie ciepła w sezonie grzewczym.

§ 34

1. Spółdzielnia pośredniczy w dostawie ciepłej wody.
2. Sposób dostarczenia i parametry ciepłej wody określone są w umowie Spółdzielni z dostawcą.

§ 35

1. Niedogrzenie mieszkania lub brak dostawy ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić Administracji Osiedla w dniu stwierdzenia.

2. Administracja Osiedla ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia w obecności użytkownika lokalu – pod warunkiem, że zgłoszenie nastąpi do godz. 11-tej.
3. Niesprawdzenie reklamacji przez administrację osiedla jest równoznaczne z uznaniem reklamacji.

§ 36

Szczegółowe zasady naliczania i rozliczania kosztów c.o. i c.w. zawarte są w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale”.

VIII. INSTALACJA GAZOWA I WENTYLACJA.

§ 37

1. Do obowiązków Administracji należy:
 - a) zapewnienie sprawnego działania instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworu odcinającego przed odbiornikiem w mieszkaniu,
 - b) zapewnienie prawidłowego działania instalacji wentylacyjnej przy przepływie powietrza zgodnie z normą,
 - c) dokonywanie przeglądów i usuwanie nieszczelności instalacji gazowej w zakresie określonym w p. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji lub urządzeń odbiorczych w mieszkaniu, należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla lub pogotowie gazowe.

§ 38

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do:
 - a) zapewnienia prawidłowego działania odbiorników gazowych,
 - b) dokonywania przeglądów i uszczelniania instalacji gazowej z zaworem odcinającym i z odbiornikiem gazowym (kuchenką) włącznie,
 - c) zapewnienia prawidłowego użytkowania instalacji wentylacyjnej w mieszkaniu,

- d) zapewnienia dopływu powietrza, celem prawidłowego działania wentylacji, w przypadku wymiany okien i drzwi w lokalu,
 - e) udostępnienia mieszkań w celu dokonania sprawdzenia szczelności i próby szczelności instalacji gazowej wraz z kontrolą przewodów wentylacyjnych.
2. Zabrania się samowolnych przeróbek instalacji gazowej.

IX . NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI.

§ 39

Użytkownik użytkujący lokal na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy najmu obowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt następujących napraw wewnątrz lokalu:

1. Odnawiania lokalu , polegającego na:
 - a) malowaniu ścian i sufitów lub tapetowaniu ścian,
 - b) malowaniu strony zewnętrznej i wewnętrznej drzwi i okien, ścian, grzejników, rur i innych urządzeń przeznaczonych do malowania olejnego.
2. Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalach łącznie z wymianą tych urządzeń.
3. Naprawy i wymiany podłóg.
4. Uzupełnienia oszkleń drzwi i okien w lokalu oraz okienek w piwnicach lokatorskich.
5. Usunięcia uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza lokalem powstałych z winy użytkownika lub jego domowników.
6. Naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej oraz ich regulacji.
7. Wymiany okien.

Przy wykonywaniu robót remontowych i bieżącej konserwacji należy stosować wyroby opuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.

§ 40

Użytkownicy zobowiązani są do pokrywania kosztów legalizacji wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 41

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:

1. Pośredniczenie pomiędzy użytkownikiem a wykonawcą w naprawach polegających na usuwaniu usterek stwierdzonych w okresie rękojmi za wady.
2. Naprawy instalacji w następującym zakresie:
 - a) centralnego ogrzewania do zaworów grzejników, a w lokalach wyposażonych w ciepłomierze – do ciepłomierzy na klatce (bez zaworów i ciepłomierzy),
 - b) wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego w pionie,
 - c) pionów kanalizacyjnych,
 - d) gazowej do zaworu odcinającego,
 - e) elektrycznej do głównego zabezpieczenia lokalu bez gniazda O.K.,
 - f) wentylacyjnej.
3. Usuwanie uszkodzeń konstrukcyjnych ścian i stropów.
4. Naprawy polegające na usunięciu przecieków wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

§ 42

W przypadku zgłoszenia awarii stanowiącej zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali, Spółdzielnia przystępuje do jej usunięcia niezwłocznie.

X. DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI LOKATORSKICH.

§ 43

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Spółdzielni.

§ 44

Wartość zwolnionego mieszkania lokatorskiego, w którym wykonano wyposażenie ponadnormatywne za zgodą Spółdzielni zostanie ustalona przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem tego wyposażenia.

XI. UŻYTKOWANIE GARAŻY.

§ 45

Zapisy działu XI dotyczą zarówno garażu jak i miejsca postojowo-garażowego w garażu podziemnym.

§ 46

Użytkownik Spółdzielni posiadający prawo do garażu zobowiązany jest do:

1. Utrzymywania garażu w dobrym stanie technicznym oraz użytkowania go zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. wyłącznie do parkowania pojazdów mechanicznych, w sposób nie zakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w najbliższym sąsiedztwie.
2. Przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni regulaminów porządkowych, przepisów bhp i p.poż. oraz prawa drogowego.
3. Utrzymania porządku i czystości w najbliższym otoczeniu garażu.
4. Niedokonywania bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających substancję garażu.
5. Napraw i konserwacji garażu wykonywanych na koszt własny:
 - a) malowania strony zewnętrznej bramy wjazdowej w zależności od potrzeb. Kolorystykę robót należy uzgodnić z Administracją Osiedla,
 - b) konserwacji i naprawy dachów (dotyczy garaży wolnostojących),
 - c) utrzymania należytego stanu pola manewrowego i dróg dojazdowych do garaży,
 - d) odnawiania wnętrza garażu.
6. Udostępnienia garażu celem odczytu licznika energii elektrycznej.
7. Usuwania śniegu przed garażem.

§ 47

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Ubezpieczenie poszczególnych zespołów garażowych jako środków trwałych.
2. Rozliczanie faktur przedkładanych przez instytucje świadczące usługi komunalne.

3. Wykonywanie konserwacji i napraw rynien, rur spustowych oraz kanałów odwadniających (dotyczy garaży wolnostojących).
4. Oznakowanie numerami poszczególnych garaży zespołu.

XII. UISZCZANIE WSZELKICH NALEŻNOŚCI.

§ 48

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty za używanie lokali. Na opłaty te składają się:
 - eksploatacja i konserwacja zasobów (eksploatacja podstawowa),
 - administrowanie,
 - fundusz remontowy na części wspólne,
 - dostawa zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków,
 - podgrzanie wody,
 - centralne ogrzewanie,
 - dostawa gazu,
 - wywóz nieczystości,
 - eksploatacja i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - podatek od nieruchomości,
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - oświetlenie budynku,
 - ubezpieczenie majątku,
 - spłata rat kredytu i innych zobowiązań obciążających zajmowany lokal zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy i modernizacji nieruchomości,
 - opłaty za dodatkowe pomieszczenia, szyldy, tablice reklamowe,
 - inne zobowiązania zaciągnięte przez Spółdzielnię,
 - inne opłaty celowe (legalizacja wodomierzy, wymiana pieca c.o. itp.).
2. Obowiązek uiszczania należności przez najemców lokali użytkowych reguluje umowa.
3. Obowiązek uiszczania czynszu powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania Spółdzielni.

§ 49

Należności za roboty i usługi świadczone przez Spółdzielnię pobierane są na podstawie obowiązujących katalogów KNR i wewnętrznych przepisów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 50

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu.
2. Wszelkie zmniejszenia opłat za używanie lokalu są określone przez Spółdzielnię na podstawie obowiązujących w Spółdzielni przepisów.

§ 51

1. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty za używanie lokali w terminie do 15-go każdego miesiąca.
2. Za datę dokonania wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego spółdzielni.

§ 52

Od użytkowników lokali, którzy nie dokonali wpłat w terminie wymienionym w § 51 za cały okres zwłoki pobierane są odsetki w wysokości ustawowej.

§ 53

Sprawy o zapłatę zaległości będą kierowane na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego i sądowego.

§ 54

W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego, jeśli członek Spółdzielni złoży pisemne usprawiedliwienie z jednoczesnym zobowiązaniem się do uregulowania należności w uzgodnionym terminie.

§ 55

1. Należności za roboty i usługi oraz z tytułu innych opłat wynikających z zobowiązań indywidualnych lub statutowych, użytkownicy lokali

obowiązani są wpłacić na rachunek Spółdzielni w terminach określonych w fakturze lub umowie.

2. W wypadku niedokonania wpłat w określonych terminach nalicza się odsetki ustawowe.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 56

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje statutowe.
2. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioski o ukaranie do właściwych organów administracji państwowej oraz składał wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni.

§ 57

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Wisłą” w Bydgoszczy w dniu 12 września 2006r z mocą obowiązującą od 1 listopada 2006r.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Wisłą” z dnia 16 grudnia 1999 roku z późniejszymi aneksami.