

Załącznik do uchwały nr 9/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie
z dnia 24.11.2017 r.

REGULAMIN

**PORZĄDKU DOMOWEGO
I ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Spółdzielni Mieszkaniowej

W ŻNINIE

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach i na terenie nieruchomości wspólnej oraz zasady ładu społecznego związanego z korzystaniem z lokalu w sposób nieuciążliwy dla użytkowników korzystających z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.
2. Pojęcie użytkownik oznacza właściciela, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości oraz osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).
4. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, objętego jej zarządzaniem, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki nieruchomości oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
5. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów i wyposażenia części wspólnych nieruchomości.

§ 2

Przepisy regulaminu określają obowiązki (Zarządcy) Zarządu, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla (nieruchomości) w zakresie realizacji celów, o których mowa w § pkt.1.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Obowiązki Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości

§ 3

Zarząd Spółdzielni jako Zarządca mienia powierzonego obowiązany jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, suszarnie, klatki schodowe itp.

§ 4

Zarząd obowiązany jest ponadto:

1. Oznaczyć budynki, lokale, pomieszczenia znajdujące się na terenie nieruchomości przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
3. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - a) naprawy wszystkich przewodów gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem osprzętu i urządzeń technicznych) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali oraz naprawy przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - b) naprawy lub modernizacji całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) naprawy i wymiany wodomierzy wraz z zaplombowaniem po okresie gwarancyjnym oraz zaworów odcinających,
 - d) naprawy instalacji i centralek domofonu po okresie gwarancyjnym z wyłączeniem aparatów lokatorskich.
2. Naprawy, o których mowa w ust.1 finansowane są z funduszu na remonty i z kosztów zależnych – utrzymania i eksploatacji budynków, nieruchomości.
3. Do przeprowadzenia napraw, o których mowa w ust. 1, użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal na przeprowadzenie prac (§ 13 pkt 9, 10, 11 statutu Spółdzielni).
4. W przypadku braku zgody na przeprowadzenie prac w lokalu użytkownik na żądanie Spółdzielni, ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim.

§ 6

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie dostawy mediów (centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody) należy zapewnienie mieszkańcom dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach wyposażonych w odpowiednią instalację.

§ 7

W przypadku występowania niedogrzenia mieszkań i braku ciepłej wody - Spółdzielnia obowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach, o ile zaistniały okoliczności i warunki określone w § 18 niniejszego regulaminu.

III. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 8

1. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnic i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników lub osoby, które użytkownicy reprezentują, powinny być przez nich natychmiast naprawione.
3. W przypadku nie usunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie przez Spółdzielnię na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń. Dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

§ 9

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
2. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
 - a) obowiązek odnowienia mieszkania i utrzymanie go w czystości, w szczególności:

- konserwacja drzwi, okien (dwustronnie),
 - konserwacja balkonów i loggii według istniejącej kolorystyki budynku (najczęściej kolor biały). Zmiana kolorystyki wymaga uzgodnień z Zarządem Spółdzielni,
 - wymiana stolarki okiennej,
- b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - c) naprawa i wymiana podłóg,
 - d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
 - e) naprawa lub wymiana osprzętu instalacji elektrycznej,
 - f) naprawa lub wymiana podejść wodno - kanalizacyjnych do głównych pionów,
 - g) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczках ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelk w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczках,
 - h) usuwania zatkanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych do głównego pionu.

§ 10

1. Lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne mogą być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniu przynależnym działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni oraz współwłaścicieli jest zabronione.
3. Użytkownicy i właściciele mieszkań zobowiązani są do powiadamiania Zarządu Spółdzielni o aktualnej ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

§ 11

1. Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w kierownikowi Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności użytkownika i konieczności jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować kierownika, gdzie znajdują się klucze do mieszkania lub telefon kontaktowy.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom administracji przeprowadzającym przegląd techniczny. Powyższe dotyczy także pomieszczeń przynależnych, do których posiada klucze.
4. W razie awarii wywołującej szkody lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności Funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
5. Jeżeli otwarcie (lokalu) nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
6. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez administrację.
7. Wskazane jest ubezpieczenie lokali przed skutkami zdarzeń losowych (zalania, włamania itp.).

§ 12

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 13

1. Nie wolno we własnym zakresie naprawiać bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach tych obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić kierownika Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się montowania urządzeń elektrycznych o zwiększonej mocy poboru prądu.

§ 14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarząd jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu.

§ 15

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu, po czym zawiadomić Pogotowie Gazowe i Zarząd Spółdzielni.
2. Naprawę kuchni gazowej i pieca gazowego należy powierzyć specjalistom posiadającym uprawnienia gazowe.

§ 16

1. Celem pozyskania oszczędności nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach i klatkach schodowych włączonego oświetlenia.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp., co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 17

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszystkie osoby wchodzące i wychodzące z budynku winne zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy zamykać zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych. W przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci c.o.

§ 18

Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Zarządu Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika i przedstawiciela dostawcy ciepła.

1. Bonifikata z tytułu niedogrzenia mieszkania dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1m² p.u. Za niedogrzenie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzenia, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:

- a) +15° C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej
 - b) poniżej +18° C, ale jest wyższa niż +15° C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
2. Brak ciepłej wody – bonifikata dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania po uprzednim powiadomieniu w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.

IV. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w częściach wspólnych budynku i otoczenia.

§ 19

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez Spółdzielnię. Do obowiązków sprzątaczy należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku np. parkingów oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych, wózkowni, klatek schodowych,
- mycie okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- usuwanie z pieszych ciągów komunikacyjnych śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi, przez zastosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 20

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
2. Wszyscy mieszkańcy budynku, w którym nie ma sprzątaczy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie zgodnie z harmonogramem ustalonym przez samych lokatorów.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla z zachowaniem selekcji odpadów (makulatura, tworzywa, szkło). W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Przedmioty wielkogabarytowe składować w ustalonych terminach i miejscach.

§ 21

1. Użytkownicy zobowiązani są do niezakłócania sobie spokoju, szczególnie w trakcie wykonywania prac remontowych i udzielania wzajemnej pomocy.
2. W niedziele i święta zabrania się wykonywania remontów, zakłócających spokój innym użytkownikom lokali.
3. Aparatów audiowizualnych nie należy nastawiać zbyt głośno w godzinach od 6.00 do 22.00.
4. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.

§ 22

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9.00 do 20.00.
2. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
3. Zabrania się grillowania na balkonach.

§ 23

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawują służby etatowe Spółdzielni (zabrania się samowolnego sadzenia drzew i krzewów).
2. Wszelkie trwałe obudowy balkonów oraz przemalowywanie balustrad, wnęk balkonowych i stolarki okiennej od strony zewnętrznej na dowolne kolory bez zgody Spółdzielni są zabronione.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Skrzynki, doniczki i inne przedmioty umieszczone na balkonach, loggiach powinny być należycie zabezpieczone przed upadkiem.
4. Zabrania się stawiania na parapetach okien zewnętrznych doniczek z kwiatami i innych przedmiotów stanowiących zagrożenie.
5. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez użytkowników na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów takich jak rowery, motocykle, wózki dziecięce itp.
6. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione.

V. Pranie i suszenie.

§ 24

1. Pranie bielizny i odzieży może odbywać się w pralni, gdzie po zakończeniu prania należy:
 - spisać stan liczników wody przed i po zakończeniu prania, za zużycie wody nastąpi obciążenie oddzielną fakturą raz na pół roku,
 - pozostawić pomieszczenie czyste i posprzątane.
2. Suszenie bielizny i odzieży powinno odbywać się w suszarniach, gdzie należy zachować czystość i porządek.
3. Suszarnia powinna służyć wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
4. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami w celu suszenia jest zabronione, suszenie na poręczach klatek schodowych jest także niedopuszczalne.
5. Po zakończeniu prania i suszenia w pomieszczeniach suszarni należy wyłączyć oświetlenie i ogrzewanie poprzez zakręcenie zaworu termostaticznego.

VI. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 25

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Policję i administrację. Fałszywe informowanie podlega karze.

2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W mieszkaniach i w piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących lub posiadających silny zapach.
4. Palenie papierosów i używanie ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym.

VII. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 26

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku, nieruchomości jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice.
3. Pomieszczenia piwniczne służą lokatorom do przechowywania wyłącznie zapasów na użytek własny. W pomieszczeniach ogólnego użytku, piwnicach przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie jest zabronione.
4. Zabrania się urządzania w piwnicach bez zgody Zarządu Spółdzielni warsztatów i klubów.
5. Zabrania się gry w piłkę nożną w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych.
6. Korzystanie z urządzeń zabawowych powinno się odbywać pod nadzorem opiekunów.

§ 27

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają bezpieczeństwu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psy na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku oraz na pozostałych terenach służących do wspólnego użytku.
5. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynków oraz w obrębie budynków jest zabronione.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie choroby zakaźnej psa.
7. Na terenie budynku i nieruchomości zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację.

§ 28

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Zarząd. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i w nocy jest zabronione. Parkowanie pojazdów rurą wydechową w kierunku okien jest niedopuszczalne.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami itp.
4. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 29

1. Użytkownicy są zobowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących minie spółdzielni oraz zobowiązań wynikających z innych tytułów (§ 68 statutu).
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z użytkownikami lokali nie będącymi członkami odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu (art. 4 ust. 6 pkt 1 i 2 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 należy wносить do 15 dnia każdego miesiąca.

§ 30

Szafki reklamowe i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uzgodnieniu z Zarządem.

§ 31

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji Zarządu. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

§ 32

Zarząd zobowiązany jest informować użytkowników o bieżących wydarzeniach np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zwieszane tablice informacyjne.

§ 33

1. W stosunku do użytkowników lokali rażąco lub uporczywie nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może:
 - a) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – stosować pisemne upomnienia i ostrzeżenia. W razie notorycznego złośliwego przekraczania postanowień regulaminu - Zarząd kieruje wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składa wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni a w następstwie wykluczenia - pozew do Sądu o nakazanie opuszczenia lokalu,
 - b) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – stosować pisemne upomnienia i ostrzeżenia. W razie notorycznego

złośliwego przekraczania postanowień regulaminu - Zarząd kieruje wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składa wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członka Spółdzielni a w następstwie w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,

- c) w stosunku do użytkowników posiadających odrębną własność – Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, występuje w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 34

W sprawach spornych wynikłych w czasie obowiązywania niniejszego Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie, mają zastosowanie: Kodeks postępowania cywilnego, przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.).

§ 35

Niniejszy regulamin opracowano na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
(Anita Kasprowiak)

.....
(Marcin Komasiński)