

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADZIEJOWIE

Podstawy prawne :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ... (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami);
4. Statut SM Radziejów.

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni oraz jej członków, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, użytkowników lokali i najemców oraz mieszkańców, zwanych w dalszej części regulaminu "użytkownikami lokali".

§ 2

Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:

- 1) ochrony mienia Spółdzielni
- 2) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i ich otoczenia, a także pomieszczeń oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,
- 3) utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli,
- 4) korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
- 5) zabezpieczenia pożarowego,
- 6) współżycia społecznego.

§ 3

1. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz.1116 z późn. zmianami), postanowień Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy, korzysta z lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami), ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) oraz niniejszego regulaminu.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz najemca lokalu odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, pracowników itp.):
 - 1) zamieszkujące w tym lokalu

2) stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz jego obrębie.

§ 4

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie pomieszczenia i urządzenia znajdujące się na terenie osiedla powinny być otoczone należytą dbałością o stan techniczny i estetykę.

Rozdział II.

Podział obowiązków w zakresie utrzymania w należyłym stanie technicznym budynków, lokali, urządzeń i instalacji oraz ich otoczenia.

§ 5

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. dbania o stan techniczny i sanitarno -porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku z wyjątkiem obowiązków utrzymania porządku w lokalach, piwnicach, komórkach i boksach,
2. zapewnienia:
 - a) oświetlenia klatek schodowych,
 - b) oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku,
 - c) oświetlenia terenów osiedla,
 - d) dogodnego dojścia do budynków i lokali,
 - e) oznakowania budynków i ulic zgodnego z obowiązującymi przepisami przez umieszczenie na poszczególnych obiektach nazw ulic i przypisanych numerów,
 - f) drożności dróg ewakuacyjnych,
 - g) oznakowania wszystkich pomieszczeń technicznych i rozdzielni elektrycznych,
 - h) możliwości selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z przepisami prawa miejscowego,
 - i) wywozu odpadów komunalnych z osiedla.
3. zamontowania w widocznym miejscu na każdej klatce schodowej budynku gabloty informacyjnej i umieszczenia w niej, w szczególności:
 - a) spisu mieszkańców (z zachowaniem zasad wynikających z obowiązującego prawa)
 - b) adresu i numeru telefonów administracji osiedla,
 - c) numerów telefonów i adresów służb technicznych dyżurujących w dni robocze i ustawowo wolne od pracy,
 - d) godzin pracy Administracji i Zarządu Spółdzielni,
 - e) informację o numerach telefonów alarmowych,
 - f) adresu i numeru telefonu do najbliższej jednostki Policji oraz imię i nazwisko, stopień oraz telefon dzielnicowego,
 - i) instrukcji ppoż.,
 - j) bieżących informacji i ogłoszeń w sprawach spółdzielczych.

§ 6

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- 1) utrzymania przydzielonego lokalu w należyłym stanie technicznym, poprzez jego odnawianie i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń zgodnie z postanowieniami regulaminu napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni i najemcami zwalnianymi lokale w S.M.;

- 2) utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku, na zasadach wzajemnie ustalonych lub zgodnie z grafikiem umieszczonym przez administrację;
- 3) naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkowników lub osób, których prawa reprezentują;
- 4) natychmiastowego zgłoszenia administracji zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu ewentualnie powiadomienia odpowiednich służb ratowniczych;
- 5) umożliwienia wstępu do zajmowanego lokalu służbom technicznym spółdzielni lub upoważnionym przez spółdzielnię osobom w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń - pod rygorem ponoszenia sankcji statutowych, a także wszelkich skutków nie wykonania tych prac;
- 6) udostępnienia lokalu, upoważnionym pracownikom spółdzielni w celu odczytu urządzeń pomiarowych (liczniki zimnej i ciepłej wody, podzielniki ciepła) oraz w celu dokonania przeglądu instalacji;
- 7) wyłączenia używanych urządzeń i światła oraz uporządkowania pomieszczeń wspólnego użytku po zakończeniu korzystania z nich;
- 8) użytkownicy pomieszczeń piwnicznych z oknem zobowiązani są do utrzymywania tych okien w czystości oraz zabezpieczania ich przed utratą ciepła na okres zimowy.

§ 7

W razie nie dokonania przez użytkownika niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w § 6 ust. 1 i 3 niniejszego rozdziału Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzi naprawę w lokalu, urządzeń lub uszkodzeń w lokalu obciążając zobowiązanego kosztami wykonanych robót.

§ 8

Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. W przypadku uzyskania zgody, wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia. Zgoda może być uwarunkowana uzyskaniem decyzji Urzędu Miasta o zmianie sposobu użytkowania.

§ 9

Wszelkie przeróbki w lokalach muszą być uzgodnione z administracją spółdzielni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, po przedstawieniu projektu i otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Zabrania się naprawiania lub wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych, poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach). Upoważnione do tego są wyłącznie służby techniczne lub Pogotowie Energetyczne.

§ 11

W przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu posiadanej instalacji gazowej PROPAN - BUTAN należy, w miarę możliwości odciąć jego dopływ i natychmiast wykonać naprawę przez uprawnioną osobę.

§ 12

Zabrania się zrywania zabezpieczeń i wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych, na dachy budynków i do pomieszczeń technicznych.

§ 13

Zabrania się montażu wszelkiego rodzaju instalacji i anten na dachach i elewacjach, z wyjątkiem budynków nie wyposażonych w instalację TV-kablowej, w uzgodnieniu z Administracją.

§ 14

Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji upoważnieni są przedstawiciele Spółdzielni.

Rozdział III.

Utrzymanie porządku, higieny i estetyki budynków i osiedla.

§ 15

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach oraz ich otoczeniu wykonywane są przez pracowników spółdzielni pod nadzorem administracji.

§ 16

Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

- 1) Utrzymanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego, pomieszczeń przynależnych, garażu) w należytym stanie czystości.
- 2) Utrzymanie czystości na klatkach schodowych poprzez zamiatanie i cotygodniowe mycie podestów kondygnacji, na której położone jest mieszkanie i schodów na nią prowadzących oraz w ramach potrzeb, ale nie rzadziej jak dwa razy w ciągu roku mycie okien i lamperii.
- 3) Wyrzucanie śmieci i odpadków do kontenerów i pojemników do tego przeznaczonych według obowiązujących zasad ich segregacji oraz zamykanie zagród śmietnikowych na klucz. Gruz i inne materiały pochodzące z remontów należy wywozić we własnym zakresie. Odpady wielkogabarytowe należy składować obok pomieszczeń ze śmietnikami w sposób nie tarasujący dostępu do nich oraz nie szpecący otoczenia.

§ 17

W przypadku zanieczyszczenia budynku lub jego otoczenia sprawca jest zobowiązany do przywrócenia porządku.

§ 18

Trzepanie dywanów i chodników, w miejscach do tego przeznaczonych, może odbywać się w godzinach od 8:00 - 20:00 od poniedziałku do soboty.

§ 19

Wyrzucanie z balkonów, loggii lub przez okna śmieci, odpadków i niedopałków oraz trzepanie np. chodników, pościeli, obrusów i bielizny na balkonach, loggiach, w oknach i klatkach schodowych jest zabronione.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku i nie ściekała na położone niżej okna, balkony i loggie.
2. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest opieka nad trawnikami, drzewami, krzewami oraz w miarę możliwości ukwiecanie balkonów i loggii.

3. Indywidualne sadzenie drzew i krzewów przy budynkach możliwe jest tylko w przypadku uzyskania zgody administracji osiedla.

§ 21

Zabrania się niszczenia i dewastacji zieleni osiedlowej.

§ 22

Zabrania się mocowania i umieszczania w części wspólnej budynku, na jego elewacji i innych obiektach infrastruktury osiedlowej, tablic, ogłoszeń, reklam itp. bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 23

W razie konieczności dokonania w jednym terminie dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji budynku na wezwanie administracji wszyscy jego mieszkańcy zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali i piwnic.

§ 24

1. Osoby posiadające psy, koty oraz inne zwierzęta domowe obowiązane są do:
 - 1) wyeliminowania zagrożeń i uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności: nieprzyjemnej woni, roznoszenia pasożytów, insektów itp.;
 - 2) zapewnienia właściwej opieki nad zwierzętami w celu niedopuszczenia do zniszczeń i zanieczyszczeń nieruchomości i terenów;
 - 3) natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń placów, trawników lub zieleńców, dojazdów i dojazdów do budynków i chodników, pozostawionych przez to zwierzę. Uprzątnięcia nieczystości można dokonać poprzez wrzucenie do pojemników przeznaczonych na odpady.
2. Posiadacz psa obowiązany jest do wyprowadzania go na smyczy, a agresywnego dodatkowo w kagańcu.
3. Zwolnienie psa ze smyczy możliwe jest w miejscach mało uczęszczanych przy spełnieniu jednocześnie następujących wymogów:
 - 1) posiadacz psa sprawuje bezpośrednią, pełną kontrolę nad zachowaniem zwierzęcia;
 - 2) pies jest w kagańcu za wyjątkiem tych psów, którym niemożliwe jest założenie kagańca ze względu na budowę ciała (np. pekińczyk) lub niewskazane ze względów zdrowotnych, potwierdzone zaświadczeniem lekarza weterynarii.

§ 25

Zabrania się wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic, wprowadzania ich na boiska, place i miejsca zabaw dla dzieci, a także wprowadzania psów do budynków użyteczności publicznej. Zakaz ten, z wyjątkiem zakazu wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic nie dotyczy psów - przewodników osób niewidomych.

§ 26

1. Hodowla drobiu i zwierząt gospodarskich w lokalach i na terenie osiedla jest zabroniona.
2. Dokarmianie ptaków, a zwłaszcza gołębi na parapetach okiennych, balkonach logiach, trawnikach, dojazdach i dojazdach jest zabronione. Może się ono odbywać wyłącznie w okresie zimowym w miejscach do tego przeznaczonych - budkach i karmnikach dla ptaków.

3. Dokarmianie kotów w pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione. Może się ono odbywać na terenach poza budynkami z zachowaniem warunków nie powodujących zanieczyszczających i niszczenia terenów wspólnych.

§ 27

Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 28

Zabronione jest mycie pojazdów samochodowych i ich naprawa na terenach służących do użytku ogólnego.

§ 29

Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, w wiatrołapach i w korytarzach piwnicznych.

Rozdział IV.

Pranie i suszenie bielizny.

§ 30

Z suszarni zlokalizowanych w budynku może korzystać każdy jego mieszkaniec, pod warunkiem zgody na ponoszenie opłat za centralne ogrzewanie, wg odrębnie ustalonych zasad.

§ 31

Po zakończeniu korzystania z suszarni należy ją przewietrzyć, posprzątać i zdać klucze wyznaczonemu opiekunowi.

§ 32

Okresowe zajmowanie suszarni na inne cele wymaga zgody administracji.

§ 32

Zabrania się suszenia bielizny na balkonach, loggiach - powyżej linii balustrady i w oknach.

§ 34

Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom. Zaleca się używania pralek w godzinach od 8:00 do 21:00.

Rozdział V.

Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

§ 35

Wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 36

Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących w lokalach, na balkonach, loggiach, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz zastawiania korytarzy piwnicznych, przejść i klatek schodowych jakimikolwiek sprzętami (motocykle, motorowery, rowery, meble itp.).

§ 37

Zabrania się podłączania do administracyjnych obwodów energii elektrycznej jakichkolwiek urządzeń elektrycznych.

§ 38

Zabrania się przechowywania jakichkolwiek materiałów w szachtach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalach lub klatkach schodowych budynków.

§ 39

Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i terenach ogólnego użytku.

§ 40

Zabrania się palenia tytoniu w pomieszczeniach wspólnego użytku w szczególności: w pralniach, suszarniach, piwnicach, wózkowniach, wiatrołapach, klatkach schodowych.

§ 41

W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości, w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni.

§ 42

W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.

Rozdział VI.

Zasady współżycia mieszkańców

§ 43

Podstawowymi zasadami zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych jest między innymi wzajemna życzliwość, pomoc, poszanowanie prywatności oraz majątku stanowiącego wspólną własność.

§ 44

Użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania się w budynkach i na terenie osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym osobom.

§ 45

W godzinach od 22:00 do 6:00 dnia następnego, w budynkach i na terenie osiedla, obowiązuje cisza nocna. W tym czasie mieszkańcy zobowiązani są do wyciszenia odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń akustycznych oraz powstrzymania się od wszelkich czynności powodujących hałas. Uroczystości domowe winny odbywać się z unikaniem uciążliwości dla innych mieszkańców. Jeżeli zakończenie uroczystości przewidywane jest po godzinie 22:00, należy wcześniej zawiadomić najbliższych sąsiadów.

§ 46

Prace remontowe i naprawcze powodujące hałas mogą być prowadzone wyłącznie w godzinach od 8:00 - 19:00 od poniedziałku do soboty.

§ 47

Dzieci powinny bawić się na placach zabaw i w innych przeznaczonych na ten cel miejscach. Zabronione są zabawy przy śmietnikach, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigów, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych oraz miejscach postojowych dla pojazdów.

§ 48

Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do budynku. Otwieranie drzwi domofonem osobom nieuprawnionym jest zabronione.

**Rozdział VII.
Postanowienia końcowe**

§ 49

Za szkody wyrządzone przez dzieci i młodzież odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie.

§ 50

W każdym przypadku zachowań lub działań osób powodujących zagrożenia dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców użytkownicy lokali oraz pracownicy spółdzielni mają prawny obowiązek podjęcia interwencji zapobiegającej negatywnym skutkom tych działań. Rodzaj interwencji zależy od charakteru zdarzenia i występującego zagrożenia.

§ 51

W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu organy spółdzielni mogą:

- 1) wobec członków stosować postępowanie wewnątrzspółdzielcze ze skutkiem powodującym wykluczenie ze Spółdzielni,
- 2) wobec najemców - wypowiedzenie umowy, a ponadto kierować stosowne wnioski do organów porządkowych o przeprowadzenie postępowań karnych lub w sprawach o wykroczenia.

§ 52

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. Radziejów w dniu 15 grudnia 2010 r. - Uchwała Nr 17/2010 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem 15 grudnia 2010 r. traci moc "Regulamin używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 1.12.1987 r. - Uchwała Nr 13/87

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

.....
/PODPIS/