

Regulamin
użytkowania lokali, porządku domowego
i współżycia mieszkańców
W SM MP UMK w Toruniu

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Użytkownicy lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Młodych Pracowników UMK w Toruniu mają obowiązek przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.
2. Przez użytkownika rozumie się członka spółdzielni oraz inne osoby zamieszkujące w lokalu spółdzielczym.
3. Przez lokal spółdzielczy rozumie się mieszkanie, piwnicę, lokal użytkowy lub garaż.
4. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni i jej mieszkańców, trzymanie bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki mieszkań, budynków oraz ich tożsamości wraz z zapewnieniem warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
5. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli, użytkowników i najemców lokali mieszkalnych oraz wszystkich mieszkańców budynków stanowiących własność i współwłasność SM MP UMK w Toruniu.
6. Członek Spółdzielni, właściciel mieszkania względnie najemca zajmujący mieszkanie w zasobach Spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania regulaminu oraz ponosi odpowiedzialność przewidzianą przepisami Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu, za przestrzeganie jego postanowień przez wszystkie osoby przebywające w mieszkaniu (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§2

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio do najemców lokali o ile umowa lub obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej.

II. Zasady używania lokali.

§3

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie:
 - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ lokalu, względnie jego walory estetyczno – użytkowe (jak np. zakładanie krat w oknach, przebudowa balkonów, wyburzanie lub ustawianie w innym miejscu ścian działowych,

wykuwania lub zamurowywanie otworów okiennych), jak również ponadnormatywnego wyposażania i wykończenia lokali,

- b) przerabiać lub demontować instalacje: wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, wentylacyjne, centralnego ogrzewania i inne, w tym zainstalowane na nich urządzenia pomiarowe,
 - c) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, suszarni, korytarzy itp.),
 - d) instalować sieci komputerowych, anten telewizyjnych, satelitarnych i radiowych na zewnątrz budynków, dachach oraz widocznych wieszaków do suszenia bielizny na balkonach,
 - e) zabudowywać balkonów i instalować zadaszeń nad balkonami,
 - f) umieszczać na budynku lub terenie Spółdzielni szyldu reklamowego.
2. W żadnym przypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzania spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalu oraz montować wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów nadkuchennych w wentylatorze elektrycznym, bowiem grozi to niebezpieczeństwem śmiertelnego zatrucia.
3. Zabrania się przechowywania i pozostawiania rowerów na klatkach schodowych.

§4

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub jego domowników, obciążają użytkowników lokalu.

§5

O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik powinien bezzwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub w lokalach sąsiadujących.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć kurki przy gazomierzu lub urządzeniu gazowym – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni.

§6

- 1. Pracownicy Spółdzielni i jednostek z nią współpracujących uprawnieni są do kontrolowania podłączeń urządzeń i instalacji w lokalach.
- 2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić osobom, o których mowa w ust. 1 lub osobie upoważnionej przez Administrację Spółdzielni – wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu oraz wykonania niezbędnych prac konserwacyjno – remontowych.

3. Użytkownik lokalu w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności powinien zadbać o pozostawienie informacji w Administracji Spółdzielni dotyczącej możliwości kontaktu w przypadku zaistnienia awarii w lokalu mogącej zagrozić innym lokalom (względnie budynkom).

§7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu i wszystkich pomieszczeń będących w użytkowaniu (piwnice, suszarnie itp.) w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Administracja Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Administracja Spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§8

Na okres zimowy każdy lokal powinien być zabezpieczony przed startami ciepła przez uszczelnienie stolarki okiennej i drzwiowej, uwzględniając konieczność prawidłowej wentylacji. Dotyczy to także pomieszczeń piwnicznych i komórek.

§9

1. Osoby przebywające w lokalu mieszkalnym mają obowiązek zgłosić zameldowanie (wymeldowanie) zgodnie z obowiązującymi przepisami o ewidencji ludności.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek powiadomić w ciągu 3 dni Administrację Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.

III. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§10

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia wyposażenia wewnątrz lokali.

§11

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należą:
 - a) naprawa przewodów instalacji wodociągowej do pierwszego (głównego) zaworu odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem. Wymiana, legalizacja i naprawa wodomierzy zaistniała z przyczyn niezależnych od użytkownika mieszkania należy do obowiązków Spółdzielni. Stwierdzone przypadki uszkodzenia wodomierzy z winy użytkownika powodują, iż koszty legalizacji lub wymiany tego urządzenia pokrywa w całości użytkownik mieszkania.
 - b) naprawa pionów kanalizacji wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu (bez przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych), poza pionami remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej może wykonać Spółdzielnia na koszt lokatora,
 - c) naprawa przewodów instalacji gazowej wraz z kurkiem gazowym przed urządzeniem,
 - d) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami, zaworami termoregulacyjnymi oraz podzielnikami kosztów ogrzewania z wyłączeniem uszkodzeń powstałych z winy użytkownika,
 - e) naprawa, wymiana i legalizacja ciepłomierzy mieszkaniowych przeprowadzana jest na koszt użytkowników mieszkań w terminach uzgodnionych z Administracją Spółdzielni,
 - f) naprawa instalacji elektrycznej i tablicy mieszkaniowej bezpiecznikowej wraz z wymianą stałych elementów tablicy mieszkaniowej (zabezpieczenie typu S, Bi, wyłącznik różnicowo – prądowy),
 - g) naprawa tynków ścian, sufitów oraz podłóg, których uszkodzenie nastąpiło nie z winy użytkownika lokalu,
 - h) remont balkonów ujętych do planu remontowego SM MP UMK,
 - i) dofinansowanie lokatorom do wymiany stolarki okiennej i balkonowej, po wcześniejszym złożeniu przez lokatora wniosku do Zarządu w tej sprawie (szczegóły art. 12 niniejszego regulaminu),
 - j) remont, a w razie konieczności wymiana drzwi do pomieszczeń wspólnego użytkowania (suszarnie, wejścia do piwnic, węzły itp.),
 - k) naprawa i konserwacja instalacji domofonowej z wyjątkiem unifonów,
 - l) naprawa i konserwacja instalacji zasilającej dzwonki elektryczne z wyjątkiem urządzeń dzwoniących,
 - m) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np.: zacieki powstałe z po-

wodu nieszczelności dachu). Spółdzielnia nie jest obowiązana do usuwania szkód, za które użytkownik otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

§ 12

1. W ramach środków gromadzonych na fundusz remontowy Zarząd określa roczny limit na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach usytuowanych w budynkach starszych niż 5-cio latnie.
2. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej ze strony Spółdzielni z uwzględnieniem jej pierwotnego standardu, wg rzeczywistego kosztu potwierdzonego przedstawioną fakturą, ustala się na:
 - a) 5% wartości danego nowego elementu stolarki okiennej połaciowej, za każdy rok użytkowania;
 - b) 3% wartości danego nowego elementu dla pozostałej stolarki okiennej (drzwiowej, balkonowej), za każdy rok użytkowania.
- 2a. Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej ze strony Spółdzielni, nie może przekroczyć 35 % rzeczywistego jej kosztu. ¹
3. Dofinansowanie, o którym mowa w punkcie 2, członek Spółdzielni może uzyskać jedynie po wcześniejszym złożeniu pisemnej deklaracji zamiaru dokonania wymiany stolarki okiennej zawierającej planowany zakres i termin tego przedsięwzięcia oraz typ planowanej do zamontowania stolarki i uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu.
4. W przypadku, gdy ilość zgłoszeń przekracza możliwości finansowe Spółdzielni określone w punkcie 1 o przyjęcie wniosku do realizacji decyduje kolejność zgłoszeń.
5. Po uzyskaniu od Zarządu pisemnej zgody na wymianę stolarki w konkretnym zakresie i terminie oraz po jej przeprowadzeniu członek składa wniosek o dofinansowanie, do którego załącza kopię faktury.
6. Dofinansowanie ze strony Spółdzielni przekazywane jest członkowi w terminie 14 dni od daty odbioru technicznego prac przeprowadzonego przez Zarząd.
7. W przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej w ramach szerzej zakrojonych prac prowadzonych przez Spółdzielnię (jak np. wymiana pokrycia dachowego) po ich zakończeniu Spółdzielnia dokonuje samodzielnie rozliczenia kosztów wymiany stolarki okiennej i obciąża lokatorów ich częścią na zasadach jak w punkcie 2. W tym przypadku lokatorzy nie partycypują w kosztach robocizny.

§13

Spółdzielnia obowiązana jest dokonywać przeglądów – kontroli instalacji wewnątrz lokalu (np.: gazowych) oraz przewodów kominowych (kanałów) spalinowych i wentylacyjnych z częstotliwością określoną przez prawo budowlane oraz inne przepisy.

§14

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić miejsca naprawy, a Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzić miejsce naprawy do stanu przed awarią.
2. Udostępnienie lokalu następuje każdorazowo w dniach i godzinach uzgodnionych z pracownikami Administracji Spółdzielni i jednostkami (firmami) z nią współpracującymi.

§15

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali należące do obowiązków użytkownika:
 - a) odnawianie lokalu poprzez:
 - malowanie sufitów i ścian w lokalu oraz w innych pomieszczeniach w miarę takiej potrzeby, tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet, usuwanie drobnych uszkodzeń tynku,
 - malowanie stolarki okiennej (od strony zewnętrznej uwzględniającej kolorystykę przyjętą na osiedlu),
 - malowanie drzwi wejściowych z umieszczeniem nr lokalu, piwnicy itp.,
 - malowanie grzejników, rur centralnego ogrzewania, wod. – kan. i innych elementów dla zabezpieczenia ich przed korozją oraz mebli wbudowanych przeznaczonych do malowania itp. – w miarę potrzeb,
 - malowanie i konserwacja podłóg oraz naprawa i wymiana podłóg (płytki PCV, wykładziny różnego rodzaju, parkiety, deski itp.) wraz z oblistwowaniem,
 - malowanie balkonów łącznie z elementami metalowym i uwzględniając kolorystykę przyjętą na budynku,
 - b) drobne naprawy i bieżąca konserwacja okien i drzwi, podokienników i szaf wbudowanych, stanowiących podstawowe wyposażenie lokalu, jak np.: smarowanie i oliwienie zamków, zamknięć, zawiasów, uzupełnienie kitu w oknach itp.,
 - c) wymiana zużytych lub uszkodzonych uszczelek w stolarnie okiennej drzwiowej,

- d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć oraz okuć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
- e) wymiana i naprawa drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokalu,
- ✓ f) naprawa lub wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego oraz instalacji kanalizacyjnej od pionu kanalizacyjnego,
- g) informowanie Administracji Spółdzielni o uszkodzeniach lub wymianie wodomierza wraz z podaniem aktualnego stanu licznika oraz numeru wodomierza,
- h) czyszczenie kratk ściekowych, syfonów itp.. zapchanych przewodów kanalizacyjnych do pionu kanalizacyjnego,
- i) przeglądy, naprawa i konserwacja wanien, brodzików, mis ustępowych z sedesem i spłuczką, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń techniczno – sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- j) wymiana wstawek bezpiecznikowych Bi, naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego,
- k) wymiana zużytych (uszkodzonych) kratk wentylacyjnych.

§16

W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w §15, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo dokonać niezbędne prace na koszt użytkownika.

§17

1. Użytkownik lokalu przeprowadzający prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócanie w funkcjonowaniu urządzeń i instalacji – obowiązany jest o ich terminie uprzedzić sąsiadów osobiście lub pisemnie oraz Administrację Spółdzielni.
2. Gruz i inne pozostałości po robotach modernizacyjnych użytkownik obowiązany jest wywieźć na własny koszt na wysypisko śmieci.
3. Prace modernizacyjne i remontowe należy wykonać w terminie określonym w pisemnej zgodzie na wykonanie tych prac, zgodnie z obowiązującym regulaminem.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii i urządzeń ponadnormatywnego wyposażenia lokalu wykonanego przez użytkownika.

IV. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

§18

1. Użytkownik lokalu użytkowego, który nie wnosi odpisu na remonty, wszystkie prace remontowe i konserwacyjne wykonuje na własny koszt.

2. W przypadku nie wykonania remontów i bieżących konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu, Spółdzielnia może wykonać remont, a kosztami obciąży użytkownika.

§19

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Do obowiązków użytkowników lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych należy:
 - a) wyposażenie lokalu na własny koszt w:
 - niezbędny sprzęt ppoż.,
 - liczniki energii elektrycznej,
 - wodomierze,
 - gazomierze,
 - podzielniki kosztów ciepła lub ciepłomierze.
 - b) przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych (korytarze, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne itp.),
 - c) usuwanie nieczystości z lokalu oraz utrzymanie porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu,
 - d) prowadzenie dezynfekcji i deratyzacji w lokalu,
 - e) pełnego pokrycia szkód powstałych z winy użytkownika zarówno w lokalu jak i pomieszczeniach wspólnych.
3. Użytkownik lokalu użytkowego jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego lokalu, a w szczególności:
 - a) naprawę i konserwację instalacji wod. – kan.,
 - b) naprawę i konserwację podłóg, drzwi i okien wewnątrz lokalu,
 - c) naprawę i konserwację urządzeń gazowniczych i elektrycznych,
 - d) naprawę i konserwację drzwi zewnętrznych.
4. W przypadku nie wykonania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu użytkowego, Spółdzielnia może wykonać remont, a kosztami obciąży użytkownika.

V. Utrzymanie w należyтым stanie budynków, urządzeń, instalacji oraz mieszkań.

§20

Obowiązki SM MP UMK:

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do :
 - a) przekazania protokołem zdawczo - odbiorczym nowo wybudowanych mieszkań oraz mieszkań zwolnionych i będących w dyspozycji Spółdzielni,
 - b) protokolarnego odbioru mieszkań zwolnionych na rzecz Spółdzielni.
2. Utrzymania porządku, właściwego stanu technicznego i sanitarnego budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku takich jak:
 - a) wejście do budynku, tablice ogłoszeń, drzwi wejściowe do budynku, suszarnie, węzły, korytarze piwniczne z zejściem,
 - b) tereny zielone, chodniki, ulice wewnątrzsiedlowe, place zabaw, boksy śmietnikowe, miejsca postojowe dla samochodów.
3. Zabezpieczenia wyposażenia budynków w odpowiednie zbiorniki do składania odpadków i nieczystości oraz terminowego ich opróżniania, jak też utrzymania w należyтым stanie pomieszczeń na pojemniki.
4. Przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku wg wytycznych właściwych do spraw sanitarnych organów i w zakresie przez nie ustalonym.
5. Zabezpieczenia budynków w instalacje przeciwpożarowe oraz dbania o stan techniczny tych instalacji.
6. Oznakowania budynków i oświetlenia numerów administracyjnych budynków oraz oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
7. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojść do domów i mieszkań oraz oświetlenia ciągów pieszych.
8. Zabezpieczenia ciągłej dostawy do mieszkań mediów komunalnych jak woda, gaz, energia elektryczna, ciepła woda i energii cieplnej, oraz interweniowania u dostawców w wypadkach zakłóceń w dostawach wody, energii cieplnej i elektrycznej oraz gazu, a także uprzedzania mieszkańców o wszystkich zgłoszonych przerwach w ich dostawie.

§21

Obowiązki użytkowników lokali:.

1. Lokal mieszkalny może być przeznaczony wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem oraz najemca zobowiązani są do niezwłocznego poinformowania Administracji Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu mającej wpływ na wysokość opłat z tytułu eksploatacji.

3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w punkcie 2, Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia opłaty o której mowa wyżej, w wysokości do 10-krotnej jej stawki.
4. W lokalu mieszkalnym za zgodą Zarządu Spółdzielni dopuszczalne jest prowadzenie za dodatkową odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą działalności gospodarczej nie zagrażającej bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócającej spokoju mieszkańcom.
5. Członek Spółdzielni, właściciel mieszkania, względnie najemca, jest zobowiązany do:
 - a) dbałości o należyte użytkowanie zajmowanego mieszkania i innych użytkowanych pomieszczeń tj. garażu, piwnicy, boksu garażowego, suszarni lub wężła,
 - b) utrzymania porządku i usuwania śniegu z balkonów przynależących do mieszkania,
 - c) wykonywania naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim powstałych z winy mieszkańca,
 - d) odnawiania mieszkania oraz innych użytkowanych pomieszczeń w miarę potrzeb,
 - e) dbałości o stan sanitarno – porządkowy pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze, klatki schodowe, piwnice i suszarnie (dla korzystających z tych pomieszczeń),
 - f) udostępnienia Spółdzielni zajmowanego lokalu w celu i na zasadach przewidzianych przepisami statutu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g) zgłaszania Administracji Spółdzielni zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu.

W wypadku nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt, względnie w przypadku wspólnie użytkowanych lokali na wspólny koszt wszystkich zainteresowanych użytkowników.

§22

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach tj. wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, instalowanie dodatkowych urządzeń wodno - kanalizacyjnych, elektrycznych, klimatyzacyjnych i innych, względnie przebudowa urządzeń centralnego ogrzewania, urządzeń gazowych i elektrycznych mogą być wykonywane po uzyskaniu pisemnej zgody i warunków technicznych Spółdzielni, przez osoby do tego uprawnione.
2. Użytkownicy lokali, którzy uzyskali zgodę Spółdzielni na wykonanie tych prac zobowiązani są zachować swobodny dostęp do zaworów i urządzeń pomiarowych oraz nie zabudowywać urządzeń instalacji wodno - kanalizacyjnej i gazowej elementami stałymi (nierozbieralnymi). Zmiany konstrukcyjne w lokalu mogą być wykonywane jedynie po uzyskaniu stosownej decyzji wynikającej z przepisów prawa budowlanego. Wszelkie roboty podlegają odbiorowi technicznemu przez Zarząd Spółdzielni.

§23

Instalowanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na dachach budynków, oknach balkonach wymaga pisemnej zgody Zarządu.

§24

Mieszkańcy winni zadbać o należyty stan techniczny urządzeń wodno-kanalizacyjnych, urządzeń pomiarowych wraz z plombami oraz niezwłocznie usuwać wszelkie przecieki spowodowane zużyciem uszczelek lub innych elementów urządzeń.

§25

1. Zabrania się - z uwzględnieniem treści § 4 - ingerowania lub dokonywania wszelkich napraw i przeróbek:
 - a) instalacji elektrycznych znajdujących się poza mieszkaniem (tablice rozdzielcze, główne zabezpieczenia, automaty schodowe),
 - b) instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) instalacji wodnej do zaworów odcinających na rozprowadzeniu od pionów,
 - d) instalacji telewizji kablowej i domofonów;
 - e) instalacji gazowej i wentylacyjnej,
 - f) mierników zużycia mediów komunalnych,
 - g) zapor parkingowych.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający po czym natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji, o których mowa w ust. 1 skutkującej nieprawidłowością w użytkowaniu lub dewastacją urządzeń i instalacji, Spółdzielnia obciąży mieszkańca poniesionymi kosztami usunięcia uszkodzeń.

§26

1. W piwnicach nie wolno instalować samowolnie punktów świetlnych, ani żadnych urządzeń elektrycznych.
2. Celem zapobiegania marnotrawstwu, nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.

§27

Na okres zimowy użytkownicy i mieszkańcy powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien z zachowaniem właściwej wentylacji oraz dokonać zabez-

pieczenia okienek boksów piwnicznych w piwnicach indywidualnych. Administracja Spółdzielni zabezpiecza pomieszczenia wspólnego użytku oraz wejścia do budynków mieszkalnych.

§28

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. Administracja Spółdzielni lub osoby pisemnie upoważnione przez Spółdzielnię uprawnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach w terminach ustalonych do dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych (wodomierze, liczniki, podzielniki) oraz badania instalacji gazowych i wentylacji.
3. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkających (np. zalanie mieszkań spowodowane nie dokręceniem kranu) pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik mieszkania.

§29

1. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie Spółdzielni, każdy z użytkowników mieszkań zobowiązany jest umożliwić w określonych przez Administrację Spółdzielni, dniach i godzinach wejście do mieszkania upoważnionym przedstawicielom i pracownikom Spółdzielni, w celu dokonania odczytów, skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania.
2. W razie awarii wywołującej szkody lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, użytkownik mieszkania jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.

VI. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki mieszkań, budynków i otoczenia.

§30

1. Mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, a szczególnie zamywać i zmywać schody oraz podesty tej kondygnacji, na której jest mieszkanie do piętra niżej oraz mycie lamperii, okien, drzwi, i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna jakichkolwiek nieczystości.
3. Nieczystości i odpadki należy wynosić do śmietników wolnostojących ustawionych na zewnątrz budynków. Zabrania się wyrzucania gruzu do pojemników na nieczystości domowe. W przypadku rozsypania wynoszonych nieczystości lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

4. Właściciele zwierząt domowych zobowiązuje się do usuwania pozostawionych przez zwierzęta nieczystości w budynkach i na osiedlu.

§31

1. Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. W wypadku rozlania wody w łazience należy ją bezzwłocznie zebrać, aby zapobiec przeciekaniu na niższe kondygnacje.
3. Zawory wodociągowe winny być zawsze dokręcone dla zabezpieczenia przed zalaniem mieszkań. Na te sprawy należy zwracać uwagę szczególnie w wypadkach przerw w dostawie wody, względnie przy zwiększonym ciśnieniu w sieci. W tym celu wszystkie korki w wannach, w umywalkach i zlewozmywakach w okresie ich nie użytkowania, winny być nie osadzone.
4. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych odpadków domowych. W przypadku zapchania instalacji odpływowej użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania instalacji zostaną obciążeni kosztami udrożnienia tej instalacji.

§32

1. Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ w dni powszednie. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, na klatkach schodowych oraz w oknach.
2. Remont mieszkania i inne naprawy wywołujące hałas może odbywać się wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Dla zabezpieczenia w pełni wypoczynku mieszkańcom, zabrania się trzepania i wykonywania prac remontowych w niedziele i święta.
4. Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku powstałe podczas remontu lub przy dostarczeniu mebli, czy innych przedmiotów do mieszkania, użytkownik obowiązany jest usunąć niezwłocznie na własny koszt.

§33

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się tak, aby strugi wody z ziemi nie ściekały po murze i na położone niżej okna i balkony.
2. Zakazuje się niszczenia trawników, kwietników, krzewów i drzew.

§34

1. Ze względów estetycznych nie wolno rozciągać sznurów między drzewkami i suszyć bielizny na terenach otwartych.
2. Zabrania się instalowania suszarek łazienkowych do sufitów na balkonach oraz suszarek okiennych.
3. Nie wolno rozciągać sznurów między balkonami, ani instalować urządzenia do suszenia bielizny na elewacji budynku.
4. Zabrania się wieszać bielizny na balkonach powyżej balustrady.
5. Zabrania się wystawiania i przechowywania na klatce schodowej przedmiotów zbędnych, utrudniających komunikację i obniżających estetykę, jak: rowery, obuwie, śmieci w workach itp.²

§35

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach ciszy tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰
2. Zabrania się używać suszarni oraz pomieszczeń dodatkowo przydzielonych niezgodnie z ich przeznaczeniem.

VII. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

§36

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną, i najbliższy posterunek policji, wskazując dokładnie miejsce pożaru. Do czasu przybycia straży pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia. Fałszywe informowanie podlega odpowiedzialności karnej.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać dojazdu do budynku pojazdami samochodowymi oraz korytarzy i przejść w budynkach (szczególnie piwnicznych) meblami, opakowaniami, wózkami dzieciennymi itp.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach, na balkonach i w mieszkaniach materiałów łatwopalnych, materiałów cuchnących i żrących, a także motocykli i motorowerów.
4. Używanie otwartego ognia w piwnicach jest zabronione.
5. Zabrania się palenia papierosów oraz używania otwartego ognia we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku, a szczególnie na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.

6. Zabrania się stawiania jakichkolwiek przedmiotów na urządzeniach elektrycznych a szczególnie na szafkach elektrycznych.

§37

1. W razie zagrożenia pożarem należy stosować się do instrukcji przeciwpożarowej.

VIII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców osiedla.

§38

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców osiedla jest dobre sąsiedztwo, spokój i wzajemna pomoc, oraz zgodne i solidarne współdziałanie w celu urzeczywistnienia wspólnych przedsięwzięć mieszkańców.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie władz samorządowych lub Zarządu Spółdzielni, zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęski.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do wspólnego dbania o majątek Spółdzielni oraz reagowania na przejawy dewastacji i wandalizmu.
4. Dzieci mogą bawić się na terenach zabaw (plac zabaw, boisko do gry). Należy przestrzegać, aby zabawy dzieci nie odbywały się bezpośrednio pod oknami mieszkań, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: zakłócenie spokoju u mieszkańców, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń instalacji na placu zabaw i w budynkach oraz niszczenie terenów zielonych odpowiedzialni są rodzice zgodnie z art.427 kodeksu cywilnego.
- 4a. Znajdujące się na Osiedlu place zabaw przeznaczone są dla dzieci małych, znajdujących się pod opieką osób dorosłych. ³
- 4b. Place zabaw mogą być wykorzystane w godzinach od 8 do 20. ³
5. Użytkowanie mieszkania nie powinno zakłócać spokoju współmieszkańcom.
6. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w domu cisza nocna.

§39

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta, które nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno - porządkowych. W lokalach mieszkalnych nie można prowadzić hodowli zwierząt.
2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt: w piwnicach, na strychach i na balkonach. Zabrania się wykładania pożywienia dla zwierząt na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach i na parapetach (w celu zachowania właściwych warunków sanitarnych) oraz na terenach zielonych.

3. Psy domowe należy wyprowadzać na smyczy. Spuszczanie ich ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone. Osoba wyprowadzająca psa jest zobowiązana do usunięcia pozostawionych przez psa nieczystości. Zabrania się wyprowadzania psów na plac zabaw, na tereny zieleni i tereny wokół budynków oraz do piaskownicy.
4. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiedzialność ponoszą ich właściciele na zasadach przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego.

§40

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych zgodnie z oznaczeniami. Zabrania się parkowania rurami wydechowymi skierowanymi na budynek, parkowania samochodów poza miejscami do tego wyznaczonymi oraz wjeżdżania nimi na chodniki na terenie osiedla.
2. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodów i motocykli przed budynkami.
3. Wprowadza się zakaz parkowania samochodów ciężarowych i dostawczych o dopuszczalnym ciężarze całkowitym powyżej 2,5 ton na wewnętrznej ulicy osiedlowej i parkingach.
4. W godzinach ciszy (od 22 do 6) przejeżdżając samochodami i motocyklami ulicami osiedli, należy tak je prowadzić, aby nie powodować nadmiernego hałasu.

§41

1. Mieszkaniec nie powinien przechowywać w piwnicach wartościowych przedmiotów oraz winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, piwnice, samochód itp.). Pożądane jest ubezpieczenie mieszkania.
2. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i utraty mienia oraz celem zapobieżenia działalności elementów przestępczych na osiedlu, każdy mieszkaniec winien zgłaszać informację o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na osiedlu lub ich przestępczym działaniu do organów policji lub straży miejskiej.

IX. Zamiana mieszkań.

§42

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości może realizować wnioski o zamianę mieszkań członków, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, na mieszkania odpowiadające ich uzasadnionym potrzebom.
2. Uchwały w przedmiocie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych członków.
3. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mających partnerów do zamiany.

§43

1. Przez realizację zamiany mieszkań rozumieć należy uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego typu lokatorskiego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni, względnie umożliwienie kilku członkom Spółdzielni bądź członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie wchodzącym w skład zasobów Spółdzielni wymiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.
2. Wyrażenie zgody na zamianę mieszkań uzależnione jest od uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych członka wobec Spółdzielni, względnie po zabezpieczeniu ich spłaty przez którąkolwiek ze stron umowy, jeśli jest to uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami i dla Spółdzielni korzystne.

§44

1. Zamiana mieszkań typu lokatorskiego między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy zainteresowanych Spółdzielni.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego, uzależniona jest od wyrażenia zgody właściciela, dysponenta czy administratora lokalu zajmowanego przez najemcę.

§45

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości powinna realizować wnioski o których mowa w §42 punkcie 3 przez przydzielenie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do jej dyspozycji.

§46

1. Zamiana mieszkania może również polegać na przydzieleniu przez Spółdzielnię za jedno zwolnione mieszkanie dwóch mniejszych.
2. W przypadku zamiany określonej w punkcie 1 przydział jednego z dwóch mieszkań zamiennych przydzielonych w tym trybie wydawany jest na rzecz wskazanego przez członka i razem z nim zamieszkującego dziecka, innej osoby bliskiej lub byłego małżonka.

§47

1. Zamiany mieszkań realizowane są w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku chyba że członek, który wystąpił z wnioskiem później, przedstawił kandydata i lokal do zamiany, względnie gdy jest to uzasadnione jego szczególnymi potrzebami życiowymi.

§48

1. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno o powierzchni zbliżonej do sumy powierzchni lokali mniejszych.

§49

1. Uchwała Zarządu Spółdzielni powinna być doręczona członkowi - wnioskodawcy na piśmie w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. W przypadku odmowy wyrażenia zgody przez Zarząd na zamianę mieszkań członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni.
3. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni w przedmiocie rozpoznania odwołania członka winna zapaść na najbliższym posiedzeniu. Jest ona ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§50

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, należy stosować odpowiednio postanowienia statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

X. Postanowienia różne.

§51

1. Mieszkańcy winni posiadać klucze od drzwi wejściowych i przestrzegać bezwzględnie zamykania drzwi wejściowych do budynku.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku.
3. Mieszkańcy nie powinni uruchamiać automatycznego otwierania drzwi do budynku domofonem dla osób sobie nieznanych.

§52

1. Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni za dodatkową odpłatnością ustaloną

w razie potrzeby przez Radę Nadzorczą SM MP UMK w Toruniu zawartą w umowie najmu.

§53

2. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może zastosować formę pisemnego ostrzeżenia z pouczeniem możliwości wszczęcia postępowania o pozbawienie członkostwa. W razie uporczywego, złośliwego przekraczania postanowień regulaminu stanowiącego wykroczenie, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do organów ścigania oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§54

Administracja Spółdzielni umieszcza i aktualizuje w gablotach na klatkach schodowych numery telefonów pogotowia ratunkowego, policyjnego, straży pożarnej, pogotowia gazowego, elektrowni, pogotowia wodociągowo – kanalizacyjnego i elektrociepłowni.

§55

Użytkownik zwalnający lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe wskazujące ilość zużytego ciepła i wody (zużytych GJ na ogrzewanie lokalu na podstawie indywidualnego licznika lub podzielnika zużycia ciepła oraz m³ ciepłej wody i zimnej wody na podstawie wskazań wodomierzy lokalu) jest zobowiązany do sporządzenia protokołu przy udziale pracownika Administracji Spółdzielni oraz nowego użytkownika zasiedlającego lokal. W sporządzonym protokole powinna być podana informacja na temat ilości GJ, m³ ciepłej wody i m³ zimnej wody ustalona na dzień zwolnienia lokalu. Protokół powinien być podpisany przez:

1. zwalnającego lokal,
2. zasiedlającego lokal,
3. pracownika Administracji Spółdzielni

i stanowi dokument umożliwiający rozliczenie kosztów ciepła i wody z użytkownikiem zwalnającym lokal oraz ustalenia stanu wyjściowego do rozliczeń z użytkownikiem zasiedlającym.

§56

1. Użytkownik zwalnający lokal opomiarowany w podzielniki kosztów ciepła uiszcza opłatę za centralne ogrzewanie za okres użytkowania lokalu, tj. do dnia przekazania lokalu, w kwocie ustalonej na podstawie dokonanego rozliczenia za okres poprzedni. Zasady rozliczeń unormowane są w odpowiednim regulaminie.

2. Użytkownik zasiedlający lokal opomiarowany w podzielniki kosztów ciepła wnosi opłaty za centralne ogrzewanie od dnia przejęcia lokalu w postaci opłaty miesięcznej na podstawie dokonanego rozliczenia za okres 12 miesięcy w ewentualnością wystąpienia dopłat lub nadpłat.

§57

1. Użytkownik zwalnający lokal nieopomiarowany uiszcza opłaty za okres użytkowania lokalu. Po zwolnieniu lokalu nie ponosi dodatkowych kosztów wynikających z rozliczenia rocznego dotyczącego centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody.
2. Użytkownik zasiedlający lokal nieopomiarowany wnosi opłaty ryczałtowe od dnia przejęcia lokalu.

§58

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 maja 2011 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.

¹ zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2011 z dnia 29.11.2011 roku

² zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2011 z dnia 29.11.2011 roku

³ zmiana wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2014 z dnia 16.10.2014 roku