

Uchwała nr 19/2020
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 11.05.2020 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiącego załącznik nr 7 do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM stanowiący załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2010 z dnia 18 stycznia 2010 r.

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust.1 pkt. 14) lit. f) Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, postanawia:

§ 1

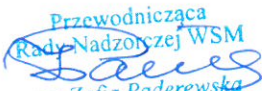
Uchwalić zmiany w Regulaminie używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiącym załącznik nr 7 do Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów GZM, będącym załącznikiem do Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2010 z dnia 18 stycznia 2010 r.

Regulamin uwzględniający przyjęte zmiany stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
mgr Barbara Krawczyk


Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
mgr Zofia Paderewska

UZASADNIENIE

Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM wymagał gruntownej analizy, pod kątem praktyki jego stosowania oraz nowelizacji Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Efektem tej analizy jest zmiana poszczególnych zapisów regulaminu. Usunięto przepisy archaiczne i niestosowane w praktyce, zmieniono nazewnictwo dostosowując je do aktualnie obowiązującego. W związku z utartą przez Radę Nadzorczą kompetencji do wykluczania ze Spółdzielni osób nie przestrzegających postanowień regulaminu, usunięto z niego również tę sankcję.

Regulamin został przyjęty przez posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej po rozważeniu poprawek i sugestii zgłoszonych przez poszczególne Rady Osiedli WSM.

REGULAMIN **używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach** **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie są dobrem wspólnym, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Mieszkańcy Osiedli WSM mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracjami osiedli Spółdzielni i organami Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia mieszkańców w Osiedlach WSM.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach stanowiących zasoby Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, bez względu na formę prawną użytkownika lokali.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) użytkownika – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni, który posiada spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
 - 2) lokalu – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
3. Użytkownik, któremu przekazano lokal w Spółdzielni, korzysta z niego na zasadach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, postanowieniami Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz niniejszego Regulaminu.

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również – w zakresie nie uregulowanym odrębnymi umowami - do używania lokali oddanych przez Spółdzielnię w najem.

§ 3

Użytkownik jest obowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie regulaminu przez osoby z nim zamieszkujące, a także za najemców, podnajemców, gości itp.

§ 4

Zasady używania garaży i miejsc postojowych określają odrębne regulaminy.

II. Objęcie lokalu w używanie

§ 5

1. Przy zdaniu i objęciu lokalu sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy, który podpisuje użytkownik zdający lub obejmujący lokal oraz przedstawiciel Spółdzielni.
2. W protokole wymienionym w ust. 1 określa się rodzaj i liczbę pomieszczeń, ich powierzchnię oraz stan techniczny i wskazania urządzeń pomiarowych. Protokół zawiera również wykaz gospodarczych pomieszczeń pomocniczych (np. piwnice), przynależnych do lokalu. W protokole powinna zostać określona data wygaśnięcia lub powstania obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokalu.
3. W przypadku zawierania umowy najmu lokalu, warunki zdania i objęcia lokalu przez najemcę określa umowa najmu zawarta z najemcą przez Spółdzielnię.

III. Używanie lokalu

§ 6

1. Lokal przekazany użytkownikowi może być używany wyłącznie na cele określone w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu.
2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się faktyczne prowadzenie działalności gospodarczej pod warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni, wyrażonej przez administrację osiedla,
3. Nie wymaga zgody Spółdzielni, rejestracja działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.
4. Spółdzielnia może odmówić zgody, o której mowa w ust. 2, bądź cofnąć wcześniej wydaną zgodę, jeżeli prowadzona działalność może naruszać substancję budynku lub byłaby uciążliwa dla innych mieszkańców.

§ 7

1. Użytkownik może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.
2. Użytkownik musi uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajem lub oddanie w bezpłatne używanie w przypadku, gdy byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Za szkody wyrządzone przez użytkownika lub osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, powstałe w lokalu oraz w częściach wspólnych i otoczeniu budynku, a wynikłe z ich użytkowania niezgodnego z prawem lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni, odpowiada solidarnie wobec Spółdzielni użytkownik, któremu przysługuje prawo do lokalu oraz inne osoby korzystające z tego lokalu.
5. Umowy zawarte przez użytkownika w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, którzy wynajmują mieszkania,

składają oświadczenie w administracji osiedla, że w pełni odpowiadają za szkody wyrządzone osobom trzecim.

7. Osoby wynajmujące mieszkania są obowiązane do przestrzegania regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w Osiedlach WSM.

§ 8

1. Użytkownik jest obowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Użytkownik korzystający z lokalu ponosi koszty naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych lokalu, stanowiących jego normatywne wyposażenie.

§ 9

1. Wymiany i naprawy urządzeń obciążające użytkownika:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin,
 - 2) naprawa i wymiana powierzchni ściennych, wykładanych płytkami ceramicznymi (np. glazurą) w kuchni i w pomieszczeniach sanitarnych,
 - 3) wymiana, naprawa i dopasowanie okien i drzwi z zachowaniem dotychczasowego podziału okien i kolorystyki oraz z przestrzeganiem przepisów powszechnie obowiązujących,
 - 4) naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
 - 5) wymiana oszkleń okien, świetlików i drzwi, naprawa i wymiana mebli wbudowanych, antresol stanowiących wyposażenie normatywne oraz naprawa i wymiana ekranów pionów instalacyjnych,
 - 6) naprawa i wymiana urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wann, miski, umywalki, zlewozmywaki, krany, baterie, węże elastyczne instalacji wodociągowej itp.) oraz poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - 7) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu (zlewów, wanien, umywarek, mis klozetowych itp.) do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie ewidentnego stwierdzenia ich zatkania z winy użytkownika lokalu,
 - 8) naprawa oraz wymiana instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu (przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników, urządzeń normatywnych),
 - 9) konserwacja i naprawa kuchni gazowych lub elektrycznych oraz wymiana kuchni i ich elementów (kurków, dysz, spiral, palników itp.),
 - 10) naprawa przepustnicy wentylacji mechanicznej.
2. Poza naprawami wymienionymi w ust. 1 użytkownik lokalu jest obowiązany do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z jego winy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nim obowiązków.
3. Użytkownicy zobowiązani są do bieżącego usuwania na swój koszt i we własnym zakresie uszkodzeń oraz zanieczyszczeń powstałych w częściach wspólnych budynku oraz poza budynkiem w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w lokalu.
4. Do napraw, o których mowa w ust. 1, w okresie objętym rękojmią, nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wadliwego wykonawstwa budowlanego. O takich usterek użytkownik powinien niezwłocznie po ich ujawnieniu zawiadomić Spółdzielnię.
5. Obowiązki użytkownika w zakresie odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń polegają na:

- 1) malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków,
 - 2) malowaniu olejnym okien i drzwi z zachowaniem jednolitej kolorystyki od strony zewnętrznej budynku, mebli wbudowanych, lamperii, grzejników, urządzeń sanitarnych, rur, a także urządzeń malowanych farbą olejną w celu ochrony przed korozją,
 - 3) utrzymaniu posadzki w czystości, a w razie potrzeby jej cyklinowaniu lub szlifowaniu (parkiet mozaikowy lub deszczułka).
6. Obowiązki określone w ust. 1 i 5 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w czystości i we właściwym stanie technicznym.

§ 10

1. Przedstawicielom Spółdzielni oraz upoważnionym przez nią osobom przysługuje prawo bieżącego sprawdzania stanu technicznego i sanitarnego lokalu, pomieszczeń gospodarczych i przynależnych, jak również prawidłowości ich używania oraz dokonywania odczytu liczników i ich wymiany, w terminach uzgodnionych z użytkownikiem.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. 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 ich 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. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu, jest zanieczyszczony, bądź użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, członek Spółdzielni jest obowiązany przeprowadzić na koszt własny remont, oczyścić lokal, przeprowadzić dezynsekcję i deratyzację, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

§ 11

1. Przebudowa i zakładanie dodatkowych instalacji w lokalu, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Stawianie lub rozbieranie ścian, przebijanie w nich otworów, przeróbki instalacji, przyłączenie powierzchni do mieszkania, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Zakładanie krat w świetle okien zewnętrznych jest dopuszczalne po uzyskaniu pisemnej zgody użytkownika zamieszkałego na kondygnacji wyżej oraz zgody Spółdzielni, oraz uprzedniego uzyskania pozytywnej opinii architekta, o ile taki wymóg wynika z obowiązujących przepisów.
4. Zakładanie w częściach wspólnych nieruchomości anten RTV, satelitarnych, CB-radio, anten KF i instalacji TV kablowych, a także instalowanie dodatkowych gniazd do zbiorczych anten, wymaga zgody Spółdzielni.
5. Zmiany w elewacji polegające na wymianie okien, zabudowy balkonów i loggi, montaż daszków i markiz oraz dokonywania wszelkich przeróbek na zewnątrz lokali wymagają uzyskania zgody Spółdzielni po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii architekta, o ile taki wymóg wynika z obowiązujących przepisów.
6. Montaż klimatyzatorów możliwy jest wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni wydanej w oparciu o pisemny wniosek zainteresowanego, zawierający wymagane zgody oraz projekt i warunki techniczne instalacji.

7. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu bądź instalacji do stanu poprzedniego, określając odpowiedni termin.

§ 12

1. Lokale w domach Spółdzielni mogą być wyposażone przez ich użytkowników w urządzenia ponadnormatywne (dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu przekraczające zakres ustalony w budowlanych normatywach wyposażenia mieszkań oraz budynków).
2. Obudowę pionów wodno-kanalizacyjnych i wanien należy dokonywać w sposób umożliwiający dostęp do urządzeń pomiarowych, syfonu i odpływu wannowego oraz możliwość ich wymiany bez rozbiórki obudów, w przeciwnym przypadku koszt rozbiórki obudowy ponosi użytkownik.
3. Wartość nakładów poniesionych przez użytkowników na pokrycie kosztów ponadnormatywnego wyposażenia lokali poza zakresem objętym dokumentacją techniczną nie jest zaliczana na poczet ich wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Rozliczenie wszelkiego rodzaju wyposażenia ponadnormatywnego następuje między użytkownikiem zdającym, a użytkownikiem przyjmującym lokal.

§ 13

1. Dla wykonywania napraw, ulepszeń i odnowienia lokali użytkownik może korzystać z usług zespołów remontowych osiedli na zasadach określonych przez Spółdzielnię.
2. Po wykonaniu powierzonych prac, zleceniodawca sprawdza ich zakres i jakość wykonania, potwierdzając podpisem ich odbiór. Zmiany ustaleń zawartych w protokole odbioru (reklamacje) należy składać w administracji osiedla w terminie 30 dni, licząc od daty odbioru pracy. Uszkodzenia wynikające z eksploatacji (np. uszkodzenia mechaniczne) nie podlegają reklamacji.
3. Administracja osiedla obowiązana jest sporządzić rachunek za wykonaną usługę i doręczyć go użytkownikowi.

§ 14

1. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o utrzymanie domów i ich otoczenia w należytym stanie technicznym, o sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, o porządek, czystość i wygląd estetyczny budynków i terenu osiedla oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do:
 - 1) systematycznego przeprowadzania przeglądów technicznych zasobów, oceniających stan techniczny, sanitarno-porządkowy i estetyczny osiedli oraz przestrzegania terminów legalizacji lokalowych urządzeń pomiarowych.
 - 2) realizacji prac konserwacyjnych i remontowych w okresach gwarantujących stałe utrzymanie zasobów osiedli w należytym stanie technicznym i porządkowym,
 - 3) ścisłej współpracy z Radami Osiedli w zakresie ustalania potrzeb remontowo-konserwacyjnych w Spółdzielni i kolejności realizacji prac.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do przyjmowania zgłoszeń od użytkowników przekazywanych w każdej formie (np. telefonicznej, osobiście, pisemnie) dotyczących niesprawnych instalacji, urządzeń technicznych, przecieków lub uszkodzeń innych elementów budynków i terenu, do zapewnienia sprawnego

usunięcia tych uszkodzeń oraz do udzielania użytkownikom lokali informacji o terminie ich usunięcia.

4. Spółdzielnia obowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych z niewłaściwego wykonania budynków lub użycia materiałów z wadami ujawnionymi w okresie rękojmi oraz do prowadzenia spraw w tym zakresie.
5. Po wykonaniu napraw Spółdzielnia obowiązana jest wykonać również niezbędne prace dodatkowe, mające na celu pozostawienie lokalu w stanie nie gorszym od istniejącego przed rozpoczęciem prac. Spółdzielnia obowiązana jest również wykonać naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub nieszczelności instalacji wodno-kanalizacyjnej).
6. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie nieodpłatnych napraw wewnątrz lokali, o których mowa w ust. 5 należą:
 - 1) naprawy i wymiana przewodów instalacji wodno-kanalizacyjnej, ciepłej i zimnej wody, gazowej, elektrycznej, radiowo-telewizyjnej, wentylacji mechanicznej, itp. – znajdujących się w lokalach do zaworów odcinających (z wyłączeniem napraw i wymian należących do obowiązków użytkownika, określonych w § 9 ust. 1 i 2),
 - 2) naprawy i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 3) naprawy tynków, ścian i sufitów z wyłączeniem robót zaliczanych do odnowienia lokalu i robót związanych z usunięciem zniszczeń powstałych z winy użytkownika lokalu,
 - 4) malowanie drzwi wejściowych do lokalu od strony zewnętrznej,
 - 5) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
 - 6) wymiana podłóg w przypadkach zdarzeń losowych, za których skutki ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia, z tym, że użytkownik obowiązany jest zwrócić Spółdzielni koszty normalnego zużycia, które powstało do daty zdarzenia losowego.
7. Jeżeli w lokalu występuje konieczność dokonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni i są to usterki uniemożliwiające korzystanie z lokalu – użytkownik jest uprawniony do ich wykonania na koszt Spółdzielni – o ile:
 - uzgodni ze Spółdzielnią rodzaj i zakres napraw;
 - pisemnie wezwie Spółdzielnię do ich wykonania z wyznaczeniem terminu.Jeżeli Spółdzielnia w ciągu 30 dni od daty upływu terminu określonego w piśmie nie przystąpi do napraw – użytkownik uprawniony jest do wykonania naprawy we własnym zakresie i żądania od Spółdzielni zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.
8. W przypadku nie przedstawienia rachunku na wykonane zastępczo prace, Spółdzielnia zwraca użytkownikowi koszty poniesione przez niego, w wysokości ustalonej na podstawie cen stosowanych przez Spółdzielnię.

§ 15

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. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji 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 naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. Użytkownik, który uporczywie uchyla się od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i 2, ponosi pełną odpowiedzialność za szkodę, jaka może wyniknąć z opóźnienia wykonania przez Spółdzielnię koniecznych napraw lub remontu (modernizacji, przebudowy).
4. W przypadku przeniesienia się członka Spółdzielni na okres wykonania robót do lokalu zamiennego koszty przeprowadzki, jak również koszt odnowienia lokalu zamiennego po jego zwolnieniu, pokrywa Spółdzielnia w ramach kosztów jego normatywnego zużycia.
5. W okresie używania lokalu zamiennego jego użytkownik 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.
6. Lokal zamienny, o którym mowa w ust. 2, powinien mieć nie gorsze wyposażenie techniczne niż lokal dotychczas zajmowany.
Od wymagań tych można odstąpić za zgodą stron.

§ 16

1. Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - 1) parametry w zakresie centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami,
 - 2) w zakresie zimnej wody – ciągłe korzystanie z wody o właściwych parametrach ciśnienia,
 - 3) sprawne funkcjonowanie dźwigów osobowych.
2. Spółdzielnia obowiązana jest informować użytkownika o trybie zgłaszania niedogrzewania lokali, braku dostawy zimnej i ciepłej wody lub niesprawnego funkcjonowania dźwigów osobowych. Każde zgłoszenie Spółdzielnia rejestruje, nadając mu kolejny numer, ustala termin sprawdzenia reklamacji lub przeprowadzenia naprawy i informuje o tym zgłaszającego. Użytkownik ma prawo żądać od osoby przyjmującej reklamację pisemnego potwierdzenia zgłoszenia reklamacji, numeru kolejnego zgłoszenia awarii oraz nazwiska pracownika Spółdzielni przyjmującego zgłoszenie.
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika niedogrzewania lokalu lub braku dostawy ciepłej wody, Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia zgłoszenia reklamacji w tym samym dniu, a najpóźniej w dniu następnym. Sprawdzenie reklamacji powinno odbywać się w miarę możliwości w obecności użytkownika. Nie sprawdzenie reklamacji jest równoznaczne z uznaniem przez Spółdzielnię zarzutu użytkownika, co do niedogrzewania lokalu lub braku dostawy ciepłej wody.

IV. Opłaty za używanie lokalu

§ 17

1. Za używanie lokali użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów remontów.
2. Wysokość opłat określonych w ust. 1 jest ustalana przez radę osiedla na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących załącznik do planu gospodarczo-finansowego osiedla, uchwalonego przez radę osiedla. Plany gospodarczo-finansowe opracowywane są w oparciu o założenia uchwalane przez radę nadzorczą.

3. Za dodatkowe pomieszczenia użytkowe należy pobierać opłaty ustalane przez radę osiedla.
4. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest opłacać za używanie lokalu czynsz najmu nie niższy od kosztów eksploatacji, remontów i spłaty kredytów inwestycyjnych Spółdzielni oraz świadczeń przypadających na zajmowany lokal.
5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia wносить odszkodowanie w wysokości określonej w Statucie WSM.

§ 18

1. Opłaty, o których mowa w § 17, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika po otrzymaniu przez użytkownika pisemnego zawiadomienia o tym fakcie, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
3. W przypadku zniszczenia lokalu w stopniu przekraczającym normatywne zużycie, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem, w którym upływa okres niezbędny dla przeprowadzenia remontu. Termin ten określony jest w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
4. Od należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu nie wpłaconych w terminie, Spółdzielnia pobiera przewidziane statutem odsetki ustawowe za zwłokę.
5. Użytkownik nie jest uprawniony do jednostronnego potrącenia, bez zgody Spółdzielni swoich należności, przysługujących mu od Spółdzielni, z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 19

W razie zgłoszonego niedogrzewania lokalu, braku ciepłej wody lub niesprawnego działania dźwigu osobowego, użytkownikowi przysługuje prawo do upustów za niedostarczenie przez Spółdzielnię świadczeń, w wysokości bonifikaty, upustu lub odszkodowania uzyskanego przez Spółdzielnię od dostawcy mediów, chyba że wina leży po stronie Spółdzielni.

§ 20

1. W przypadku zalegania z opłatami za używanie lokali, Spółdzielnia wzywa pisemnie zalegającego użytkownika do zapłaty, przesyłając informację o stanie zadłużenia wraz z naliczonymi do tego dnia odsetkami za zwłokę. W razie dalszego zalegania z opłatami, po powtórным ostatecznym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia w trybie postępowania sądowego dochodzi zaległej kwoty opłaty wraz z należnymi odsetkami.
2. W stosunku do członków nie wykonujących zobowiązań wobec Spółdzielni stosuje się sankcje przewidziane prawem.
3. Uprawnienia Spółdzielni w odniesieniu do najemców zalegających z zapłatą za używanie lokalu, określają umowy najmu oraz postanowienia kodeksu cywilnego.

§ 21

1. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zalegającego użytkownika lokalu, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na ratalną spłatę powstałego zadłużenia, spisując z użytkownikiem stosowną ugodę. Warunkiem wyrażenia zgody na taką

formę spłaty zadłużenia jest bieżące wnoszenie opłat eksploatacyjnych od dnia podpisania ugody.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych Spółdzielnia może udzielić członkowi Spółdzielni pomocy w pokryciu zobowiązań z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego. Tryb postępowania w tym zakresie ustala Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w WSM.

V. Zasady porządku domowego Spółdzielni

§ 22

1. Obowiązkiem użytkowników jest udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom. Współmieszkańcy powinni dążyć do zgodnego współżycia, unikania sytuacji konfliktowych powodujących nieporozumienia i spory sąsiedzkie oraz przejawiać życzliwy i taktowny stosunek do współmieszkańców. Spory i nieporozumienia między użytkownikami wymagające mediacji lub rozstrzygnięcia rozpatrują Rady Osiedla WSM.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Rodzice lub opiekunowie powinni przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i strychach.
3. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wydawania mieszkańcom i użytkownikom lokali użytkowych doraźnych poleceń. Członkowie Spółdzielni i użytkownicy lokalu obowiązani są podporządkować się tym poleceniom.
4. Za uszkodzenia mienia społecznego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich opiekunowie.

§ 23

1. Do obowiązków użytkowników należy:
 - 1) utrzymanie lokalu w czystości,
 - 2) przestrzeganie porządku i czystości na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, przy zsypach, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, garażach i na terenie osiedla,
 - 3) utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu,
 - 4) zabezpieczenie mieszkania w okresie zimy przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien.
 - 5) segregowanie odpadów komunalnych do pojemników służących do tego celu ustawionych w wyznaczonych miejscach.
2. Użytkownicy lokali użytkowych obowiązani są utrzymać w porządku i czystości wejście do lokalu oraz przyległy teren, a zwłaszcza teren podjazdu i zaplecza lokalu, balkony, tarasy, schody zewnętrzne do lokalu – na powierzchni ustalonej ze Spółdzielnią.
3. Niedopuszczalne jest w szczególności:
 - 1) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku (i materiałów łatwopalnych),

- 2)przechowywanie przedmiotów należących do użytkownika lokalu na korytarzach lub klatkach schodowych,
 - 3)trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli, ścierek itp. z okien, na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych,
 - 4)wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna i balkony,
 - 5)wyrzucanie do zsypów przedmiotów o dużej objętości (kartony, pudła itp.) oraz ciężkich, mogących spowodować zapchanie lub uszkodzenie przewodu zsypowego. Przedmioty te powinny być zwożone na zewnątrz na miejsce do tego wyznaczone,
 - 6)wyrzucanie do urządzeń sanitarnych (muszli, umywalek, zlewozmywaków itp.) przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych. Członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy lokali powodujący takie zapchanie są za to odpowiedzialni materialnie.
4. W przypadku dostarczenia do lokalu członka Spółdzielni mebli, materiałów itp., członek Spółdzielni jest obowiązany do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, podjazdów i zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono klatki schodowej, dźwigu itp. Bezzwłocznie po dostawie członek Spółdzielni obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt usunięcia zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża członka Spółdzielni.
 5. Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godzinach określonych przez administrację osiedla.

§ 24

1. Na strychach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, a także gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów oraz hodować, przechowywać i karmić zwierząt. Niedopuszczalne jest przechowywanie w miejscach wspólnego użytku (klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach, korytarzach) różnych przedmiotów należących do użytkownika lokalu. W wózkarni wolno przechowywać jedynie wózki dziecięce, rowery, sanki, a inne przedmioty mogą być przechowywane za zgodą administracji osiedla.
2. Zabronione jest palenie tytoniu i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach, na strychach i w kabinach dźwigów.
3. Naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej i gazowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz poza lokalem mogą przeprowadzać jedynie uprawnieni wykonawcy za zgodą Spółdzielni.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub kurki przy gazomierzu, po czym powiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Spółdzielnię (w godzinach pracy) lub poza godzinami pracy pogotowie gazowe.
5. Niedopuszczalne jest samowolne wchodzenie na dach, jak również instalowanie w częściach wspólnych nieruchomości anten radiowo-telewizyjnych oraz innych urządzeń bez pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Zabrania się odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach, loggiach, tarasach w ogródkach przydomowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.

§ 25

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzspółdzielczych jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych na ten cel.
2. W godzinach 22:00-06:00 mieszkańców osiedli obowiązuje zachowanie ciszy, a zwłaszcza należy:
 - ściszyć do minimalnego poziomu emisję dźwięku
 - nie korzystać z pralki, odkurzacza itp. urządzeń w sposób zakłócający spokój sąsiadom,
 - nie uruchamiać silników pojazdów mechanicznych w celach kontrolnych lub naprawczych.
3. Prowadzenie głośniejszych prac remontowych w lokalach *i w częściach wspólnych nieruchomości* dopuszczalne jest wyłącznie w dni powszednie w godzinach 08:00-20:00.
4. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i zjazdów do garaży.

§ 26

1. Użytkownik posiadający zwierzęta powinien przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Osoby posiadające psa obowiązane są:
 - 1) psa wyprowadzać na smyczy i w kagańcu (zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie m. st. Warszawy) i usuwać odchody pozostawione po psie w budynku, na chodnikach i terenach zielonych
 - 2) szczepić psa przeciwko wściekliznie w terminach ustalonych przepisami.
3. Zabrania się karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych.

§ 27

1. Konserwacja i pielęgnacja zieleni w Spółdzielni należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Dbłość o zieleni jest obowiązkiem każdego użytkownika.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalewaniu wodą.
4. Na terenie przyległym do budynków, użytkownicy mogą zakładać ogródki przydomowe po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody administracji osiedla oraz pozytywnej opinii rady osiedla.
5. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców wymaga uzgodnienia z administracją osiedla ich lokalizacji i gatunku.

§ 28

Gabloty i tablice reklamowe na ścianach budynków mogą być instalowane za pisemną zgodą Spółdzielni, a w razie potrzeby również zezwolenia właściwego organu administracji. Sposób zamontowania szyldu i reklamy wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią.

§ 29

1. W budynku, w którym znajdują się wspólne pomieszczenia gospodarcze i sanitarne (pralnie, suszarnie) korzystanie z tych pomieszczeń może odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku, gdy lokatorzy nie wykorzystują tych pomieszczeń, mogą być one wykorzystane w innym celu bądź wynajęte po uzyskaniu pozytywnej opinii rady osiedla.

§ 30

1. Przed wyjściem z lokalu należy zakręcić krany i kurki gazowe.
2. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu. Lokal mieszkalny pozostawić należy pod opieką wskazanej osoby, a w administracji osiedla należy pozostawić informację umożliwiającą kontakt z tą osobą (telefon, adres).

§ 31

1. O uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku, osiedla lub o wadliwie funkcjonujących instalacjach użytkownicy powinni niezwłocznie poinformować administrację osiedla lub gospodarza posesji.
2. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa– użytkownicy obowiązani są zawiadomić o tym odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów miejskich i własnych służb alarmowych i technicznych podane są na tablicach informacyjnych wywieszonych na klatkach schodowych. Spółdzielnia obowiązana jest systematycznie uaktualniać powyższe informacje.
3. Zażalenia na złe wykonanie obowiązków przez gospodarza posesji należy wносить do administracji osiedla.
4. Skargi na działalność Spółdzielni należy wносить do właściwej rady osiedla lub rady nadzorczej.

IV. Postanowienia końcowe

§ 32

1. Jeżeli użytkownik bądź osoby z nim zamieszkające nie przestrzegają regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym strat niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do użytkowników sankcji przewidzianych statutem.
2. W przypadku nie przestrzegania zasad porządku domowego wymienionych w regulaminie organy Spółdzielni uprawnione są do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję lub o ukaranie do właściwych organów.

§ 33

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 11 maja 2020 roku.
2. Traci moc obowiązującą regulamin uchwalony 31.05.2004 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
[Podpis]
mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
[Podpis]
mgr Zofia Paderewska