

UCHWAŁA nr 40/2013

RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „DOM”

z dnia 09.12. 2013 r.

SBM „DOM” ul. Fasołow.
Wpłynęło dnia 2013-12-12
L. dz. 2286 gw

w sprawie: Zasad użytkowania lokali przestrzegania porządku i zasad
współżycia społecznego w SBM „DOM”

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 47 ust. 1 pkt. 20 w związku z § 76 Statutu SBM „DOM” uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Zasady użytkowania lokali przestrzegania porządku i zasad współżycia społecznego w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DOM” w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz zasad użytkowania lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DOM” zatwierdzony Uchwałą Nr 21 Rady Nadzorczej SBM „DOM” z dnia 10 stycznia 2005 r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą od 1 stycznia 2014 r.

Uchwała została przyjęta przy: 6 głosach „ZA”, 0 głosach „PRZECIW” oraz 0 głosach „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ”.

Za podjęciem uchwały głosowali:

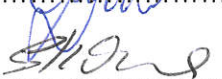
Piotr BAJDA

.....


Liliana DZIEDZIC

.....


Ewa KSIĄŻEK - MAZIARSKA

.....


Dariusz LEONARSKI

.....


Beata MIKOŁAJEWSKA

.....


Marcin MOGIŁA

.....


Leszek SZEWCZYK

.....


UCHWAŁA nr 12/2023

R A D Y N A D Z O R C Z E J

Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „DOM”

z dnia 22.05.2023 r.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA	
„DOM”	
WPLYNĘŁO	2023 -05- 2 5
Ilość załączników
L.dz.	958 podpis

w sprawie: zmian w regulaminie: „Zasady użytkowania lokali przestrzegania porządku domowego i zasad współżycia społecznego w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej DOM”.

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 47 ust. 1 pkt 20 statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§1

Rada Nadzorcza uchwała zmiany „Zasad użytkowania lokali przestrzegania porządku domowego i zasad współżycia społecznego w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej DOM” w następującym zakresie:

1. Pkt 2.27 o brzmieniu: „*Parkowanie samochodów na ulicach wewnątrzsiedlowych jest niedozwolone z wyłączeniem pojazdów inwalidzkich.*” zastępuje się zapisem o brzmieniu:
„2.27. Zasady parkowania:
 - a) Parkowanie na drogach wewnętrznych jest dozwolone w zatokach parkingowych oraz w innych miejscach, w sposób nie utrudniający poruszania się pieszym oraz innym pojazdom.
 - b) Zabrania się osobom nieuprawnionym parkowania samochodów na miejscach parkingowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami.
 - c) Zabrania się parkowania samochodów w miejscach oznaczonych odpowiednimi znakami drogowymi (pionowymi i poziomymi).
 - d) Zabrania się parkowania samochodów mogących stwarzać niebezpieczeństwo dla osób trzecich (np. poprzez wycieki płynów eksploatacyjnych, brak korka wlewu paliwa, itp.).
 - e) Zabrania się parkowania samochodów o masie własnej powyżej 3,5 T.”
 - f) Zabrania się parkowania w zatokach parkingowych pojazdów dłuższych niż wynosi długość zatoki parkingowej.”

§2

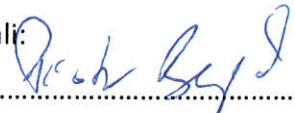
Zmiany wskazane w § 1 obowiązują od dnia 1 czerwca 2023 roku.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została przyjęta przy: 6 głosach „ZA”, 0 głosach „PRZECIW” oraz 0 głosach „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ”.


Za podjęciem uchwały głosowali:


Piotr BAJDA 

Elwira BANASIK 

Cezary KUBASZEWSKI 

Dariusz LEONARSKI 

Beata MIKOŁAJEWSKA 

Krzysztof PRZESTRZELSKI 

Maria ZABOROWSKA 

UCHWAŁA nr 5 /2024

R A D Y N A D Z O R C Z E J

Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „DOM”

z dnia 11.03.2024 r.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„DOM”
WPLYNEŁO 2024 -03- 12
Ilość załączników
L.dz. podpis

SCL
13.03.2024

w sprawie: zmian w regulaminie „Zasady użytkowania lokali przestrzegania porządku domowego i zasad współżycia społecznego w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej DOM”.

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 47 ust. 1 pkt 20 statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§1

Rada Nadzorcza uchwała zmiany „Zasad użytkowania lokali przestrzegania porządku domowego i zasad współżycia społecznego w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej DOM” w następującym zakresie:

1. Pkt 2.37 o treści: „W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni z powodu naruszania zasad współżycia społecznego.”, otrzymuje nowe brzmienie: „W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może zastosować procedury przymusowej sprzedaży lokalu zgodnie z postanowieniami art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.”

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została przyjęta przy: 6 głosach „ZA”, 0 głosach „PRZECIW” oraz 0 głosach „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ”.

Za podjęciem uchwały głosowali:

Piotr BAJDA

Elwira BANASIK

Cezary KUBASZEWSKI

Dariusz LEONARSKI

Beata MIKOŁAJEWSKA

Krzysztof PRZESTRZELSKI

Maria ZABOROWSKA

Piotr Bajda
.....
Elwira Banasik
.....
.....
Dariusz Leonarski
.....
Beata Mikołajewska
.....
Krzysztof Przestrzelski
.....
Maria Zaborowska
.....

REGULAMIN
ZASAD UŻYTKOWANIA LOKALI
PRZESTRZEGANIA PORZĄDKU I ZASAD WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „DOM”.

1.. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1.1. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowi:

- 1) § 76 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DOM” z dnia 1 grudnia 2007r. z późniejszymi zmianami.
- 2) rozporządzenia wykonawcze do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz warunków technicznych użytkowania lokali mieszkalnych.

1.2. Regulamin określa zasady użytkowania lokali, korzystania z innych urządzeń i usług Spółdzielni oraz obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie konserwacji, napraw i remontów wewnątrz lokali

1.3. Użyte w niniejszym Regulaminie pojęcia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia - Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „DOM” przy ul. Fasolowej 37 w Warszawie
- 2) użytkownik lokalu – osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu albo najemcę lokalu,

2. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ DOMÓW JEDNORODZINNYCH I GARAŻY, PRZESTRZEGANIA PORZĄDKU I ZASAD WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

2.1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków spokoju i zgodnego współżycia mieszkańców.

2.2. Członek Spółdzielni odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z winy własnej, członków rodziny, podnajemców, zaproszonych gości oraz zwierząt domowych.

2.3. Spółdzielnia jest odpowiedzialna za szkody wyrządzone przez swoich pracowników przy wykonywaniu przez nich obowiązków służbowych.

2.4. W ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 5 i 6.

2.5. Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) przekazania Członkowi Spółdzielni lokalu do którego uzyskał tytuł prawny. Przy objęciu lokalu sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez Członka



- Spółdzielni i przedstawiciela Spółdzielni. Przekazywany Członkowi Spółdzielni lokal winien spełniać wymogi techniczno-użytkowe,
- 2) dokonywania, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, okresowych przeglądów lokalu w celu ustalenia jego stanu technicznego, w tym stanu instalacji i urządzeń technicznych, sposobu ich użytkowania oraz przestrzegania przez Członków przepisów związanych z użytkowaniem lokali,
 - 3) dokonywania bieżącej konserwacji pomieszczeń wspólnego użytku i elewacji budynku zgodnie z wymogami techniczno-eksploatacyjnymi, z wyłączeniem należącej do obowiązku użytkowników lokalu, konserwacji okien i drzwi oraz wewnętrznej strony balkonów,
 - 4) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek awarii urządzeń i instalacji, których konserwacja należy do obowiązków Spółdzielni,
 - 5) zapewnienia utrzymania w sezonie grzewczym temperatury wynoszącej min. 20° C. wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 6) zapewnienia dostawy ciepłej wody,
 - 7) zapewnienia wywozu nieczystości stałych,
 - 8) zapewnienia użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

2.6. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawy i wymianę :
 - a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do wodomierzy w lokalu, z zaworem odcinającym włącznie,
 - b) instalacji kanalizacyjnej do kształtki odbiorczej w pionie kanalizacyjnym,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami włącznie,
 - d) instalacji gazowej do zaworu odcinającego przy urządzeniu odbiorczym w lokalu,
 - e) instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej w lokalu,
 - f) instalacji domofonowych wykonanych przez Spółdzielnię, a także wykonanych na zlecenie mieszkańców lecz objętych konserwacją na ich wniosek,
- 2) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).

2.7. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członka,

- 1) odnawianie lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian,
- 2) naprawy stolarki okiennej, malowanie drewnianej stolarki okiennej wyłącznie białym kolorem farby, wszystkie naprawy i konserwacje stolarki nie mogą zmieniać jej wyglądu od określonego w projekcie pierwotnym.
- 3) malowania drzwi, ścian i podłóg oraz grzejników, rur i innych urządzeń wymagających takiego zabezpieczenia ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem,
- 4) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 5) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych w lokalu i na balkonie,
- 6) naprawy instalacji, jeżeli szkoda wynikła z dokonanych przez niego samowolnych zmian lub przeróbek instalacji oraz urządzeń,
- 7) naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych.



- 2.8. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
- 2.9. Wymiana stolarki okiennej budynku może być dokonywana na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni o wymianie stolarki w całym budynku oraz akceptacji tej decyzji przez Radę Nadzorczą i zapewnieniu środków na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przewidywanym kosztom wymiany stolarki w całym budynku. Podstawę podjęcia decyzji o wymianie stanowi protokół konieczności wymiany stolarki sporządzony przez komisję z udziałem inspektora nadzoru robót budowlanych oraz Członka Rady Nadzorczej.
- 2.10. W przypadku zaistnienia warunków określonych w ust. 9 przewiduje się także możliwość wymiany stolarki przez użytkownika lokalu we własnym zakresie za zwrotem przez Spółdzielnię kosztów wymiany w kwocie nie wyższej niż koszty wymiany ponoszone przez Spółdzielnię. Wypłata może nastąpić po przedstawieniu kopii faktury i potwierdzeniu przez pracowników Spółdzielni wykonania wymiany.
- 2.11. Stolarka wymieniana we własnym zakresie przez użytkownika nie może być gorszej jakości od stolarki montowanej przez Spółdzielnię. Układ szyb i ram okiennych oraz kolorystyka muszą być zgodne z kolorystyką określoną w projekcie pierwotnym lub projekcie remontu budynku. Stolarka może być w wyższym standardzie, może być wykonana z lepszej jakości materiałów, z zabezpieczeniami antywłamaniowymi itp. lecz w takim przypadku zwrot kosztów przysługuje wyłącznie zgodnie z warunkiem określonym w ust. 10.
- 2.12. Zobowiązania Spółdzielni określone w ust. 5 pkt 2 - 6 oraz ust. 6 i 7 nie dotyczą użytkowników domów jednorodzinnych. Czynności określone w wyżej wymienionych punktach winny być wykonywane przez użytkowników we własnym zakresie pod własnym nadzorem i na własny koszt. Spółdzielnia w kalkulacji opłat eksploatacyjnych nie może uwzględniać kosztów napraw i konserwacji oraz materiałów używanych do napraw i konserwacji. Zarząd winien uwzględniać sugestie użytkowników odnośnie kolejności wykonania prac remontowych w domach jednorodzinnych w ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym, o ile sugestie nie będą powodowały opóźnienia remontów i napraw zapobiegających dekapitalizacji budynku oraz powstawaniu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.
- 2.13. Dokonywanie zmian i przeróbek oraz montowanie dodatkowych instalacji, których wprowadzenie wymaga zezwolenia władz budowlanych np. stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa balkonów, zakładanie zewnętrznych krat jest dozwolone jedynie po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej na piśmie i na warunkach w piśmie tym ustalonych.
- 2.14. W przypadku naruszenia zasady ustalonej w ust. 8. Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie określonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Członka Spółdzielni, niezależnie od zastosowanych sankcji przewidzianych Statutem.
- 2.15. Pracownikom i organom Spółdzielni przysługuje prawo kontrolowania stanu technicznego oraz sanitarnego lokali. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, administracja wydaje polecenie użytkownikowi w sprawie niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.



- 2.16. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w tytule prawnym. W lokalu mieszkalnym Członek ma prawo wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie jest to uciążliwe dla sąsiadów oraz nie zakłóca pracy urządzeń np. odbiorniki radiowe i telewizyjne.
- 2.17. Użytkownik jest obowiązany utrzymać w należyтым stanie użytkowany lokal, a w szczególności systematycznie go odnawiać oraz wykonywać na własny koszt niezbędne naprawy oraz usuwać uszkodzenia powstałe z jego winy.
- 2.18. Jeżeli po objęciu lokalu wyniknie potrzeba napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Spółdzielnię pod rygorem odpowiedzialności za szkodę jaka wyniknie ewentualnie z opóźnienia zawiadomienia. Użytkownik jest obowiązany udostępnić lokal w uzgodnionych terminach i umożliwić wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym budynku i znajdujących się w nim urządzeń i instalacji, .
- 2.19. Należności od Spółdzielni nie mogą być samowolnie potrącane z opłat eksploatacyjnych.
- 2.20. W godzinach 22.00 – 6.00 wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni obowiązuje zachowanie ciszy, a w pozostałych godzinach należy ograniczyć hałas. W godzinach ciszy należy:
- ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
- wyeliminować głośną grę na instrumentach muzycznych
- wyeliminować inne czynniki zakłócające spokój
W pozostałych godzinach zabrania się umieszczania głośnych urządzeń na zewnątrz lokalu oraz wykonywania głośnych prac remontowych po godzinie 20.00 oraz w niedziele i święta.
- 2.21. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na budynkach jest dozwolone wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
- 2.22. Szyldy reklamowe na elewacji budynków i wolnostojące mogą być instalowane wyłącznie na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. wysokość i forma odpłatności, lokalizacja, warunki estetyczne itp.).
- 2.23. Użytkowników lokali obowiązuje przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, piwnicach i na terenie osiedla. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i balkony niedopałków i innych śmieci, wylwanie płynów i nieczystości; wystawianie śmieci i innych przedmiotów na klatkę schodową. Śmieci i odpadki należy wrzucać odpowiednio do pojemników przeznaczonych na dany rodzaj odpadów. Niedozwolone jest palenie papierosów na klatkach schodowych.
- 2.24. Instalacja dodatkowego oświetlenia w piwnicach może być wykonana tylko za zgodą Spółdzielni.
- 2.25. Trzepanie, czyszczenie itp. czynności mogą odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych na ten cel w godzinach od 9.00 do 19.00.
- 2.26. Psy na teren osiedla mogą być wyprowadzane tylko w obecności właścicieli w kagańcu i na smyczy. Właściciele psów lub innych zwierząt domowych jest zobowiązany do sprzątnięcia nieczystości po tych zwierzętach.



- 2.27. Parkowanie samochodów na ulicach wewnątrzsiedlowych jest niedozwolone z wyłączeniem pojazdów inwalidzkich.
- 2.28. Niedopuszczalne jest pozostawianie sprzętu, mebli na klatkach schodowych, na korytarzach piwnic oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku, a także gromadzenie materiałów łatwopalnych na terenie budynku .
- 2.29. Eksploatacja piwnic przez mieszkańców winna odbywać się zgodnie z przepisami sanitarnymi i przeciwpożarowymi.
- 2.30. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci np. hałasowanie, brudzenie i malowanie ścian, niszczenie urządzeń i placów zabaw oraz niszczenie zieleńców odpowiadają rodzice.
- 2.31. Garaże (miejsca postojowe) muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 2.32. Zmiany i przeróbki techniczne w garażu, zmiana przeznaczenia, mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie. Zabronione jest przechowywanie materiałów łatwopalnych w garażach. Niedozwolone jest wydzielanie miejsc postojowych poprzez ich obudowywanie.
- 2.33. Zabronione jest wykonywanie w garażach lub na podjazdach do garaży remontów pojazdów, a także ich mycia.
- 2.34. Użytkownik garażu jest zobowiązany utrzymywać zajmowany garaż w należyłym stanie technicznym i sanitarnym poprzez wykonywanie napraw oraz odnawianie.
- 2.35. Do użytkownika garażu należy obowiązek wykonywania następujących napraw:
- 1) naprawa drzwi, wymiana zużytych elementów posadzki w garażu,
 - 2) naprawa instalacji elektrycznej polegająca na usuwaniu uszkodzeń wyłączników, bezpieczników lub na ich wymianie,
 - 3) uzupełnianie ubytków tynku sufitów,
 - 4) malowanie sufitów i ścian wraz z naprawami tynku w miarę potrzeby,
 - 5) malowanie farbą olejną lub lakierem (w zależności od wykończenia) drzwi w miarę potrzeby.
- 2.36. Spółdzielnia zobowiązana jest do napraw ścian zewnętrznych, elewacji garażu, dachu i podjazdów ze środków zgromadzonego funduszu remontowego.
- 2.37. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni z powodu naruszania zasad współżycia społecznego.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr ⁴⁰..... Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DOM” z dnia ^{09.12}..... 20¹⁵r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2014r.

