

REGULAMIN **porządku domowego**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią, gospodaruje powierzonymi jej z mocy przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845) w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
 - 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.
2. Ilekcć w niniejszym Regulaminie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
3. Ilekcć w niniejszym Regulaminie jest mowa o Dziale Technicznym to należy rozumieć jako Dział Techniczny i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi działający w strukturach organizacyjnych Spółdzielni.

§ 2

1. Zasoby mieszkaniowe, o których mowa w § 1 ust. 1 są prywatną własnością lub współwłasnością członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub mają zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu zlokalizowanym w tych budynkach, zwanych dalej użytkownikami lokali.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami, o których mowa w § 1 ust. 2 poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym, prawidłowe eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla mieszkaniowego, budynku lub grupy budynków.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 1 ust 2 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie budynku lub grupy budynków.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu:

- a) mają na celu ochronę mienia użytkowników lokali i Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli mieszkaniowych oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców,
 - b) określają obowiązki użytkowników lokali oraz osób, które utraciły tytuł prawny do użytkowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni w zakresie realizacji celów, o których mowa w ust.1.
2. Użytkownik lokalu lub osoba, która utraciła tytuł prawny do użytkowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Obowiązki Spółdzielni

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania użytkownikom lokali, lokale w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymaganiom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub budowli, w tym wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę - Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§ 6

Administracje Osiedlowe powołane przez Zarząd w ramach struktur organizacyjnych Spółdzielni obowiązane są dbać o stan techniczny budynków i budowli zlokalizowanych na tych osiedlach oraz porządek i czystość w otoczeniu tych budynków, sprawność techniczną i użytkową urządzeń i instalacji stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń stanowiących nieruchomości wspólną przeznaczoną do wspólnego użytkowania przez użytkowników lokali jak: korytarze piwniczne, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, strychy itp.

§ 7

Administracja Osiedlowa obowiązana jest :

- 1) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych określających czyją własnością są te obiekty lub przez kogo zarządzane, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodny i bezpieczny przejazd do nieruchomości, szczególnie w warunkach zimowych,
- 3) zapewnić i zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§ 8

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
- b) instalacji gazowej do licznika lub do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem, bez urządzeń odbiorczych,
- c) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe, z wyłączeniem głowic i zaworów termostatycznych uszkodzonych przez użytkowników lokali,
- d) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
- e) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablicy mieszkaniowej,
- f) instalacji anteny zbiorczej (AZART) lub naziemnej telewizji cyfrowej (ATC) z wyjątkiem osprzętu,
- g) naprawie podłoża pod podłogi i posadzki, o ile w okresie nie zamortyzowanym wystąpiła wada technologiczna.

2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 9

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany:

- a) utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do tego lokalu przynależne albo do, których używania jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z przepisami wykonawczymi obowiązującymi w tym zakresie, a w szczególności w sezonie grzewczym utrzymywać temperaturę w lokalu nie niższą niż +16⁰ C zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 stycznia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065), a po zakończeniu sezonu grzewczego otworzyć zawór termostatyczny (ustawić na pozycji 4 lub 5) , użytkownik lokalu mieszkalnego każdorazowo po opuszczeniu piwnicy, korytarza piwnicznego, pralni, suszarni, wózkowni ma obowiązek zgasić zapalone światło w tych pomieszczeniach, a w okresie zimowym zamknąć okna,
- b) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części nieruchomości przeznaczone do wspólnego użytku jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie nieruchomości.
- c) reagować na zauważone akty wandalizmu i niezwłocznie powiadamiają o tym fakcie odpowiednie służby tj. Policję, Straż Miejską
- d) natychmiastowego zgłoszenia w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w nieruchomości lub jego otoczeniu (np. pęknięcie lub zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać,
- e) udostępniać lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi oraz do pomieszczeń, do których używania jest uprawniony upoważnionym pracownikom Administracji Osiedla lub osobom przez Spółdzielnię upoważnionym przeprowadzającym usunięcie awarii, przegląd techniczny lub wykonującym zabiegi dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji,
- f) udostępnić lokal w celu wykonania prac związanych z montażem lub wymianą istniejących instalacji na inne instalacje, w tym w szczególności: centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej, elektrycznej i domofonowej.
- g) poinformować Administrację Osiedla o zmianie liczby osób zamieszkującej w lokalu

w terminie do 14 dni od zaistnienia zmiany oraz zaktualizować deklarację śmieciową dotyczącą tego mieszkania.

2. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - f) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię w ramach wykonawstwa zastępczego, jako usługa odpłatna realizowana na wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu na podstawie odrębnej umowy. Za zgodą Zarządu należność za wykonawstwo zastępcze może być uiszczana w formie ratalnej jako dodatkowa wpłata na fundusz remontowy.

§ 10

1. Lokal winien być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu albo umowie najmu.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub zmiana przeznaczenia całego lokalu mieszkalnego bądź jego części następuje przy udziale Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez użytkownika lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 3, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez użytkownika w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 11

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu oraz każdego mieszkańca zamieszkałego w zasobach mieszkaniowych jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji Osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.
2. Każdy użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan plomb nałożonych na urządzeniach pomiarowych i ich zabezpieczeniach oraz na podzielnikach kosztów c.o., mierzących lub umożliwiających rozliczenie dostawy mediów do lokalu.
3. Zabrania się:
 - a) używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
 - b) wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących, samodzielnego dokonywania zmiany nastaw zaworów termostatycznych zainstalowanych na grzejnikach centralnego ogrzewania,

- c) naprawiania, wymiany i przerabiania wewnętrznej instalacji c.o., w tym opróżniania instalacji centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni,
 - d) zabudowywania lub trwałego zasłaniania wodomierzy wraz z nakładką radiową, podzielników kosztów c.o., przyłączy grzejnikowych (gałęzek), pionów c.o., zaworów, odpowietrzników zamontowanych na instalacji centralnego ogrzewania,
 - e) zabudowywania, zasłaniania, zaklejania lub zmniejszania wielkości kratki wentylacyjnych oraz zmiany lokalizacji kratki wentylacyjnej bez zgody Spółdzielni,
 - f) podłączania do wewnętrznej instalacji wentylacyjnej lub spalinowej mechanicznych okapów kuchennych,
 - g) montowania kratki wentylacyjnych z siatkami i żaluzjami ograniczającymi jej przekrój,
 - h) zamykania zaworów c.o. zainstalowanych na grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - i) stosowania butli gazowych do zasilania kuchenek gazowych, przetrzymywania, butli gazowych w mieszkaniu i piwnicy,
 - j) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych zapalkami, patykami, drutem itp.
4. W przypadku wystąpienia awarii wewnętrznej instalacji, o której mowa w § 11 lit. a, c i d, która została na trwale zabudowana lub zasłonięta bez uzyskania zgody Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania nieograniczonego dostępu w celu jej naprawy lub wymiany na nową. Postanowienia § 13 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 12

1. Wszelkie przeróbki w lokalach (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zmniejszanie kubatury pomieszczenia, w którym zamontowany jest piec gazowy – jedno lub dwufunkcyjny poprzez wykonanie podwieszonego sufitu i wbudowania dużej ilości szafek, przesuwanie lub zamienne instalowanie nowych grzejników c.o. itp.), wymiany urządzeń elektrycznych wymagających zwiększonej mocy, dokonywania przeróbek wewnętrznych instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych, mogą być dokonywane po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Zarząd może wnieść pisemny sprzeciw do proponowanych przeróbek w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia. Brak sprzeciwu Zarządu w/w terminie uważa się za uzgodnienie planowych przeróbek.
2. Zmiany konstrukcyjne i przeróbka wewnętrznej instalacji gazowej jest możliwa po spełnieniu warunków określonych w ustawie prawo budowlane.
3. Zabrania się dokonywania przeróbek i modernizacji lokalu i pomieszczeń do lokalu przynależnych, bez spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w przypadku, gdy przeróbki lub modernizacja mogą spowodować niezgodność z istniejącymi przepisami prawa lub mogą zakłócić prawidłowe funkcjonowanie i eksploatację części wspólnych nieruchomości.
4. Każdy planowany remont łazienki lub pomieszczenia wc powinien być zgłoszony w Administracji Osiedla w celu sprawdzenia stanu technicznego wewnętrznych instalacji (pion centralnego ogrzewania, wodociągowy i kanalizacyjny), a szczególnie w miejscach przejścia przez strop tych instalacji.
5. W przypadku stwierdzenia naruszeń o których mowa w ust. 1 lub 2 albo wadliwego stanu technicznego urządzeń (kuchenki gazowe lub elektryczne, piecyki, podgrzewacze przepływowe lub pojemnościowe i inne) użytkownik lokalu zobowiązany jest do przywrócenia lokalu, instalacji lub urządzeń do stanu zgodnego z przepisami prawa w terminie określonym w protokole kontroli i dostarczenia, bez dodatkowego wezwania Spółdzielni, protokołu z przeprowadzanej rekontroli lokalu w zakresie stwierdzającym usunięcie zagrożeń i wykrytych nieprawidłowości. Powtórznego sprawdzenia (rekontroli)

winna przeprowadzić osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

6. W przypadku nie wykonania czynności o których mowa w ust. 5, a dotyczących instalacji podlegających obowiązkowym przeglądom na podstawie przepisów ustawy prawo budowlane, Zarząd wyznacza użytkownikowi lokalu dodatkowy termin, jednak nie krótszy niż 14 dni, usunięcia stwierdzonych zagrożeń lub wykrytych nieprawidłowości i po bezskutecznym upływie tego terminu podejmuje decyzję o odcięciu mediów, powiadamiając pisemnie o fakcie zainteresowanego użytkownika lokalu i dostawcę mediów. Czynności zabezpieczające oraz ponowne przyłączenie do instalacji dokonuje się na koszt użytkownika lokalu.
7. Użytkownik lokalu pokryje koszty związane z usunięciem awarii lub uszkodzenia wewnętrznej instalacji, o której mowa w ust. 4 w przypadku stwierdzenia uszkodzenia tej instalacji i wystąpienia awarii na wskutek przeprowadzenia remontu łazienki lub pomieszczenia wc bez wcześniejszego powiadomienia o tym fakcie Administracji Osiedla.
8. W przypadku awarii lub konieczności wykonania remontu w pionie instalacyjnym trwale zabudowanym przez użytkownika lokalu - koszty związane z demontażem i ponownym montażem zabudowy obciążają użytkownika lokalu.
9. W przypadku uporczywego uchylania się od doprowadzenia lokalu lub instalacji do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami lub samowolnego przyłączenia wcześniej odłączonych mediów Zarząd:
 - a) rozwiązuje umowę najmu z winy najemcy lub użytkownika,
 - b) występuje do Sądu z pozwem o wydanie orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) występuje, na wniosek Rady Nadzorczej, w trybie procesu z żądaniem sprzedaży samodzielnego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 13

1. Ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia wewnętrznej instalacji elektrycznej zabrania się naprawianie przez osoby nieupoważnione lub we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych, a w szczególności bezpieczników zainstalowanych na klatkach schodowych i w piwnicach. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. Użytkownik lokalu pokryje koszty związane z usunięciem awarii lub uszkodzenia wewnętrznej instalacji elektrycznej w przypadku stwierdzenia wystąpienia uszkodzenia tej instalacji i wystąpienia awarii na skutek dokonania samodzielnej naprawy i ingerencji w wewnętrzną instalację elektryczną przez osobę nieuprawnioną działającą w imieniu i na dobro użytkownika lokalu.
3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego oraz gniazd wtykowych w pomieszczeniach przynależnych do lokalu albo w tych, do których używania użytkownik lokalu jest uprawniony bez pisemnej zgody Zarządu jest zabronione. Spółdzielni przysługuje dochodzenie odszkodowania za szkody powstałe w wyniku samowolnej działalności użytkownika lokalu, w tym zwrotu zryczałtowanych kosztów zużycia energii elektrycznej.
4. Uzyskane odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 oraz refundacja kosztów usunięcia awarii, o której mowa w ust. 2 stanowi przychód z nieruchomości wspólnej.

§ 14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Administracji Osiedla i może być

wykonywane przez osoby do tego uprawnione.

3. Montaż klimatyzacji w lokalu mieszkalnym wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz spełnienia warunków technicznych określonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu po czym niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla lub Spółdzielnię oraz pogotowie gazownicze.

§ 16

1. W okresie zimowym użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi wejściowych do lokalu oraz okien usytuowanych w pomieszczeniach przynależnych do lokalu albo w tych do, których używania użytkownik lokalu jest uprawniony oraz utrzymywać temperaturę wewnątrz lokalu nie niższą niż 16⁰ C.
2. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik lokalu winien zgłosić, bez zbędnej zwłoki, w dniu jego stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji Osiedla, która ma obowiązek sprawdzenia zaistniałych okoliczności w obecności użytkownika lub osoby przez tego użytkownika upoważnionej.
3. Pozostawienie otwartych drzwi i okien w piwnicach i klatkach schodowych w sezonie grzewczym oraz w przypadku wystąpienia niskich temperatur jest zabronione.

§ 17

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek uszkodzenia lub awarii instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalu w czasie nieobecności osób użytkujących przedmiotowy lokal i konieczności jej usunięcia - użytkownicy lokali w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni wyznaczyć osobę, która w tym okresie będzie sprawowała opiekę i nadzór nad tym lokalem, w tym przekazać Spółdzielni sposób kontaktowania się z opiekunem lokalu za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość lub korespondencyjnie.

§ 18

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

§ 19

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub jego przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Przez lokal zamienny, o którym mowa w ust. 2 i 3 rozumie się lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy i który jest wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

§ 20

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomościach wspólnych wykonuje Spółdzielnia lub w jej imieniu, w ramach prac konserwacyjnych i eksploatacyjnych firmy lub osoby fizyczne, na podstawie umów zawartych za Spółdzielnią.
2. Do obowiązków Spółdzielni lub firm, o których mowa w ust. 1 należy między innymi :
 - sprzątanie chodników, terenu przylegającego do nieruchomości oraz pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkowni itp.,
 - mycie okien na klatkach schodowych w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
 - usuwanie z chodników, schodów terenowych, podjazdów śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
3. Prace, o których mowa w ust. 2 wykonywane są w dniach roboczych chyba, że umowa stanowi inaczej.

§ 21

Do obowiązku użytkowników lokali lub osób korzystających z tych lokali należy utrzymywanie:

- a) lokalu w należytym stanie czystości i higieny,
- b) właściwej temperatury i wilgotności powietrza (40-60 %), umożliwiając jego wymianę poprzez przewietrzanie pomieszczeń, stosowanie stolarki okiennej z funkcją mikro-wentylacji, zamontowanie w oknach lub ścianach zewnętrznych nawiewników powietrza,
- c) czystości i porządku na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku poprzez:
 - nie wystawianie przed drzwi lokalu zbędnych przedmiotów (buty, szafki, pudła itp.) utrudniających swobodne poruszanie się i korzystanie z pomieszczeń wspólnych,

- nie składowanie w pralniach, suszarniach, strychach i korytarzach piwnicznych materiałów łatwopalnych np. opakowania papierowe, stare meble, stara odzież itp. niebezpiecznych przedmiotów ze szkła i o ostrych krawędziach,
 - d) porządku i czystości na balkonach, loggiach, tarasach przynależnych do lokalu mieszkalnego i zapobieganie występowania przecieków do lokali na niższych kondygnacjach,
 - e) czystości i porządku w garażach oraz w otoczeniu budynków, w tym w szczególności na placach zabaw
- oraz przestrzeganie zakazów i nakazów określonych w § 17 - § 19, § 23 - § 33 Regulaminu.

§ 22

1. Nie należy wyrzucać przez okna oraz z balkonów jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
2. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
3. Rośliny doniczkowe hodowane na balkonach, loggiach i tarasach powinny być umieszczone w sposób zapewniający ich bezpieczną pielęgnację, w tym podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów innych użytkowników.

§ 23

Zabrania się:

- a) umieszczania i używania głośników w oknach i na balkonach lokali,
- b) przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd nieruchomości,
- c) przechowywania i pozostawiania na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów, jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, szarek do bielizny, zużytych mebli, opon itp.,
- d) grillowania na balkonach, loggiach oraz w odległości nie mniejszej niż 10 m od budynku mieszkalnego,
- e) wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach klatkach schodowych i piwnicach
- f) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do klatek schodowych i garaży wielostanowiskowych oraz wpuszczanie osób nieznanych,
- g) spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz nocowania lub zamieszkiwania na klatkach schodowych w piwnicach w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na obszarach zewnętrznych administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię,
- h) umożliwiania wejścia do budynku, w tym do piwnic, osób nieuprawnionych, nie zamieszkałych w danym budynku. W przypadku wystąpienia wydatków związanych z dodatkowym sprzątaniem pomieszczeń wspólnych czy ich dezynfekcją, wynikającą z przebywania w budynku osób nieuprawnionych, o ile nie zostanie wykryty sprawca lub osoba odpowiedzialna za umożliwienie wejścia takiej osoby do budynku, obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.

§ 24

1. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, odpadków higienicznych, ręczników papierowych, kości, szmat, odpadów roślinnych - obierek z ziemniaków i owoców, zapalek itp.
2. Użytkownik lokalu położonego ponad miejscem wystąpienia niedrożności kanalizacji

sanitarnej pokryje koszty związane z usunięciem tej niedrożności.

3. Instalowanie anten CB, TVSat na dachach, ścianach, loggiach balkonach bez pisemnej zgody Zarządu jest zabronione. Spółdzielni przysługuje dochodzenie odszkodowania za szkody powstałe w wyniku samowolnej działalności użytkownika lokalu w tym zakresie.
4. Uzyskane odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 oraz refundacja kosztów usunięcia awarii, o której mowa w ust. 2 stanowi przychód z nieruchomości wspólnej.

§ 25

1. Odpady komunalne należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla jako miejsca przeznaczone do odbioru i czasowego składowania odpadów komunalnych i odpadów przeznaczonych do segregacji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik lokalu obowiązany jest posprzątać zanieczyszczony z jego winy teren lub pomieszczenia. Zabrania się wyrzucania domowych odpadów komunalnych do koszy ulicznych usytuowanych na terenie osiedla.
2. Nie należy wrzucać do ogólnych pojemników na odpady komunalne makulatury, szkła, metalu, tworzyw sztucznych i innych odpadów, które są objęte segregacją, a należy składować w pojemnikach i miejscach do tego przeznaczonych.
3. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak: złom, gruz budowlany, stolarka budowlana itp. do pojemników przeznaczonych na odpady komunalne. Przedmioty te winny być usuwane zgodnie z warunkami określonymi w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Jasła i Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Biecz, a usuwane zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Jasła przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Jasła nr XXVIII/284/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r na indywidualne zgłoszenie właściciela odpadów.
4. Przedmioty wielkogabarytowe, sprzęt elektroniczny i zużyte opony można usuwać w terminach wyznaczonych przez odpowiednie urzędy gmin lub w innym terminie po indywidualnym umówieniu się z uprawnionym odbiorcą albo wywiezienie tych przedmiotów na PSZOK wskazany przez gminę.
5. W przypadku pozostawienia przedmiotów, o których mowa w ust. 4 w innym terminie Spółdzielnia dokona ich usunięcia na koszt osoby, która je pozostawiła.
6. W przypadku nie ustalenia osoby, o której mowa w ust.5, koszty usunięcia pozostawionych przedmiotów obciążają koszty utrzymania nieruchomości upoważnionych do składania odpadów komunalnych w miejscu, z którego zostały odpłatnie usunięte pozostawione nielegalnie przedmioty.

§ 26

1. Opiekę nad placami zabaw, trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów w obrębie Osiedla mogą nastąpić za zgodą Administracji Osiedla.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 27

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Należy unikać (ograniczać) używanie pralek w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Z pralni może korzystać każdy użytkownik lokalu wg zasad określonych przez ogół użytkowników lokali, dla których pomieszczenia pralni wchodzi w skład nieruchomości

wspólnej.

3. Z wyposażeniem pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować ich uszkodzenia.
4. Po zakończeniu prania, należy pomieszczenie pralni posprzątać, klucz od pralni przekazać tego samego dnia następnemu z użytkowników zgodnie z harmonogramem lub osobie opiekującej się pralnią z jednoczesnym rozliczeniem z zużytej wody zimnej i ciepłej zgodnie ze wskazaniem urządzeń pomiarowych.
5. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
6. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach tzw. suszarniach.
7. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie należy, bez zgody pozostałych użytkowników lokali, tam przechowywać żadnych innych przedmiotów (np. mebli itp.).

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 28

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji ratunkowej gaszenia pożaru nie należy zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, trujących, toksycznych itp.
4. Używanie otwartego ognia na balkonach, loggiach, tarasach, klatkach schodowych, w piwnicach, na poddaszach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
5. Palenie papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach, na poddaszach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
6. Wewnętrzne instalacje elektryczne oraz urządzenia odbiorowe zasilane energią elektryczną winny być utrzymane w dobrym stanie technicznym w celu zapobieżenia przed ich zwarcieniem.
7. Ze szczególną starannością i ostrożnością należy używać urządzeń zasilanych gazem ziemnym. Zabrania się samowolnego przerabiania instalacji oraz napraw urządzeń.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 29

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (nieruchomości) jest wzajemna pomoc i poszanowanie prawa do wypoczynku innych osób.
2. W przypadkach wystąpienia sporów i konfliktów międzysąsiedzkich samorządowe jednostki organizacyjne Spółdzielni powołane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni lub członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący dane osiedle mogą pełnić funkcję komisji pojednawczych oraz opiniują wszystkie wnioski mieszkańców w sprawie skarg o nieprzestrzeganie niniejszego Regulaminu.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy unikać sytuacji, aby dzieci bawiły się obok miejsc składowania odpadów komunalnych, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice.
4. Na terenie nieruchomości oraz osiedla mieszkaniowego w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰

obowiązuje cisza.

§ 30

1. Warunkiem bezkonfliktowego trzymania (hodowania) psa w lokalu zlokalizowanym w budynku wielorodzinnym jest akceptacja tego faktu przez pozostałych mieszkańców klatki.
2. Osoby posiadające psa (-y) obowiązane są stosować się do postanowień rad gmin w tej sprawie, a przede wszystkim:
 - a) opłacać podatki lokalne od posiadanych psów,
 - b) poddawać psy obowiązującym szczepieniom ochronnym (posiadanie aktualnego świadectwa szczepień),
 - c) zgłosić psa do rejestracji oraz zaopatrzyć go w znaczek rejestracyjny,
 - d) złożyć wniosek o wydanie zezwolenia do właściwego ze względu na swoje miejsce zamieszkania, organu gminy, w terminie 30 dni od nabycia psa rasy wymienionej w wykazie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne oraz warunków wydawania zezwoleń na utrzymywanie psa takiej rasy i uzyskać stosowne zezwolenie,
 - e) wyprowadzać psy w miejsca do tego wyznaczone przez samorząd gminny.
3. Na żądanie Administracji Osiedla oraz innych osób do tego uprawnionych osoba posiadająca psa winna okazać wydane zezwolenie na utrzymywanie psa rasy szczególnie niebezpiecznej wymienionej w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 2 lit. d.
4. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych, tj. bezwzględnie usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, inne pomieszczenia, place zabaw, tereny zielone, podwórka, piaskownice, itp.).
5. W przypadku, gdy w lokalu znajduje się pies, na czas odczytu urządzeń pomiarowych przez pracowników Spółdzielni lub osoby przez Spółdzielnię upoważnione, winien on być zamykany w innym pomieszczeniu, gdzie nie występują te urządzenia. Dotyczy to także obecności pracowników Spółdzielni lub innych osób działających w imieniu i na zlecenie Spółdzielni, na czas wykonywania obowiązków służbowych w danym lokalu.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo innych osób, a spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele. Postanowienia przepisów § 5 ust. 3 pkt 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
7. Osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
8. Na terenie nieruchomości i osiedla mieszkaniowego zabrania się:
 - a) hodowli wszelkich zwierząt i ptactwa.
 - b) karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych,
 - c) dokarmiania kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych nieruchomości,
 - d) montażu drewnianych i metalowych karmników dla ptaków i innych zwierząt na drzewach zlokalizowanych na terenie osiedla.
9. O każdym przypadku wystąpienia lub podejrzenia wystąpienia choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§ 31

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedla. Jeżeli 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, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla mieszkaniowego jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, rowerami itp.
4. Zabrania się przechowywania w indywidualnych piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych paliwa i materiałów łatwopalnych oraz pojazdów z napełnionymi zbiornikami.
5. Zabrania się parkowania samochodów na drogach wewnętrznych osiedli utrudniających lub uniemożliwiających dojazd straży pożarnej.
6. Zabrania się w garażach wielostanowiskowych. parkowania samochodów wyposażonych w instalację gazową LPG.
7. Zabrania się ustawiania przyczep kempingowych na parkingach.
8. Zabrania się pozostawiania na terenie osiedla wyeksploatowanych pojazdów

§ 32

Urządzenia reklamowe i szyldy na terenie osiedla mieszkaniowego mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Administracji Osiedla i podpisaniu umowy z Zarządem.

§ 33

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Zaleca się ubezpieczenie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu przez ich użytkowników przed skutkami zdarzeń losowych (zalanie mieszkania, pożar, włamanie itp.). Spółdzielnia winna zapewnić możliwość ratalnej formy wnoszenia składki ubezpieczeniowej w ramach pobieranych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej tylko na ubezpieczony lokal mieszkalny.

§ 34

1. Administracja Osiedla zobowiązana jest informować użytkowników lokali, mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminach: usunięcia awarii, dokonywania przeglądów budynków itp. W tym celu Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej umieszczonej na każdej klatce schodowej budynku. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji na ścianach i drzwiach wejściowych do budynku.
2. Niezależnie od ogłoszeń, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia może przekazywać dodatkowe informacje za pośrednictwem skrzynek kontaktowych Spółdzielni.
3. Wszelkie ogłoszenia Spółdzielni i firm zewnętrznych powinny być autoryzowane przez Spółdzielnię poprzez opatrzenie jej pieczęcią Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących prac firm obsługujących osiedla miesz-

kaniowe i nieruchomości należy do kompetencji Administracji Osiedla i Zarządu.

2. Każda wniesiona skarga lub wniosków powinna być odnotowana w dokumentacji prowadzonej przez Administrację Osiedla i wraz z opinią przekazana do Zarządu Spółdzielni do rozpatrzenia.

§ 36

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu — Zarząd może stosować sankcje upomnienia lub nagany.
2. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień Regulaminu - Zarząd Spółdzielni:
 - a) może skierować wnioski o ukaranie użytkownika lokalu do właściwych organów lub składać wnioski wystąpienia Sądu z pozwem o wydanie orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) występuje, na wniosek Rady Nadzorczej, w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - c) występuje, na wniosek większości właścicieli lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości, w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich postanowień niniejszego Regulaminu.
4. W przypadkach naruszeń Regulaminu wymagających poniesienia nakładów na likwidację ich niepożądanych skutków, Spółdzielnia obciąża odpowiedzialnego Użytkownika kosztem usługi porządkowej, remontowej lub innej, wykonanej przez firmę zewnętrzną lub pracowników Spółdzielni. Spółdzielnia może dodatkowo - na podstawie stosowanej kalkulacji - obciążyć sprawcę kosztem usług i czynności dodatkowych (np. kosztem identyfikacji sprawcy(-ów), inwentaryzacji i udokumentowania szkód spowodowanych przez sprawcę(-ów)) oraz kosztem obsługi administracyjnej, tj. zamówienia lub zlecenia, nadzorowania i rozliczenia wymienionych usług i czynności – kosztów zapłaconych mandatów.
5. W wypadku naruszania przez Użytkowników wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
6. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego Regulaminu przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych może skutkować rozwiązaniem umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią, bez zachowania terminu wypowiedzenia, a także skierowaniem sprawy na drogę postępowania administracyjnego lub sądowego, w zależności od rodzaju naruszenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej JSM

Bogusława Wójcik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej JSM

Grzegorz Nosal