

Wyciąg z PROTOKOŁU NR 8/2013
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
Z DNIA 26 września 2013 ROKU

UCHWAŁA NR 215/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 26 września 2013r.

w sprawie:

**przyznania pożyczki ze Centralnego Funduszu Remontowego
dla Osiedla Piastów Śląskich A**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 140 ust.3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwalonego przez Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

1. Przyznaje dla Osiedla Piastów Śląskich A pożyczkę z Centralnego Funduszu Remontowego z przeznaczeniem na remont ciągu pieszego przy ul.Dobrawy 3-11, ul.Henryka Pobożnego 1-3 (Nieruchomość 06) do wysokości poniesionych kosztów na przedmiotowe zadanie, jednak nie więcej niż 80.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
2. Pożyczka zostanie uruchomiona w 2013 roku, w miesiącu poniesienia kosztów.
3. Spłatę pożyczki ustala się na okres 2 lat poczynając od dnia 01.01.2014r.
4. Przedmiotowa pożyczka obciąża nieruchomość, w której zostaną przeprowadzone prace remontowe.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

UCHWAŁA NR 216 /2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 26 września 2013r.

w sprawie:

zatwierdzenia nowego brzmienia „Regulaminu użytkowania budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 4 lit.c Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

Zatwierdza nowe brzmienie „Regulaminu użytkowania budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie” którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Tracą moc obowiązującą :

- Uchwała RN nr 40/2004 z dnia 01.06.2004r.
- Uchwała RN nr 157/2006 z dnia 19.10.2006r.
- Uchwała RN nr 87/2010 z dnia 31.08.2010r.r.
- Uchwała RN nr 153/2012 z dnia 13.12.2012r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

Załącznik do Uchwały RN nr 216/2013
z dnia 26.09.2013r.

R E G U L A M I N UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW I LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin określa zasady utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania poprzez:

- 1) zapewnienie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych,
- 2) ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
- 4) racjonalnego wykorzystania energii,
- 5) zachowanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
- 6) prawidłowe zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz usuwanie odpadów stałych.

2. Rada Nadzorcza wprowadza postanowienia niniejszego Regulaminu jako obowiązujące do stosowania dla użytkowników zasobów SM Nadodrze oraz jej służb administracyjnych.

§ 2.

Postanowienia niniejszego regulaminu wynikają z następujących podstaw prawnych:

- 1) Ustawy prawo spółdzielcze,
- 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu SM „Nadodrze”,
- 4) Ustawy prawo budowlane,
- 5) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 sierpnia 1999r sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) Rozporządzenia MSWiA z dn. 16 czerwca 2003r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- 8) innych obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie eksploatacji budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

§ 3.

1. Użytkownikami lokali zobowiązanymi do przestrzegania postanowień regulaminu są:

- 1) członkowie spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz posiadający prawo do odrębnej własności lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności,
- 3) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
- 4) najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Użytkownicy lokali zobowiązanymi są do przestrzegania postanowień regulaminu, odpowiedzialni są w zakresie obejmującym postanowienia niniejszego regulaminu za osoby przebywające stale lub czasowo w lokalach i obiektach znajdujących się w zasobach spółdzielni (pozostali domownicy, goście, klienci, kontrahenci).

3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu oraz zasad współżycia w budynkach wielorodzinnych. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb dewastacja urządzeń technicznych i dźwigów, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. ZASADY EKSPLOATACJI BUDYNKÓW, LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WBUDOWANYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Rozdział 1. Ogólne warunki eksploatacji budynku

§ 4.

Do obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” jako właściciela lub zarządcy obiektów należy:

- 1) przechowywanie i prowadzenie przez cały okres użytkowania obiektu dokumentacji użytkowania, a w szczególności:
 - dokumentacji odbioru budynku,
 - projektów budowlanych i powykonawczych przeprowadzonych robót budowlanych i remontowych wraz z protokołami odbioru tych robót,
 - inwentaryzacji,
 - książki obiektu,
 - protokołów okresowych kontroli stanu technicznego,
 - protokołów badań i sprawdzeń, w szczególności instalacji elektrycznej (wewnętrznej instalacji zasilającej), instalacji piorunochronnej itp.,
 - opinii i ekspertyz technicznych.
- 2) przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów oraz instalacji i urządzeń w tych obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 3) zapewnienie odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych czynników dostarczanych przez instalacje techniczne do lokali i części wspólnych, które powinny być zgodne z obowiązującymi normami i przepisami w tym zakresie,
- 4) zapewnienie użytkowania budynku i terenów przyległych zgodnie z warunkami ochrony przeciwpożarowej,
- 5) zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich do pomieszczeń technicznych oraz piwnic i strychów lub ich części nie przewidzianych do ogólnego użytkowania.
- 6) utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych,
- 7) dbanie o tereny zewnętrzne w zakresie:
 - konserwacji i pielęgnacji zieleni,
 - utrzymanie czystości i przeprowadzanie konserwacji i napraw bieżących oraz utrzymanie zimowe wydzielonych chodników i dróg dojazdowych (w okresie zimowym Spółdzielnia bez zbędnej zwłoki przystąpi do usuwania

śniegu i oblodzenia na chodnikach i dojściach do budynków z wyłączeniem godzin nocnych tj. 23⁰⁰ - 5⁰⁰),

- utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym boksów śmietnikowych .

Rozdział 2. Eksploatacja lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Lokal mieszkalny to zespół pomieszczeń mieszkalnych (pokoje) i pomocniczych (kuchnia, łazienka, WC), mających odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, który spełnia niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
2. Zajmowany lokal mieszkalny może być eksploatowany wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w sposób zapewniający:
 - 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - 2) utrzymanie wymaganego stanu higieniczno-sanitarnego oraz technicznego lokalu,
 - 3) zachowanie warunków racjonalnej eksploatacji wynikających z dokumentacji technicznej budynku oraz zasad współżycia społecznego,
 - 4) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych dla całego budynku instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Eksploatacja lokalu lub jego części w inny sposób niż określony w pkt. 1 wymaga zgody Spółdzielni oraz w koniecznych przypadkach decyzji administracyjnych.
4. W lokalu może być wykonywana działalność gospodarcza nie stwarzająca zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie wpływająca na pogorszenie stanu technicznego i estetycznego budynku oraz nie stwarzająca uciążliwości dla osób trzecich.
5. Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wymaganych warunków ochrony przeciwpożarowej.
6. Użytkownik obowiązany jest do oznakowania swojego lokalu numerem adresowym na drzwiach wejściowych do lokalu.

§ 6.

1. Użytkownik zobowiązany jest do uzgadniania ze Spółdzielnią wszelkiego rodzaju przebudowy, zmiany sposobów użytkowania lub zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych w zajmowanym lokalu lub jego części, w szczególności prac budowlanych polegających między innymi na:

- 1) przemieszczeniu lub wykonaniu nowych ścianek działowych,
 - 2) zabudowie i zmianie wystroju balkonów i loggi,
 - 3) przebudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
 - 4) przebudowie lub wymianie instalacji gazowej,
 - 5) przebudowie lub wymianie instalacji i urządzeń c.o.,
 - 6) zabudowie instalacji wspólnych, przebiegających przez lokal, uniemożliwiającej w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięciu awarii (np. zabudowa pionów c.o., szachtów instalacyjnych itp.),
2. Zmiany w układzie konstrukcyjnym budynku dopuszczane są tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Spółdzielni po przedłożeniu pełnej dokumentacji technicznej wykonanej w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.
 3. W przypadku braku wymaganych w pkt. 1 i 2 uzgodnień użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
 4. W przypadku naruszenia konstrukcji budynku użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia ekspertyzy budowlanej opracowanej, na koszt użytkownika, przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia w celu określenia skutków tej samowoli. W przypadku nie wykonania w/w obowiązku Spółdzielnia zleci ekspertyzę na koszt użytkownika.

§ 7.

1. Sposób eksploatacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - 1) być zgodny z ich przeznaczeniem i instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - 2) zapewniać ochronę użytkowników i elementów budynku i jego wyposażenia.
2. W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń określonych w pkt. 1 użytkownik powinien:
 - 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania w zakresie obciążającym użytkownika
 - 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
 - 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,

- 5) informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni oraz umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw, a w szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i instalacji wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu awarii lub ich wymianie.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii instalacji w lokalu, użytkownik nie może domagać się od spółdzielni zwrotu kosztów odtworzenia ponadnormatywnego wyposażenia, które nie spełniało wymogów określonych w § 6 pkt. 1. ust. 6.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób, mienia.

§ 8.

W czasie eksploatacji instalacji wody ciepłej i zimnej użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić drożność instalacji i urządzeń od wodomierza lokalowego do punktów czerpalnych oraz prawidłowość funkcjonowania opomiarowania, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji oraz dokonać niezwłocznie wymiany instalacji zw i cw w przypadku stwierdzenia znacznego ograniczenia przepływu wody (kamień),
- 2) w celu zapobiegania awariom, okresowo poddawać kontroli połączenia instalacji, a w szczególności elastyczne przewody połączeniowe i w razie stwierdzenia ich zużycia dokonywać ich wymiany,
- 3) nie stosować baterii, nie odpowiadających obowiązującym normom lub nie posiadających świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- 4) w miarę możliwości stosować baterie zapewniające racjonalne wykorzystanie wody i ciepła zużytego na jej podgrzanie,
- 5) zapewnić szczelność urządzeń odbiorczych (spłuczki, baterie) nie dopuszczając do jakichkolwiek wycieków wody.

§ 9.

1. W czasie eksploatacji instalacji kanalizacyjnej użytkownik powinien zapewnić:

- 1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej bądź ograniczenie jej drożności lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji takich jak: tłuszcze, kwasy, zaprawy budowlane, itp.,
 - 2) ochronę misek ustępowych przed wprowadzaniem nieczystości stałych, które mogą powodować jej zatkanie.
2. Do urządzeń kanalizacyjnych przede wszystkim poprzez muszle klozetowe zabrania się wprowadzania odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub niedrożność przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności:
- artykułów higienicznych: pieluch, waty, tamponów, podpasek, patyczków do uszu, nawilżonych chusteczek do mycia ciała i mycia mebli, bandaży, ręczników papierowych itp.
 - resztek materiałów i tekstylii: szmat, bielizny, frędzli od mopa, rękawiczek gumowych, zabawek itp.
 - resztek pożywienia, zużytego oleju jadalnego itp.
 - innych : gruzu, piachu, farb, klejów itp.

§ 10.

W czasie eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania użytkownik lokalu powinien:

- 1) zapewnić prawidłowość funkcjonowania instalacji w tym opomiarowania ciepła, zgodnie z założeniami dokumentacji technicznej tej instalacji i instrukcji producenta,
- 2) w sposób racjonalny wykorzystywać możliwość regulacji temperatury w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,
- 3) stosować takie rozwiązania umeblowania i aranżacji wnętrz, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie instalacji c.o. (tzn. nie stosować przedmiotów utrudniających rozchodzenie się ciepła np. obudowy grzejników, ciężkie zasłony i firany itp.),
- 4) przewietrzać pomieszczenia w sposób możliwie krótki, ale intensywny,
- 5) nie dopuszczać do obniżenia temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C.

§ 11.

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące indywidualnego rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody oraz rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków określają odrębne regulaminy.

§ 12.

1. W czasie eksploatacji instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal zarządcy budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków polegających na przeprowadzaniu okresowych kontroli i konserwacji oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.,
- 2) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
- 3) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
- 4) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze (zamknąć główny zawór odcinający) i niezwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe o wystąpieniu zagrożenia,
- 5) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń gazowych i wentylacyjnych oraz w należyłym stanie technicznym i użytkowym,
- 6) informować zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- 7) powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń i instalacji wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

2. Zabrania się jakichkolwiek zmian i przeróbek polegających na ingerencji w instalację gazową oraz zabudowywania elementów instalacji.

§ 13.

1. W czasie eksploatacji instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

- 1) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej,
- 2) przestrzegać zasady bezpiecznego użytkowania energii elektrycznej,

- 3) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe,
- 4) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
- 5) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- 6) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować Administrację Osiedla lub Pogotowie Remontowe wystąpieniu zagrożenia,
- 7) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- 8) zapewnić zgodność wartości zabezpieczeń przedlicznikowych z wartością wynikającą z zawartej umowy z dostawcą energii elektrycznej. Wartość zabezpieczeń instalacji odbiorczej lokalu winna być niższa co najmniej o 1 stopień od zabezpieczenia przed licznikowego.
W przypadku zwiększenia mocy zainstalowanych w lokalu urządzeń, użytkownik zobowiązany jest do wystąpienia do dostawcy energii elektrycznej o stosowne zwiększenie mocy zasilania.
- 9) powierzać naprawę i konserwację tych instalacji i urządzeń wyłącznie osobom posiadającym uprawnienia określone w odrębnych przepisach.

§ 14.

1. Sposób użytkowania przewodów spalinowych lub wentylacyjnych powinien:

- 1) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 2) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe lub wentylacyjne jest obowiązany:

- 1) utrzymywać wymagany przekrój kratek wentylacyjnych oraz przeprowadzać ich okresowe oczyszczanie z kurzu i innych zanieczyszczeń,

- 2) w przypadku zbiorczych kanałów wentylacyjnych do bezwzględnego zakazu stosowania odprowadzeń z okapów nad trzonami kuchennymi oraz wspomagania wentylacji mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi,
 - 3) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
 - 4) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - 5) informować Administrację Osiedla o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wyciągowej wentylacji grawitacyjnej należy umożliwić napływ świeżego powietrza do lokalu poprzez:
- 1) prawidłowe użytkowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a w szczególności stosowanie mikrowentylacji oraz nie ograniczanie przekrojów kratki wentylacyjnych w drzwiach wewnątrzlokalowych,
 - 2) prawidłowe użytkowanie kratki nawiewnych będących na wyposażeniu lokalu,
 - 3) okresowe przewietrzanie mieszkania.

Rozdział 3. Eksploatacja lokali użytkowych wbudowanych

§ 15.

Zasady eksploatacji lokali użytkowych wbudowanych podlegają postanowieniom niniejszego regulaminu oraz w zależności od rodzaju prowadzonej w nich działalności postanowieniom zawartych w indywidualnych umowach, oraz przepisach szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział 4. Eksploatacja części wspólnych

§ 16.

1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców, zwane dalej częściami wspólnymi powinny być utrzymywane w stanie higieniczno-sanitarnymi oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
2. Do części wspólnych budynków Spółdzielni, z których mogą korzystać wszyscy użytkownicy zalicza się m.in.:

- 1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: zespoły wejściowe, korytarze, galerie, klatki schodowe, windy oraz podjazdy do budynków,
 - 2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze zabudowane wnęki, wózkownie,
 - 3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,
 - 4) pomieszczenia gospodarcze – w budynku lub poza budynkiem: np. służące do przechowywania odpadków stałych (śmietniki), trzepaki itp.,
 - 5) pomieszczenia techniczne, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, **rozdzielnie boczne**, zsypy itp.
3. Na wniosek i za zgodą mieszkańców może nastąpić zmiana przeznaczenia pomieszczenia do wspólnego korzystania (np. pralni, suszarni) na pomieszczenia o innym charakterze.

§ 17.

1. Zabrania się palenia papierosów oraz spożywania alkoholu w częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności: w zespołach wejściowych, korytarzach, galeriach, klatkach schodowych, windach, oraz podjazdach do budynków.
2. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść, korytarzy piwnicznych, wiatrołapów meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w w/w miejscach administracja osiedla po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia ma prawo usunąć przedmioty na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania.
3. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych rzeczy pozostawionych przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Zabrania się bez uzgodnienia z administracją samowolnego nasadzania drzew i krzewów na terenie nieruchomości.

§ 18.

1. Dźwigi osobowe i towarowo-osobowe w budynkach należy eksploatować w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w oparciu o umieszczone w nich instrukcje użytkowania, zwracając uwagę w szczególności na:

- 1) nie przekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu,
- 2) nie dopuszczanie do pogorszenia stanu technicznego lub dewastacji kabin,
- 3) nie dopuszczanie do samodzielnego korzystania z dźwigu dzieciom w wieku do 12 lat.
- 4) zakaz pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w kabinie dźwigu.

2. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Administracji Osiedla, Pogotowia Remontowego lub Zakładu Usług Dźwigowych.

§ 19.

1. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:

- 1) przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny użytkowania oraz ochrony przeciwpożarowej dla tego rodzaju pomieszczeń a w szczególności:
 - a) nie używać otwartego ognia oraz nie palić papierosów,
 - b) nie przechowywać paliw płynnych i gazowych oraz innych materiałów łatwopalnych,
 - c) nie powodować nadmiernego obciążenia ścianek działowych poprzez podwieszanie półek, wieszaków itp. wyposażenia oraz nie wolno opierać ciężkich przedmiotów o ścianki działowe.
- 2) nie instalować dodatkowych punktów poboru energii elektrycznej (poza standardowym oświetleniem),
- 3) dbać o porządek w piwnicach i doprowadzających do nich ciągach komunikacyjnych,
- 4) umożliwić służbom spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni.
- 5) w piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów i innych pojazdów silnikowych.

2. W przypadku stwierdzenia korzystania przez użytkownika piwnicy z instalacji elektrycznej znajdującej się w niej niezgodnie z przeznaczeniem - spółdzielnia będzie naliczać dodatkowe opłaty.

§ 20.

1. Pralnie i suszarnie powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec budynku na zasadach określonych indywidualnie w danym budynku.
3. Każdorazowo po zakończeniu korzystania z pralni lub suszarni użytkownik jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie doprowadzając je do należytego stanu i przekazać dysponentowi pomieszczenia.
4. Spółdzielnia pobiera opłaty w formie ryczałtu za używanie wody, gazu i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni lub suszarni na warunkach określonych przez właściwy organ Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na pisemną prośbę mieszkańca na złożenie rzeczy w suszarni/wózkowni na czas ściśle określony .
6. Pralnie i suszarnie mogą być czasowo wyłączone z użytkowania w przypadku gdy wymagają tego warunki prowadzenia prac remontowych budynku i w celu przeznaczenia tych pomieszczeń na zaplecze budowy.

§ 21.

1. Zabrania się użytkownikom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
2. Zabrania się instalowania wszelkiego rodzaju anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacji budynku, a także rozprowadzania przewodów po elewacji budynków lub po ścianach części wspólnej (wewnątrz budynku) bez zgody Spółdzielni. W zakresie tym rozstrzygają postanowienia „Regulaminu w sprawie warunków wydawania pozwoleń na montaż anten satelitarnych na zewnątrz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”
3. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zamontowanie w lokalu urządzeń klimatyzacyjnych po indywidualnym zaopiniowaniu każdego wniosku w zakresie:
 - uciążliwości urządzenia (hałas, odprowadzenie skroplin),
 - koniecznej ingerencji w konstrukcję i przegrody budynku
 - zachowaniu estetyki budynku.Do wniosku należy dołączyć:
 - szkice lub rysunki techniczne, określające zmiany w stanie istniejącym budynku (rzuty, elewacje itp) w szczególności lokalizację nowych urządzeń oraz przebieg instalacji, miejsce i sposób odprowadzenia skroplin,

- opis montażu określający sposób kotwienia urządzeń i przejść instalacji przez przegrody budynku,
 - dokumentację techniczną urządzenia w języku polskim, określającą charakterystykę techniczno-eksploatacyjną urządzeń (w szczególności poziom emitowanego hałasu, który nie powinien przekraczać norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 z późn. zm.)
 - dokumenty potwierdzające dopuszczenie urządzenia do stosowania w budownictwie (certyfikat zgodności, aprobatę techniczną, certyfikat na znak bezpieczeństwa lub atest higieniczny)
4. Reklamy i szyldy na murach domu oraz na terenach osiedli mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KULTURY UŻYTKOWANIA, ZACHOWANIA WARUNKÓW HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

§ 22.

1. W celu utrzymania właściwych warunków zamieszkiwania w budynku wielorodzinnym należy zapewnić bezkonfliktowe współżycia mieszkańców, charakteryzujące się nie zakłócaniem spokoju oraz nie powodowaniem innej uciążliwości dla osób trzecich (sąsiadów).
Spółdzielnia, jako zarządca, nie jest uprawniona do ingerencji w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłóceniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w tych sprawach powinny być kierowane do policji, sądu lub prokuratury.
2. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano, polegającej na:
 - 1) wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie,
 - 2) nie zakłócaniu spokoju i ciszy w budynku i jego obrębie.
3. Jakikolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie, itp.) powinno się wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godz. 8⁰⁰-18⁰⁰. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.

§ 23.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni dołożyć wszelkich starań w celu utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach oraz terenie wokół budynku. W tym celu:
 - nie należy wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa i dokarmiać ptaków w obrębie obiektu,
 - trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki na zewnątrz budynków) w dni powszednie oraz soboty w godzinach 8⁰⁰ - 19⁰⁰,
 - odpadki stałe należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsypów, zbiorników lub śmietników. Zanieczyszczenia wrzucane do zsypów należy gromadzić w zamkniętych workach. W przypadku wyposażenia śmietnika w pojemniki przeznaczone do odpadów segregowanych zobowiązuje się użytkowników do korzystania z nich. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na części wspólnej użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony miejsce.
 - sprzątanie powierzchni pod wycieraczką (przed wejściem do lokalu) należy do jej właściciela,
 - zabrania się składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych. W przypadku wykonywania remontów lub innych prac, w wyniku których powstają w/w odpady fakt ten należy zgłosić do Administracji Osiedla w celu uzgodnienia warunków składowania i wywiezienia tych odpadów.
 - w sezonie grzewczym zabrania się długotrwałego otwierania okien piwnicznych i na klatkach schodowych,
 - w okresie zimy użytkownicy lokali mieszkalnych powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty logii, balkonów i tarasów,
 - na balkonach loggiach zabrania się korzystania z grilla oraz odpalania materiałów pirotechnicznych,
 - zabrania się malowania ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni,
 - zabronione jest granie w piłkę przez dzieci i dorosłych na chodnikach, ciągach pieszo jezdnych, oraz drogach wewnętrznych,

2. Spółdzielnia wykonuje czynności związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenu nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, tj. korytarzy, piwnic, zsypów bez pionów wentylacyjnych i wodno – kanalizacyjnych (zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku gminach). W tym celu użytkownicy piwnic obowiązani są do ich udostępnienia.

§ 24.

1. Przy podlewaniu kwiatów oraz suszeniu prania na balkonach i loggiach użytkownicy powinni zwrócić uwagę, by nie dochodziło do wycieku nadmiaru wody, która może powodować zalewanie niżej położonych balkonów oraz może powodować zacieki i zabrudzenia na elewacji.
2. Donice, skrzynki kwiatowe - w oknach i na balkonach (loggiach) oraz inne przedmioty czasowo tam pozostawione powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do minimum a pozostawianie na nich wszelkiego rodzaju artykułów o intensywnych przykrych zapachach oraz materiałów łatwopalnych, które w przypadku nasłonecznienia stanowić mogą zagrożenie wybuchem jest całkowicie zabronione.

§ 25.

1. Użytkownik posiadający pojazd mechaniczny obowiązany jest na terenie osiedla do przestrzegania ogólnie obowiązujących zasady ruchu drogowego oraz zasad współżycia społecznego.
2. Zabrania się dokonywania napraw(poza bieżącą obsługą techniczną pojazdu) i mycia samochodów na terenach podległych administracji Spółdzielni. Zakaz naprawy nie dotyczy terenów garaży.
3. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów, chodników i dróg dojazdowych olejami, paliwami i innymi płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.
4. Z uwagi na ograniczoną powierzchnię miejsc parkingowych na terenach spółdzielni zabronione jest parkowanie przyczep kempingowych i towarowych oraz samochodów ciężarowych i dostawczych.
5. Zabronione jest parkowanie samochodów nieużywanych, nieposiadających ważnej rejestracji.
6. Zabronione jest parkowanie pojazdów na trawnikach i terenach zielonych.

§ 26.

1. W lokalach mieszkalnych użytkownicy mogą trzymać zwierzęta pod warunkiem zapewnienia im odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych oraz zagwarantowania bezpieczeństwa zdrowia użytkowników lokalu i osób trzecich (sąsiadów).
2. Charakter posiadania zwierząt nie powinien nosić znamion hodowli, której wielkość i forma i intensywność świadczyłaby o zmianie sposobu użytkowania lokalu bądź stanowiłaby uciążliwość dla osób trzecich.
3. Dodatkowym warunkiem jest zapewnienie przez posiadacza zwierzęcia nie zakłócania spokoju i nie zabrudzania zasobów do wspólnego korzystania, a w szczególności ciągów komunikacyjnych, trawników i terenów zabawowych. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta, Spółdzielnia po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
4. Mając na względzie zapewnienie warunków bezpieczeństwa innym użytkownikom nieruchomości oraz wymaganych warunków higieniczno-sanitarnych i porządkowych należy psy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
5. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi.
6. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się na balkonach i loggiach hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.

IV. ZASADY UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, LOKALI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

Rozdział 1. Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w utrzymaniu budynków i lokali

§ 27.

1. Do ogólnego zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zasobów należy:
 - 1) ustalanie potrzeb remontowych, przeprowadzanie ich analiz oraz ustalanie pilności i kolejności ich realizacji,
 - 2) opracowywanie planów remontów, zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie, organizacja realizacji zaplanowanych remontów oraz nadzoru nad tymi robotami.

3) usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń, w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, których realizacja nie ma charakteru robót zaplanowanych.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do całodobowego utrzymania dyżuru Pogotowia Awaryjnego, które świadczy usługi w zakresie zabezpieczenia budynków w przypadku awarii oraz likwiduje skutki w/w awarii.

§ 28.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego niżej wymienionych elementów budynku i nieruchomości:

1. W zakresie terenów i pomieszczeń:

- 1) strychy z zapewnieniem ich właściwej termoizolacyjności i warunków przewietrzania,
- 2) klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwit i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku,
- 3) piwnice, schowki, wózkownie itp. pomieszczenia jeżeli nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 4) pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia rozdzielni elektroenergetycznych,
- 5) pomieszczenia zsypów, komórki i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości,
- 6) zespoły wejściowe, drogi, dojazdy, chodniki, schody, place postojowe znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 7) obiekty małej architektury i urządzenia terenu, w tym urządzenia placów zabaw boisk sportowych, ławki, trzepaki itp.,
- 8) boksy i altany śmietnikowe wraz z zagospodarowaniem,
- 9) instalacje i urządzenia oświetleniowe **stanowiące część wspólną nieruchomości,**
- 10) inne urządzenia służące użytkowaniu terenu,
- 11) drzewa, krzewy, trawniki i inne nasadzenia wieloletnie.

2. W zakresie wyposażenia, urządzeń i instalacji:

- 1) dźwigi osobowe oraz ich szyby i maszynownie – zapewnić ich stałą obsługę zgodnie z obowiązującymi przepisami Dozoru Technicznego,
- 2) instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, urządzeniami opomiarowania oraz węzły cieplne nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- 3) instalacje wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do indywidualnych wodomierzy służących do pomiaru wody zużytej w lokalu włącznie z tymi wodomierzami, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych,
- 4) instalacje centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu wraz z tym wodomierzem,
- 5) instalacja kanalizacyjna w budynkach do pierwszej studzienki rewizyjnej, instalacja w pomieszczeniach wspólnych, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami, z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokatorom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i wewnętrzne rury spustowe,
- 6) instalacje gazowa od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika lokalowego, instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych - stwierdzenie w czasie eksploatacji jakichkolwiek wad i zakłóceń w działaniu tej instalacji zobowiązuje spółdzielnię do spowodowania bezzwłocznego ich usunięcia,
- 7) instalacje elektryczne od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych indywidualnych liczników lokalowych (wewnętrzne instalacje zasilające), tzw. obwody administracyjne, instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi umieszczonych na zewnętrznych ścianach budynku - należy dokonywać okresowych kontroli stanu sprawności technicznej w szczególności sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów,
- 8) instalacje piorunochronne i uziemienia - należy przeprowadzać okresowe kontrole stanu technicznego tych instalacji,

9) przewody wentylacyjne i spalinowe wraz z kominami z wyłączeniem kratki wentylacyjnych,

10) instalacje antenowe będące własnością spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach,

11) instalacje domofonowe bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

3. W zakresie konstrukcyjnych elementów budynku i nieruchomości:

- 1) fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
- 2) ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne wraz z tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 3) ściany działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 4) stropy pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami wraz z izolacją i podłożem pod posadzką,
- 5) elewacja budynku, tynki zewnętrzne, elementy architektoniczne wraz z częścią konstrukcyjną balkonu, loggii i balustrad (bez elementów wchodzących w skład ekranów balkonowych),
- 6) dachy i stropodachy wraz z ich konstrukcją nośną i pokryciem i termoizolacją oraz elementy odwodnienia, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.,
- 7) elementy małej architektury znajdujące się na wyodrębnionej nieruchomości,
- 8) stolarka okienna i drzwiowa w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,
- 9) inne elementy i urządzenia służące nieruchomości.

§ 29.

Do zakresu obowiązków Spółdzielni należą również naprawy elementów lokali, które swoim zakresem wykraczają poza obowiązki określone w § 28, jeżeli powstały one na skutek uszkodzeń lub awarii elementów budynku bądź instalacji, których utrzymanie należy do obowiązków Spółdzielni lub wskutek niewykonania lub niewłaściwego, wadliwego wykonania napraw należących do obowiązków spółdzielni (np. usunięcia zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

Rozdział 2. Obowiązki użytkowników w utrzymaniu lokali

§ 30.

Naprawy wewnątrz lokali w zakresie nie ujętym w regulaminie do obowiązków spółdzielni, zgodnie z § 28, obciążają użytkownika lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

§ 31.

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić przy prowadzeniu tych robót właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
W przypadku zaistnienia konieczności ingerencji w instalacje rozdzielczo-zasilające budynku (np. spuszczenie wody z pionu c.o.) sposób i czas przeprowadzenia prac, skutkujący tymczasowym wyłączeniem instalacji z eksploatacji należy uzgodnić z Administracją Osiedla.
2. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za jakość przeprowadzonych przez siebie w zajmowanym lokalu prac remontowych, a w szczególności za zastosowane do remontu materiały budowlane i urządzenia.
3. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
 - 2) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
 - 3) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
 - 4) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

§ 32.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności:

- malowanie konstrukcji i ekranów balustrad loggii i balkonów oraz krat (sposób odnawiania loggii w budynkach poddanych termorenowacji należy każdorazowo uzgadniać z Administracją Osiedla), odnawianiu okładzin balkonów i tarasów,
- malowanie zewnętrznych drzwi i okien, grzejników, rur, parapetów zewnętrznych,
- konserwacja, naprawa i wymiana wierzchniej warstwy posadzki - w przypadku uszkodzeń wynikających z wad podłoża Spółdzielnia pokrywa koszty naprawy

wierzchniej warstwy posadzki proporcjonalnie do stopnia jej zużycia wyłącznie w przypadku posadzek stanowiących pierwotne wyposażenie lokalu lub wymienionych za zgodą Spółdzielni.

- konserwacja i naprawa polegająca na regulacji, wymianie uszczelek, okuć i zamków, szkleniu: okien, drzwi i ekranów balkonowych, a także w razie konieczności wymianę drzwi i okien łącznie z ościeżami.
- naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej lokalu np. gniazd, łączników, bezpieczników oraz tablic licznikowych i bezpiecznikowych; wymiana przewodów instalacji elektrycznej w lokalu oraz pokrywanie kosztów wymiany i plombowania zabezpieczeń przedlicznikowych.
- naprawa i wymiana osprzętu instalacji domofonowej łącznie z kasetami wezwań, jeżeli nie są pobierane opłaty na ten cel.
- konserwacja i naprawa, łącznie z wymianą, kuchni gazowych, przepływowych i pojemnościowych podgrzewaczy wody użytkowej oraz kotłów gazowych centralnego ogrzewania.
- utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależnej do lokalu skrzynki pocztowej.

§ 33.

Roboty remontowe wewnątrz lokalu, których zakres należy do obowiązków użytkownika mogą być wykonane przez służby techniczne spółdzielni na pisemne zlecenie i na koszt zlecającego.

V.POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34.

Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników w sprawach dotyczących niniejszego regulaminu powinny być zgłaszane do właściwych Rady Osiedli lub Administracji Osiedli, które obowiązane są do ich rozpatrzenia w terminach i trybach zgodnych ze Statutem Spółdzielni SM „Nadodrze”.

§ 35.

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach powinna złożyć wniosek na Policję o ukaranie.
2. W przypadku notorycznego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni.
3. W przypadku zniszczenia mienia Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości, wzywa się sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu Administracja Osiedla zobowiązania jest do likwidacji szkody na koszt sprawcy.
4. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika mienia Spółdzielni lub części wspólnej nieruchomości przy wykonywaniu prac remontowych w lokalu mieszkalnym, postanowienia określone w pkt. 3 stosuje się odpowiednio.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

§ 36.

W przypadku wyjazdu na pobyt poza miejscem zamieszkania na okres dłuższy niż 30 dni użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w Administracji swój aktualny telefon lub telefon osoby opiekującej się lokalem i wskazać adres do korespondencji.

§ 37.

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 216/2013 z dnia 26 września 2013r.

UCHWAŁA NR 217/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 26 września 2013r.

w sprawie:

zatwierdzenia nowego brzmienia „Zasad realizacji inwestycji w wyodrębnionych nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 4 lit.c Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

Zatwierdza nowe brzmienie „Zasad realizacji inwestycji w wyodrębnionych nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”. których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc obowiązującą Uchwała Rady Nadzorczej 90/2010 z dnia 31.08.2010r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

Załącznik do Uchwały RN nr.../2013
z dnia 26.09.2013r.

ZASADY REALIZACJI INWESTYCJI W WYODRĘBNIONYCH NIERUCHOMOŚCIACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE

Przyjmuje się do stosowania poniższe zasady finansowania zadań inwestycyjnych polegających na budowie lub ulepszeniu budynków lub budowli w wyodrębnionych nieruchomościach.

§1

Decyzję o przystąpieniu do realizacji zadania inwestycyjnego podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika osiedla poparty uchwałą Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości.

§2

1. Rozpoczęcie zadania inwestycyjnego możliwe jest po uprzednim :

- a) uzyskaniu zgody (w formie pisemnej) od wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, w której będzie realizowane zadanie. W przypadku finansowania zadania kredytem bankowym, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli na zaciągnięcie kredytu oraz na formę jego zabezpieczenia.
- b) zawarciu umowy cywilnoprawnej zobowiązującej właściciela wyodrębnionego lokalu do pokrycia wszystkich kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Każdy współwłaściciel zobowiązany jest również do podpisania oświadczenia o uznaniu roszczenia z tytułu poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.
- c) zgromadzeniu przez współwłaścicieli wyodrębnionych lokali środków finansowych na realizację zadania (w formie odrębnych opłat). Ostateczne rozliczenie nastąpi w terminie 3 miesięcy od daty oddania zadania inwestycyjnego do użytkowania.

§3

1. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia zadania inwestycyjnego w sytuacji, gdy środki finansowe nie zostały zgromadzone. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia sfinansuje zadanie inwestycyjne z własnych środków, a następnie obciąży współwłaścicieli nieruchomości kosztami zadania przypadającymi na ich lokale.

3. Obciążenie współwłaścicieli kosztami zadania inwestycyjnego oraz zwrot kosztów tego zadania nastąpi na warunkach ustalonych w umowach cywilnoprawnych zawartych przed rozpoczęciem zadania inwestycyjnego zgodnie z §2 ust. 1 pkt b).

4. Ostateczne rozliczenie nastąpi w terminie 3 miesięcy od daty oddania zadania inwestycyjnego do użytkowania.

§4

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trakcie trwania zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawrze umowę cywilnoprawną zgodnie z §2 ust. 1 pkt b). Umowa ta będzie zobowiązywać przyszłego właściciela do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal, niezależnie czy będzie właścicielem danego lokalu do zakończenia inwestycji, czy lokal sprzeda, daruje lub w innej formie dokona zbycia na tzw. rynku wtórnym.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu po oddaniu do użytkowania zadania inwestycyjnego zobowiązana jest do pokrycia jednorazowo niezamortyzowanej części poniesionych kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.

§5

1. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty kosztów zadania inwestycyjnego przez współwłaścicieli w przypadkach, o których mowa w §3 oraz w §4. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 współwłaściciel zostanie obciążony w okresach kwartalnych odsetkami w wysokości $\frac{1}{2}$ odsetek ustawowych obowiązujących na dzień podpisania umowy cywilnoprawnej.

§6

Dopuszcza się możliwość sfinansowania zadania inwestycyjnego przez przyszłych użytkowników na zasadach uchwalonych przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Rozliczenia w tym zakresie nastąpią zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi.

§7

W celu zachowania prawidłowości rozliczeń z tytułu podatku od nieruchomości (w części przypadającej na właścicieli wyodrębnionych lokali) po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego Spółdzielnia przekaze informację do Urzędu Miasta.

§8

Zasady zostały uchwalone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 217/2013z dnia 26.09.2013r.

UCHWAŁA NR 218/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 26 września 2013r.

w sprawie:

**zatwierdzenia „Regulaminu w sprawie warunków wydawania pozwoleń
na montaż anten na zewnątrz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej
Nadodrze w Głogowie”**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 4 lit.c Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

Zatwierdza „Regulamin w sprawie warunków wydawania pozwoleń na montaż anten na zewnątrz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie” którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc obowiązującą Uchwała Rady Nadzorczej 36/98 z dnia 29.06.1998r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

Załącznik do Uchwały RN nr 218/2013
z dnia 26.09.2013r.

REGULAMIN

**W SPRAWIE WARUNKÓW WYDAWANIA POZWOLEŃ NA MONTAŻ ANTEN
NA ZEWNĄTRZ LOKALI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”
W GŁOGOWIE**

§ 1

Regulamin zostaje uchwalony i obowiązuje w Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE” w Głogowie i dotyczy członków i nie członków – użytkowników lokali

§ 2

1. Anteny mogą być zamontowane na zewnątrz lokalu tylko i wyłącznie na podstawie pisemnego pozwolenia na montaż anteny wydanego przez Spółdzielnię.
2. Montaż anteny możliwy jest po spełnieniu przez ubiegającego się członka Spółdzielni lub użytkownika lokalu wszystkich postanowień niniejszego Regulaminu

§ 3

1. Pozwolenie na montaż anteny wydawane jest na pisemny wniosek wystosowany przez zainteresowanego członka Spółdzielni lub użytkownika lokalu
2. Do wniosku o wyrażenie zgody na montaż anteny na zewnątrz lokalu należy dołączyć krótki opis dotyczący gabarytów, planowanego miejsca i sposobu montażu anteny

§ 4

Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu może ubiegać się o pozwolenie na montaż anteny w następujących lokalizacjach:

1. Na wewnętrznej stronie ścian loggii
2. Na ościeżach okiennych okien należących do lokalu, w warstwie konstrukcyjnej ściany, pod warunkiem, że antena nie będzie przysłaniała światła otworów okiennych sąsiadów
3. Na balustradach balkonów lub loggii należących do lokalu

§ 5

W szczególnych przypadkach, gdy niemożliwy jest odbiór sygnału anten zamontowanych zgodnie z § 4, warunkowo można zamontować antenę :

1. Do ościeża okiennego klatki schodowej budynku, jeżeli okna klatki schodowej są skierowane na stronę południową lub wschodnią pod warunkiem uzyskania zgody mieszkańców klatki schodowej budynku na montaż.
2. Do ściany zewnętrznej maszynowni dźwigu budynku średnio wysokiego.
3. Po uzyskaniu zgody nieruchomości, na montaż anteny w miejscu innym niż miejsca ujęte w § 4.

§ 6

1. Niedopuszczalny jest montaż anteny każdego typu na ścianach zewnętrznych budynków, na dachach budynków, na kominach i ogniomurach.
2. Konstrukcja wsporcza anteny nie może wystawać więcej niż 50 cm poza lico ściany zewnętrznej lub balustrady.
3. Dodatkowe, uzupełniające warunki techniczne montażu anteny, związane z konkretną lokalizacją, typem, gabarytami i innymi wymaganiami technicznymi określa specjalista działu technicznego

§ 7

1. Ubiegający się o pozwolenie na montaż anteny:
 1. ponosi pełną odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich związaną z odpowiednim zamocowaniem i eksploatacją,,
 2. ponosi pełną odpowiedzialność majątkową i cywilną wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” z tytułu mogących powstać uszkodzeń mienia, uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji w trakcie eksploatacji anteny,
 3. zobowiązany jest do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanej anteny oraz konstrukcji wsporczej,

4. zobowiązany jest na każde wezwanie Spółdzielni „Nadodrze” do umożliwienia jej upoważnionym pracownikom przeprowadzenia kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji anteny.

2. Na każde wezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej, związane z koniecznością wykonania prac remontowych na elewacji budynku, użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu anteny wraz z konstrukcją we własnym zakresie. W przypadku nie wykonania tego obowiązku obciążają go koszty demontażu anteny wykonanego przez inne osoby prawne lub fizyczne działające na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

§ 8

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy Prawa Budowlanego, Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

§ 9

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 218/2013 z dnia 26.09.2013r.