

REGULAMIN MYŚLOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ DOTYCZĄCY UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Myślowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U.06.156.1118 ze zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.02.76.690 ze zmianami)
4. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.03.119.1116 ze zmianami)
5. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.03.188.1848 ze zmianami)
6. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.00.80.903 ze zmianami)
7. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.02.101.926 ze zmianami)
8. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 ze zmianami)

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w nieruchomościach stanowią mienie Spółdzielni, właściciele niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i powinny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym oraz otoczone troskliwą opieką .
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości, ochrony mienia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki oraz warunków zgodnego zamieszkiwania użytkowników lokali.
Dla realizacji celu, o którym mowa wyżej, Regulamin określa podstawowe obowiązki Spółdzielni, a także podstawowe obowiązki użytkowników lokali w nieruchomościach oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
 - b) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż ,
 - c) nieruchomości – należy przez to rozumieć działkę lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
 - d) użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właściciela lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę, dzierżawcę, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,

- e) naprawach – należy przez to rozumieć usuwanie awarii, roboty konserwacyjno-remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia budynku, lokalu.
4. Zarządzane przez Spółdzielnię budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne, a także urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni, mienie członków Spółdzielni i właścicieli niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
5. Użytkownicy lokali w nieruchomościach zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych, oraz urządzeń, aby korzystanie przez pozostałych użytkowników ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego Regulaminu.
6. Użytkownicy lokali odpowiadają w zakresie postanowień Regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw (w tym osób odwiedzających).

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE ZAPEWNIENIA WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNO - EKSPLOATACYJNEGO BUDYNKÓW ORAZ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym.
2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi lub przy pomocy osób trzecich, w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy.
3. W szczególności do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
 - a) wyposażanie budynków w instalacje, urządzenia i sprzęt przeciwpożarowy, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP,
 - b) przeprowadzanie przeglądów i kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa obowiązującego w tym zakresie,
 - c) zapewnianie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości,
 - d) oznaczanie nieruchomości numerem porządkowym i nazwą ulicy,
 - e) wywieszanie w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablicy ogłoszeniowej zawierającej:
 - kartę informacyjną ważniejszych adresów, telefonów Spółdzielni, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej, Policji
 - miejsce dla umieszczania ogłoszeń skierowanych do ogółu mieszkańców
 - spis użytkowników lokali wyrażających zgodę na umieszczenie w spisie
 - f) dokonywanie w nieruchomościach niezbędnych napraw dotyczących części wspólnych nieruchomości tj. :
 - klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku (np. pralni, suszarni)
 - dźwigów
 - elewacji
 - dachów wraz z elementami odwadniającymi

- przewodów kominowych
 - instalacji przeciwpożarowej
 - instalacji odgromowej
 - instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu łącznie z zaworem – bez instalacji wewnątrz lokalu
 - instalacji kanalizacyjnej – bez podejść odpływowych z urządzeń, kratki odpływowych oraz bez urządzeń,
 - instalacji gazowej i ciepłej wody – bez armatury i urządzeń
 - wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i podzielnikami kosztów, z wyłączeniem grzejników wymienionych przez użytkowników lokali
 - dróg, parkingów, chodników, terenów zielonych,
 - instalacji elektrycznej do tablic bezpiecznikowych w lokalach,
 - urządzeń małej architektury (plac zabaw, śmietniki, boiska)
 - urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków (np. przyłącza kanalizacyjne, zestawy hydroforowe, główne tablice energetyczne)
- g) dokonywanie napraw wewnątrz lokali w zakresie:
- legalizacji wodomierzy
 - uzupełniania uszkodzonych podczas usuwania awarii ścian, sufitów, podłogi, z wyłączeniem robót zaliczanych do odnowienia lokalu, tj. bez wykonania robót malarskich, wymiany posadzek i okładzin ściennych
 - pieców węglowych, z wyłączeniem lokali nabytych od Spółdzielni w drodze przetargu oraz stanowiących odrębną własność
- h) dokonywanie napraw w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni
- i) zimowe utrzymanie dróg i chodników położonych na terenie nieruchomości w zakresie odśnieżania dróg oraz odśnieżania i usuwania śliskości chodników
4. Zawieranie umów dotyczących:
- a) wywozu śmieci i nieczystości stałych,
 - b) dostawy energii elektrycznej,
 - c) czyszczenia przewodów kominowych,
 - d) dostawy ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
 - e) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- w takim zakresie w jakim nie jest to możliwe przez poszczególnych użytkowników lokali.
5. Ubezpieczanie nieruchomości od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych .

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Do podstawowych obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie lokalu w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:
 - a) przestrzeganie zakazu składowania materiałów palnych, żrących i cuchnących w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - b) przestrzeganie zakazu palenia tytoniu, oraz używania otwartego ognia (rozpalania ognisk), korzystania z rożna i grilla- na korytarzach, strychach, balkonach, tarasach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,

- c) bezwzględne przestrzeganie zakazu umieszczania przedmiotów (opakowań, mebli, elementów wystroju i wyposażenia mieszkań) na drogach komunikacji ogólnej służącym celom ewakuacji oraz w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru (klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, pralnie)
 - d) przestrzeganie zakazu użytkowania instalacji i urządzeń w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem i warunkami określonymi przez producenta oraz niesprawnych technicznie,
 - e) przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, elektrycznych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej,
 - f) właściwe zabezpieczanie instalacji w lokalach, a w przypadkach ich uszkodzenia bezzwłoczne zawiadanie właściwego pogotowia i Administracji Spółdzielni – w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w nieruchomości,
 - g) przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować i utrudnić odpływ,
 - h) doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza do lokalu (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami) między innymi przez:
 - właściwe wietrzenie w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - stosowanie tzw. mikrouchyłków w stolarnie okiennej,
 - montowanie odpowiednich nawiewników zgodnie z zaleceniami przeglądów kominiarskich,
 - zabudowanie w drzwiach łazienek, w szczególności wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody, otworów wentylacyjnych o powierzchni nieosłoniętego przekroju min. 220cm²,
 - i) utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16⁰C i wilgotności względnej nie wyższej niż 55%
 - j) zawieranie umów dotyczących dostawy energii elektrycznej, gazu oraz innych mediów np. internet, telewizja kablowa itp.
 - k) terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali – każdy użytkownik zobowiązany jest uiszczać należności związane z użytkowaniem lokalu co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca za lokal mieszkalny i do 15 każdego miesiąca za lokal użytkowy (eksploatacja nieruchomości, dostawa wody i odprowadzanie ścieków, dostawa ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, wywóz nieczystości, odpis na fundusz na remonty, spłata kredytu, opłaty za garaż i inne).
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali, a w szczególności :
- a) systematyczne odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów, ścian, stolarki okiennej i drzwiowej, logii i balkonów jeżeli są przeznaczone do wyłącznego użytku użytkowników lokali, z zachowaniem istniejącej, zatwierdzonej kolorystyki zewnętrznej stolarki okiennej, balustrad, ścianek i wnęk balkonowych.
 - b) naprawa
 - tynków wewnętrznych, podłogi i posadzek wraz z cokolikami
 - stolarki drzwiowej, okiennej, mebli wbudowanych

- szyb (okienne, ornamentowe, zbrojone, wkłady vilaplex), również w piwnicy przeznaczonej do korzystania
- urządzeń sanitarnych wraz z podejściami (wanna, bateria, umywalka, zlewozmywak, muszla, spłuczka, kratki odpływowe)
- urządzeń gazowych lub elektrycznych (kuchnia, podgrzewacz wody, terma, bojler)
- wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z tablicą bezpiecznikową i osprzętem elektrycznym
- instalacji domofonowych oraz zamków elektromagnetycznych

Wykonanie wymienionych napraw winno być zgodne z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną oraz przy użyciu materiałów, urządzeń i armatury dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie

- c) czyszczenie i usuwanie niedrożności urządzeń i przewodów kanalizacyjnych w lokalu.
3. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt użytkownika lokalu i w sposób uzgodniony z Administracją Spółdzielni.
 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne i inne z których korzysta w terminie 7 dni po zgłoszeniu przez Spółdzielnię żądania:
 - a) ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali
 - b) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje
 - c) w celu dokonania kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych
 - d) w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków użytkownika lokalu.
 5. W przypadku konieczności naprawy instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody – użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić dostęp do tych instalacji usuwając jednocześnie zabudowę wykonaną we własnym zakresie (okładziny ceramiczne, szklane i inne), jak również zobowiązany jest zabezpieczyć mienie i wyposażenie lokalu przed ewentualnym zniszczeniem i zanieczyszczeniem.
 6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub odmowie udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania w obrębie zajmowanych lokali:
 - a) przepisów dotyczących użytkowania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody itp.
 - b) oszczędności wody, a w szczególności prawidłowej konserwacji punktów czerpalnych, spłuczek i innych urządzeń powodujących wycieki wody.
 8. Zabrania się:
 - a) w pomieszczeniach wspólnego użytku przechowywania mebli i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe, jak również utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych pomieszczeń innym użytkownikom lokali
 - b) instalowania urządzeń elektrycznych o mocy powyżej 4,0 kW np. kuchni elektrycznych w miejsce gazowych lub elektrycznych przepływowo podgrzewaczy wody zamiast podgrzewaczy gazowych

- c) naprawy bezpieczników nienależących bezpośrednio do lokalu (np. w klatkach schodowych, piwnicach) jak również dokonywania napraw bezpieczników w mieszkaniach ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwości spalenia przewodów
 - d) dokonywania jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego
 - e) stawiania lub rozbierania ścianek działowych, przebudowy balkonów, logii, zakładania krat w oknach, instalowania dodatkowych punktów czerpalnych, wanien, brodzików, wymiany grzejników bez pisemnej zgody Spółdzielni
 - f) umieszczania na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji lub nieruchomości, w tym zmianę kolorystyki, typu (rysunku podziału) stolarki okiennej, itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni
 - g) wykonywania podłączeń z tablic energetycznych znajdujących się w piwnicach
9. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zgłosić ten fakt w Administracji Spółdzielni.
10. Instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach lokatorskich możliwe jest tylko i wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni oraz pod warunkiem, że instalacja oświetleniowa wykonana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zabrania się wykonywania podłączeń bezpośrednio z tablic znajdujących się w piwnicach.
11. Właściciele lokali wolnostojących, których nieruchomości gruntowe przylegają do dróg osiedlowych, zobowiązani są do zimowego utrzymania tych dróg, w zakresie zgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami.
12. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zawilgocenia, pleśnie, zagrzybienia, zatrucia itp. powstałe wskutek nieprzestrzegania postanowień niniejszego rozdziału a w szczególności obowiązków wyszczególnionych w p.1 h) oraz 1 i)

ROZDZIAŁ III. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO I ESTETYCZNEGO BUDYNKÓW I NIERUCHOMOŚCI.

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:
- a) wykonywanie czynności wynikających z przepisów sanitarnych lub nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - b) wyposażanie nieruchomości w śmietniki lub pojemniki na nieczystości i nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez pracowników odpowiedzialnych za utrzymywanie nieruchomości w czystości,
 - c) wyznaczanie miejsc składowania odpadów wielkogabarytowych,
 - d) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych,

- e) utrzymywanie czystości na terenie nieruchomości wspólnej, w tym sprzątanie i mycie korytarzy, klatek schodowych oraz okien znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytku w zakresie, w jakim wynika to z opłat z tego tytułu, wnoszonych przez użytkowników lokali.
- f) konserwacja i utrzymanie w należytym stanie zieleni na terenie nieruchomości,
- g) okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placów zabaw.

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi użytkownikami lokali w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych.
2. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali o których mowa w ust. 1 należy:
 - a) dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych, o ile jest to niezbędne dla skutecznego przeprowadzenia tych działań przez Spółdzielnię w zakresie nieruchomości wspólnych. Czynności te Spółdzielnia może wykonać odpłatnie.
 - b) przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nieprzeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, w oknach, itp.
 - c) utrzymywanie czystości na balkonach, loggiach i tarasach zajmowanych lokali, przy czym usuwanie śmieci i brudu musi następować w sposób, niepowodujący zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, loggi, tarasów oraz elewacji.
 - d) zabezpieczanie skrzynek i doniczek na kwiaty umieszczonych w oknach, na balkonach, loggiach i tarasach przed wypadnięciem i ściekaniem wody na elewację, okna, balkony, loggie i tarasy zlokalizowane poniżej,
 - e) utrzymywanie czystości na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków – śmieci i inne odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsypów lub kontenerów, a w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik lokalu obowiązany jest do ich uprzątnięcia,
 - f) mycie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych na warunkach określonych w Zasadach sprzątanía klatek schodowych przez użytkowników lokali stanowiących załącznik do niniejszego Regulaminu, o ile nie są naliczone przez Spółdzielnię opłaty na ten cel,
 - g) korzystanie z dźwigów (wind) zgodnie z instrukcjami zamieszczonymi w kabinach,
 - h) przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w lokalach oraz pomieszczeniach przynależnych, piwnicach, suszarniach, na strychach, a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku,
 - i) przestrzeganie ze względów sanitarno-epidemiologicznych zakazu dokarmiania ptaków poprzez wyrzucanie resztek pokarmów przez okna oraz dokarmiania zwierząt na klatkach schodowych, korytarzach, gankach piwnicznych oraz w obrębie budynku.
 - j) przestrzeganie zakazu przechowywania na balkonach, tarasach, itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczania w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń, itp.

- k) mycie pojazdów samochodowych w miejscach do tego przeznaczonych i przestrzeganie zakazu wykonywania tych czynności na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni,
 - l) parkowanie samochodów i motocykli w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym, tj. straży pożarnej, pogotowiu ratunkowemu, policji itp., a także, aby nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej,
 - m) dbałość o zieleni oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości – koszty usuwania skutków dewastacji na terenie danej nieruchomości stanowią element kosztów eksploatacji tej nieruchomości,
 - n) zawiadamianie Spółdzielni i odpowiedniego organu sanitarno-epidemiologicznego o wystąpieniu w lokalu choroby zakaźnej.
3. Naruszeniem zasad niniejszego Regulaminu jest posiadanie psów i kotów oraz innych zwierząt, jeżeli powoduje to uciążliwość lub zagrożenie dla innych użytkowników lokali.
4. Użytkownicy lokalu – posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
- a) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
 - b) wyprowadzania psów i innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie poza obręb lokalu w kagańcu i na smyczy w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych użytkowników oraz jeżeli jest to możliwe w miejsca do tego specjalnie przeznaczone – wybiegi,
 - c) niedopuszczania do zanieczyszczania przez posiadane zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, strychów, chodników itp., a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia,
 - d) uiszczania należytych opłat z tytułu posiadania psa lub innego zwierzęcia oraz poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom,
 - e) ponoszenia kosztów szkód wyrządzonych przez zwierzęta.

ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO - PORZĄDKOWE

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Niezależnie od ustaleń poprzednich rozdziałów Spółdzielnia zobowiązana jest sprawować nadzór nad przestrzeganiem przez użytkowników lokali ustaleń niniejszego Regulaminu.
2. W wykonaniu obowiązków określonych w ust. 1 Spółdzielnia współdziała z przedstawicielami organów samorządowych.
3. Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali o przewidywanych utrudnieniach w ich eksploatacji, w tym przerwach w dostawach mediów poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach, a także w innych do tego przeznaczonych miejscach.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia wzywa zobowiązanego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać obowiązki o których mowa we własnym zakresie, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć zobowiązanego.
5. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez użytkowników lokali zasad niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może skierować sprawę do Sądu Rejonowego Wydziału Grodzkiego ds. karnych i wykroczeniowych, a w stosunku do członków może wszcząć także postępowanie wewnątrzspółdzielcze aż do wykluczenia z członkostwa włącznie.

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:
 - a) zachowania ciszy nocnej w budynkach i nieruchomościach w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. prac remontowych, użycia elektronarzędzi w godz. od 19⁰⁰ do 8⁰⁰ rano – z całkowitym zakazem obejmującym niedziele i święta,
 - b) poinformowania użytkowników sąsiednich lokali o terminach rozpoczęcia i zakończenia planowanych robót remontowych powodujących zakłócenia spokoju,
 - c) przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości, w szczególności na klatkach schodowych, w korytarzach i dźwigach, na terenie zieleńców, placów zabaw dla dzieci, itp.
 - d) organizowania zabaw dzieci tylko w miejscach do tego przeznaczonych, w szczególności nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, strychach czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni,
 - e) korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku np. pralni, suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze na zasadach ustalonych z innymi użytkownikami lokali,
 - f) ochrony przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem urządzeń technicznych w tym urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych znajdujących się w lokalach lub innych pomieszczeniach, z których użytkownicy lokali korzystają,
 - g) przestrzegania przepisów meldunkowych, a w przypadku wynajmowania lokali lub garaży – przepisów podatkowych,
 - h) bieżącej aktualizacji ilości osób uprawnionych do przebywania w danym lokalu, w szczególności zgłaszania zmian wynikających z urodzenia lub zgonu członka rodziny – zmiany te uwzględniane są przy obliczaniu opłat w miesiącu kalendarzowym następującym po zgłoszeniu i udokumentowaniu zaistniałej zmiany,
 - i) przestrzegania zasad ruchu drogowego na wewnętrznych drogach osiedlowych.
2. Przypadki naruszenia zasad niniejszego regulaminu użytkownicy lokali winni zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

C. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Przekazanie Spółdzielni lokalu następuje w oparciu o protokół sporządzony przez komisję powołaną przez Spółdzielnię w obecności osoby zdającej lokal.
2. Protokół zawiera w szczególności dane dotyczące oględzin lokalu i jego przeglądu technicznego, jak również dane z odczytów liczników energii elektrycznej, gazu i wody.
3. Protokół nie zawiera wyceny kosztów zużycia lokalu i jego elementów wykończeniowych jak również nie wyszczególnia ewentualnych nakładów poczynionych przez użytkownika lokalu. Powyższe okoliczności uwzględniane są w operacie szacunkowym lokalu sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Postanowienia ust. 3 nie dotyczą najemców lokali, którzy w przypadku zakończenia najmu lokalu obowiązani są odnowić lokal i dokonać w nim obciążających ich napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

5. Rozliczenie z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych odbywa się w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z dniem 14.04.2008 r. tracą moc :
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 72 z dnia 05.05.2004r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”.
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 46 z dnia 26.04.1996r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali budynków wielorodzinnych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”.
 - uchwała Rady Nadzorczej nr 39 z dnia 05.09.1997r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu dotyczącego lokali użytkowych”

2. Niezależnie od regulaminów wymienionych w ust. 1 tracą moc odpowiednie postanowienia innych regulaminów Spółdzielni, o ile są sprzeczne z ustaleniami niniejszego regulaminu.

3. REGULAMIN MYSŁOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ DOTYCZĄCY UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej 31 z dnia 14.04.2008 r. z mocą obowiązującą od dnia 15.04.2008 r.

ZASADY

SPRZĄTANIA KLATEK SCHODOWYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Do obowiązków użytkowników lokali w zakresie sprzątnięcia klatki schodowej należy:
 - codzienne zamiatanie
 - mycie co 2 tygodnie schodów i podestów
 - mycie 1 raz na kwartał okien w klatce schodowej
 - mycie 1 raz na kwartał lamperii oraz balustrad malowanych farbą olejną
 - mycie 1 raz na kwartał okien w używanej piwnicy
2. Użytkownicy lokali na parterze sprzątnięją holl wejściowy, schody oraz dojście do części piwnicznej budynku.
3. Użytkownicy lokali na I piętrze sprzątnięją schody i podesty między parterem a I piętrzem.
4. Użytkownicy lokali na II i następnych piętrach sprzątnięją odpowiednio schody i podesty między I a II piętrzem, II i III itd.
Użytkownik lokalu sprzątnię część należącą do zakresu kondygnacji na której mieszka, przez jeden tydzień na zmianę z użytkownikami pozostałych lokali.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia wszelkich zanieczyszczeń lub skutków zniszczeń spowodowanych osobiście, przez osoby wspólnie zamieszkujące lub odwiedzające, a także przez posiadane zwierzęta.
6. Z tytułu wykonywania przez użytkowników lokali obowiązków, o których mowa w punktach 1 - 5 niniejszych zasad, stawka eksploatacji podstawowej ulega obniżeniu o część dotyczącą sprzątnięcia klatek schodowych.
7. Rezygnacja ze sprzątnięcia klatek schodowych przez użytkowników lokali możliwa jest po uprzednim złożeniu Zarządowi Spółdzielni wniosku w powyższym zakresie podpisanego przez większość użytkowników lokali danej klatki schodowej.
8. Nieprzestrzeganie obowiązków określonych w niniejszych zasadach może spowodować zastosowanie sankcji określonych w Rozdziale IV. p. A. ust. 5 Regulaminu Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczącego używania lokali, porządku domowego, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali.