

**REGULAMIN UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI W ZASOBACH
MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ BUDOWLANO-MIESZKANIOWĄ „MERKURY”**

Stosownie do postanowień Statutu SBM „Merkury”, postanawia się, co następuje:

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa zasady **użytkowania** lokali i części wspólnych, obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach wybudowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „MERKURY”, bez względu na formę prawną użytkownika lokalu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **użytkowniku** – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu,
 - osobę niebędącą członkiem Spółdzielni i posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - najemcę lokalu,
 - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
 - b) **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu;
 - c) **częściach wspólnych** – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną (tj. części budynku i urządzenia oraz grunt) w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali.

§ 2.

1. Używanie lokalu przez Użytkownika rozpoczyna się z chwilą:
 - przejęcia lokalu od Spółdzielni (w trybie przewidzianym w umowie o budowę lokalu lub sprzedaży),
 - przejęcia lokalu od poprzedniego Użytkownika.
2. Lokal przekazany Użytkownikowi może być używany wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu lub umowie najmu.
3. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej po uprzednim pisemnym zgłoszeniu tego faktu Spółdzielni.
4. Działalność gospodarcza prowadzona w lokalu nie może być źródłem jakichkolwiek uciążliwości dla pozostałych Użytkowników.

§ 3.

1. Użytkownik może wynająć lub oddać w używanie część lub całość lokalu.
2. Użytkownik musi uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na wynajem lub oddanie w używanie w przypadku, gdyby było to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.

§ 4.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz balkony, loggie, tarasy, ogródki w należytym stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym poprzez właściwe jego użytkowanie tj. w sposób niepowodujący pogorszenia jego stanu oraz niestwarzający zagrożenia.
2. Do obowiązków Użytkownika należy konserwacja, naprawa i wymiana następujących elementów wewnątrz lokalu:
 - a) tynków, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i innych,
 - b) okien i drzwi z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki od strony części wspólnych,
 - c) instalacji wewnętrznej wodociągowej (ciepła, zimna woda) od zaworu odcinającego wodę w lokalu do odbiornika, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - d) przewodów instalacji elektrycznej do tablicy głównej bezpiecznikowej wraz z tablicą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - e) instalacji teletechnicznej (Internet, TV) wraz z osprzętem,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
 - g) innych urządzeń zainstalowanych we własnym zakresie przez Użytkownika,
 - h) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu m.in. poprzez utrzymanie drożności kanałów wentylacyjnych w obrębie lokalu (np. kratki wentylacyjnych, zaworów anemostatycznych, itp.) i ustawianie okien w pozycji tworzącej mikroszczelinę, wraz z zapewnieniem drożności nawiewników okiennych i ściennych.
3. Do obowiązków Użytkownika balkonu, loggii, tarasu, ogródka należy użytkowanie ww. elementów zgodnie z ich przeznaczeniem, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) czyszczenia i udrażniania wpustów odwodniających,
 - b) usuwania śniegu w okresie zimowym,
 - c) zachowania dotychczasowej kolorystyki w przypadku ewentualnego malowania balustrad.
4. Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu, loggii, tarasu czy ogródka nie może utrudniać odwodnienia, uszkadzać powierzchni czy powodować zagrożenia dla osób trzecich, czy pogarszać warunków ewakuacyjnych i przeciwpożarowych.
5. Umieszczanie wszelkiej roślinności na tarasie jest możliwe jedynie w donicach wyposażonych w podstawki zapobiegające przedostawaniu się wody i zanieczyszczeń na powierzchnię balkonu, loggii, tarasu, ogródka. Donice powinny być umieszczone w sposób nieutrudniający odprowadzenia wód opadowych oraz w sposób niestwarzający zagrożenia dla Użytkowników nieruchomości.
6. W przypadku tarasu zielonego zgodnie z jego przeznaczeniem powierzchnię biologicznie czynną tarasu może stanowić jedynie właściwie utrzymany trawnik-nawierzchnię stanowi cienka warstwa ziemi oraz warstwy odwadniające i izolacyjne wykonane zgodnie z dokumentacją projektową.

7. Chwasty i wszelka inna roślinność na czołach płytach balkonowych, tarasowych i obróbkach powinny być niezwłocznie usunięte.
8. Zabronione jest:
 - a) trwałe mocowanie jakichkolwiek elementów do ścian budynku, posadzek, balustrad i obróbek blacharskich na balkonie, loggii i tarasie,
 - b) używanie agresywnych środków chemicznych mogących uszkodzić elementy balkonu, loggii, tarasu lub odwodnienia,
 - c) wykorzystywanie balkonu, loggii, tarasu i ogródka jako składowiska,
 - d) stosowanie instalacji nawadniających,
 - e) wkopywanie i nasadzanie drzew w ogródku,
 - f) układanie skalniaków, budowanie oczek i kaskad wodnych oraz fontann w ogródku,
 - g) mocowania skrzynek na kwiaty od zewnętrznej strony balkonu, loggii i tarasu,
 - h) podnoszenie poziomu ogródka
 - i) hodowanie zwierząt na balkonie, loggii, tarasie i w ogródku,
 - j) ustawianie szklarni i tuneli foliowych na balkonie, loggii, tarasie i w ogródku,
 - k) montowanie kamer w częściach wspólnych.
9. Pomieszczenie rowerowni przeznaczone jest wyłącznie do przechowywania rowerów, z wyjątkiem rowerów elektrycznych. W pomieszczeniu tym zabrania się mycia, naprawy i konserwacji rowerów oraz przechowywania części rowerowych, narzędzi i materiałów do konserwacji rowerów.
10. Zabrania się palenia papierosów zwykłych i elektronicznych na balkonie, loggii, tarasie i w ogródku oraz wyrzucania niedopałków.

§ 5.

1. Za szkody wyrządzone przez Użytkownika lub osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, powstałe w częściach wspólnych nieruchomości (tj. budynku, terenu osiedla), a wynikłe z ich użytkowania niezgodnego z prawem, odpowiada Użytkownik, któremu przysługuje prawo do lokalu.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim, których naprawa leży po stronie Spółdzielni, należy niezwłocznie zgłaszać administratorowi osiedla. Uszkodzenia powstałe z winy Użytkownika lokalu lub domowników obciążają Użytkownika tego lokalu.
3. Uszkodzenia powstałe z winy Użytkownika na balkonie, loggii, tarasie lub ogródku, oraz będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji Użytkownik usuwa we własnym zakresie.
4. Użytkownik balkonu tarasu, loggii lub ogródka pokrywa koszty szkód (strat) jakie poniosła Spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali z tytułu niewłaściwego korzystania z balkonu, loggii, tarasu lub ogródka.

§ 6

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymywania w należytym stanie technicznym, higieniczno – sanitarnym, estetycznym oraz zapewnienia sprawnie funkcjonującej instalacji i urządzeń w budynkach, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku i osiedla stanowiących części wspólne.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja, naprawa i wymiana poniższych elementów:
 - a) instalacji wodociągowej części wspólnych – od zaworu odcinającego wodę do lokalu do zaworu głównego w budynku,

- b) instalacji gazowej bez urządzeń,
 - c) instalacji kanalizacyjnej łącznie z pionem wraz z trójnikiem bez podejść do urządzeń,
 - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami i grzejnikami (bez zaworów i grzejników wymienionych /zainstalowanych przez Użytkownika lokalu),
 - e) legalizacja wodomierzy i ciepłomierzy,
 - f) instalacji elektrycznej części wspólnych,
 - g) instalacji zbiorczej anteny satelitarnej - z wyjątkiem osprzętu,
 - h) elementów konstrukcji wraz z izolacją płyty balkonowej, tarasu, loggii,
 - i) odtworzenie istniejącej nawierzchni.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za których sprawność jest odpowiedzialna (np. awaria instalacji pionów wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, zacieki powstałe w wyniku nieszczelności dachu) - z wyłączeniem szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie od firmy ubezpieczeniowej,

§ 7.

1. W uzasadnionych przypadkach przedstawicielom Spółdzielni przysługuje prawo sprawdzania stanu technicznego i sanitarnego lokali, pomieszczeń gospodarczych i przynależnych, balkonów, tarasów, loggii, ogródków, jak również prawidłowości ich używania, w terminie uzgodnionym z ich Użytkownikiem.
2. W razie stwierdzenia, że lokal, pomieszczenie gospodarcze lub przynależne, balkon, loggia, taras, ogródek uległy nadmiernemu zużyciu, albo są w złym stanie sanitarno-higienicznym lub technicznym, Spółdzielnia ma prawo wystąpić do Użytkownika z żądaniem niezwłocznego przeprowadzenia remontu, dezynfekcji lub innych działań mających na celu przywrócenie właściwego stanu sanitarno-higienicznego lub technicznego lokalu, pomieszczenia gospodarczego lub przynależnego, balkonu, loggii, tarasu, ogródka. W przypadku stwierdzenia, że wyżej określony zły stan lokalu pomieszczenia gospodarczego lub przynależnego, balkonu, loggii, tarasu, ogródka powstał z przyczyn niezależnych od Użytkownika, Spółdzielnia zobowiązana jest do przywrócenia jego właściwego stanu sanitarno – higienicznego lub technicznego.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik korzystający z lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal bądź pomieszczenie gospodarcze, przynależne, balkon, loggię, taras, ogródek w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna, służby Spółdzielni mają obowiązek podjęcia prób skontaktowania się z tą osobą. W przypadku niemożliwości skontaktowania się z Użytkownikiem lub uzyskania odmowy udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu na balkon, loggię, taras, ogródek wyłącznie w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
4. Jeżeli wejście do lokalu, o którym mowa w pkt. 3 nastąpiło pod nieobecność Użytkownika, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8.

1. Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal do dokonania obligatoryjnych, okresowych przeglądów instalacji: gazowej, elektrycznej i wentylacji, jak również w razie konieczności odczytów wodomierzy, w terminie określonym przez Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia wyznacza dwa terminy wykonania przeglądów, o których mowa w ust. 1.
3. Zawiadomienie Użytkowników lokali o terminach ww. przeglądów następuje poprzez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych, umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, przesyłką zwykłą w przypadku wskazania przez Użytkownika lokalu innego adresu korespondencyjnego.
4. Zawiadomienie, którym mowa w ust. 3 powinno określać: datę, godzinę, zakres kontroli oraz nazwę firmy wybranej do przeprowadzenia przeglądu.
5. W przypadku nieudostępnienia lokalu w terminach, o których mowa powyżej, Spółdzielnia przesyłką poleconą wezwie Użytkownika lokalu do jego udostępnienia wyznaczając dodatkowy termin, z informacją o skutkach uchylenia się od udostępnienia lokalu, w szczególności o zobowiązaniu do pokrycia kosztów związanych z koniecznością dodatkowego przyjazdu firmy wybranej do dokonania danego przeglądu.

§ 9.

1. Lokale przekazywane Użytkownikom w standardzie określonym umową o budowę lokalu, mogą być przez nich doposażone w urządzenia i wykańczane przy użyciu materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.
2. Stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji, krat, zabudowy loggii i balkonów, należy przeprowadzić zgodnie z procedurą określoną w prawie budowlanym po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni wraz z określeniem przez Spółdzielnię warunków organizacyjno-technicznych prowadzenia powyższych prac w zakresie np. czasu prowadzenia robót generujących hałas, zabezpieczenia nieruchomości wspólnej przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub kradzieżą.
3. Naprawa instalacji gazowej i montaż kuchenek z uwagi na duże zagrożenie wybuchem może być wykonywana tylko przez osoby do tego uprawnione.
4. Instalacja wszelkich urządzeń technicznych montowanych w obrębie części wspólnych musi być dokonana za zgodą Spółdzielni i musi być wykonana przez osoby do tego uprawnione.
5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, 2, 3 i 4 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu lub instalacji do stanu pierwotnego, określając w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu (instalacji) do stanu poprzedniego na koszt użytkownika lokalu.
6. Zmiana przeznaczenia części wspólnych budynku wymaga zgody większości współwłaścicieli liczonej według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 10.

Użytkownik lokalu jest uprawniony do wykonania na koszt Spółdzielni napraw, do których Spółdzielnia jest obowiązana w przypadku gdy Spółdzielnia w terminie 21 dni od daty upływu terminu określonego przez Użytkownika lokalu w jego pisemnym wezwaniu skierowanym do Zarządu Spółdzielni, nie podejmie działań zmierzających do ich wykonania.

§ 11.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego

lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Użytkownik lokalu, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 ponosi odpowiedzialność za szkody, jakie mogą wynikać z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu (modernizacja, przebudowa).

§ 12.

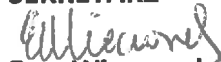
Spółdzielnia obowiązana jest do zapewnienia właściwego dozoru nad sprawnym działaniem urządzeń i instalacji w budynkach. Dozór przeprowadzany jest przez pracownika wyznaczonego przez Spółdzielnię.

§ 13.

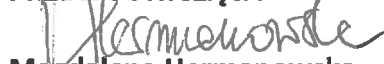
1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, ustawy o ochronie osób i mienia, Prawa budowlanego, ustawy o własności lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ


Ewa Wieczorek

PRZEWODNICZĄCA


Magdalena Hermanowska