

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Budynki mieszkalne oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na gruncie Spółdzielni stanowią własność lub współwłasność jej członków i z tego też względu w interesie ich samych jest otoczenie budynków i tego wszystkiego co na gruntach Spółdzielni znajduje się pod troskliwą opieką i ochroną przed zniszczeniem i dewastacją.
2. Postanowienia ust. 1 odnoszą się również do właścicieli lokali w budynkach Spółdzielni nie będących jej członkami.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie należytych warunków zamieszkiwania.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji Spółdzielni, członków oraz najemców i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim lub samodzielnie zamieszkujące, a także za osoby faktycznie w lokalu przebywające (gości i znajomych).

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów lokalowych w należyтым stanie techniczno-sanitarnym

§ 3.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji gazowej oraz ciepłej i zimnej wody bez urządzeń odbiorczych,
- 2) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z grzejnikami bez osprzętu oraz instalacji elektrycznej, telefonicznej i anteny zbiorczej bez osprzętu.

§ 4.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie bezpieczeństwa, p.poż., higieniczno-sanitarnym oraz utrzymanie estetyki otoczenia budynków obejmuje:

- 1) zapewnienie oświetlenia ciągów komunikacyjnych na terenach osiedlowych,
- 2) zapewnienie oświetlenia powierzchni komunikacyjnej w budynkach oraz pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 3) zapewnienie dogodnych przejść między budynkami na terenach osiedlowych,
- 4) wyposażenie budynków w numery administracyjne czytelne w dzień i w nocy,
- 5) wyposażenie budynków w pojemniki do składania nieczystości stałych oraz zapewnianie ich opróżniania,

- 6) sprzątanie zasieków na nieczystości stałe (śmietników),
- 7) utrzymanie czystości, usuwanie skutków gołoledzi i odśnieżanie pieszych ciągów komunikacyjnych na terenie osiedli oraz parkingów osiedlowych,
- 9) koszenie trawy, pielęgnacja krzewów i drzew,
- 10) okresowa wymiana piasku w piaskownicach,
- 11) bieżąca naprawa zniszczonych urządzeń zabawowych oraz terenów zielonych.

III. Obowiązki członków i najemców lokali mieszkalnych

A. Obowiązki w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne

§ 5.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu wnoszą opłaty za lokal zgodnie z postanowieniami Statutu i stanowią one równowartość kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości i mienia Spółdzielni. Ponadto członkowie wnoszą do Spółdzielni odpis na remonty i konserwację oraz opłaty niezależne od Spółdzielni (świadczenia komunalne).
2. Najemca lokalu mieszkalnego płaci do Spółdzielni czynsz obliczony wg stawek jak dla lokali mieszkalnych na spółdzielczym prawie, z tym że nie może on korzystać z dofinansowania uzyskanego z przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni. Najemca lokalu mieszkalnego wpłaca do Spółdzielni kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
3. Właściciele lokali wnoszą opłaty wg zasad określonych w ustawie z dnia 15.12.2001r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz akcie notarialnym o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

B. Obowiązki w zakresie napraw lokali mieszkalnych

§ 6.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i najemców zajmujących te lokale.
Jako szczególne obowiązki członka i najemcy lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, najemcy lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka i najemcy oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 7.

Wszelkie przeróbki w mieszkaniu, jak również zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścian, ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach balkonach, przeróbki instalacji wywiewnej i elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania) mogą być dokonywane tylko po uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu odpowiednich warunków.

§ 8.

1. Wszelkie ulepszenia mieszkania przez członka lub najemcę wykonane za zgodą Spółdzielni i zgodnie z warunkami technicznymi, w razie opuszczenia mieszkania Spółdzielnia może przejąć i dokonać rozliczenia na warunkach określonych w „Regulaminie rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali”.
2. Dopuszczenie mieszkania bez zgody Zarządu Spółdzielni nie podlega rozliczeniu ze Spółdzielnią w przypadku jego zdania. Rozliczenie z tego tytułu może być dokonane jedynie z przejmującym mieszkanie.

§ 9.

1. Ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu, zabrania się naprawiać we własnym zakresie wkładek topikowych poza obrębem mieszkania, tj. na klatkach schodowych i w piwnicach. Za straty wynikłe z tego tytułu osoba winna ponosić pełną odpowiedzialność. O uszkodzeniach instalacji należy niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla lub Dział Konserwatorów.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu i powiadomić pogotowie gazowni oraz Administrację Osiedla lub Dział Konserwatorów.

§ 10.

W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej bez zgody i określenia warunków przez Administrację Osiedla.

§ 11.

Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć pomieszczenia piwniczne przed nadmierną utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien.

§ 12.

O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania może ponosić

odpowiedzialność za szkody i straty, które wynikną jako następstwo tych uszkodzeń w mieszkaniu własnym lub osób trzecich.

§ 13.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

2. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i na koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia do lokalu zamiennego nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.

§ 14.

1. W wypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, członek któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Członek powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.

§ 15.

Do najemców i właścicieli lokali nie będących członkami przepisy § 13 i 14 stosuje się odpowiednio.

C. Obowiązki w zakresie utrzymania czystości na klatce schodowej budynku

§ 16.

1. Członek lub najemca mieszkania jest zobowiązany do sprzątanía pomieszczeń wspólnego użytku (klatki schodowej) zgodnie ze sporządzonym grafikiem przez Administrację Osiedla.

2. Obowiązek określony w ust. 1 polega na utrzymaniu porządku i czystości pomieszczeń w układzie tygodniowym, jak również zmywania raz na tydzień klatki schodowej.

3. W środki czystości oraz niezbędny sprzęt członek i najemca lokalu zaopatrują się we własnym zakresie.

4. Obowiązki określone w ust. 1, 2 i 3 dotyczą również właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

D. Obowiązki w zakresie korzystania z lokalu mieszkalnego

§ 17.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. Członek Spółdzielni oraz najemca lokalu może za zgodą Zarządu Spółdzielni prowadzić w części lub całym lokalu działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i jej prowadzenie w lokalu nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz przepisów sanitarnych. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym określa Regulamin rozliczeń finansowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Postanowienia ust. 1 i 2 nie dotyczą najemców lokali. Muszą oni uzyskać zgodę na oddanie lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie.

IV. Przepisy w zakresie estetyki budynku, osiedla i otoczenia

§ 18

1. Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz na terenie osiedli.

2. Nie należy wyrzucać przez okna i z balkonów jakichkolwiek odpadków i nieczystości oraz wykladać na parapetach okien resztek pożywienia dla ptactwa.

3. Nie należy wrzucać do sanitariatów śmieci, kości, szmat itp. pod rygorem sankcji wobec osób winnych niedrożności instalacji kanalizacyjnej.

4. Wszelkie nieczystości i odpadki należy wynosić do pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych, a w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych użytkownik obowiązany jest je usunąć.

5. Gruz po remontach lokali należy wywozić na własny koszt na składowiska temu celowi służące i niedopuszczalne jest składowanie gruzu w pojemnikach na śmieci, lub w obrębie osłon śmietnikowych.

6. Pojazdy samochodowe należy parkować wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (parkingach).

7. Zabrania się mycia samochodów na terenach Spółdzielni.

§ 19.

Trzepanie dywanów oraz chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰ - 20⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów na balkonach, loggiach i na klatkach schodowych oraz przez okna.

§ 20.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach zewnętrznych powinno odbywać się w sposób nie powodujący zniszczeń lub uszkodzeń mienia osób trzecich.

2. O każdym przypadku pojawienia się w budynku gryzoni, lub insektów należy niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla.

V. Pranie i suszenie bielizny

§ 21.

1. Korzystanie z pralni i suszarni jest nieodpłatne.

2. W pralni nie należy prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.

3. Suszyć bieliznę należy w przeznaczonych na ten cel pomieszczeniach (suszarniach).

4. Po zakończeniu prania i suszenia bielizny pomieszczenia pralni i suszarni należy posprzątać, a klucz zwrócić niezwłocznie wyznaczonej osobie.

5. Pralnię i suszarnię należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem.

VI. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 22.

1. W piwnicach domów oraz pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.

2. Dróg komunikacji wewnętrznej w budynkach nie należy zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację ogólną.

3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia (świece, zapałki lampy naftowe) w piwnicach, windach i na klatkach schodowych jest zabronione.

4. W budynkach mieszkalnych wielo-klatkowych nie wolno przegradzać i blokować korytarzy piwnicznych łączących kolejne klatki schodowe.

5. Instalowanie w piwnicach urządzeń pobierających energię elektryczną (lodówek itp.) jest zabronione.

VII. Przepisy dotyczące bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej

§ 23.

1. Warunkiem bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej, zwanych potocznie „piecykami gazowymi” jest:

- a) stały dopływ świeżego powietrza, niezbędnego do zupełnego spalania gazu,
- b) swobodny odpływ spalin,
- c) prawidłowe zainstalowanie urządzenia gazowego,
- d) dobry stan techniczny urządzenia gazowego.

2. W celu zapewnienia, szczególnie z okresie sezonu grzewczego, stałego dopływu powietrza, w którym włączony jest piecyk gazowy, należy przestrzegać następujących zasad:

- a) przed każdą kąpielą należy przewietrzyć łazienkę,
- b) w czasie kąpieli należy mieć w mieszkaniu chociażby jedno uchylone okno lub otwarty wywietrznik (lufcik), tak aby zapewnić dopływ świeżego powietrza do mieszkania i łazienki,
- c) nie należy używać w czasie kąpieli innych urządzeń służących do spalania gazu (kuchenki gazowej, piekarnik), bowiem powodują one zmniejszenie ilości tlenu w mieszkaniu, co sprzyja niezupełnemu spalaniu gazów,
- d) nie należy dogrzewać mieszkania za pomocą spalania gazu w piekarniku,
- e) nie należy włączać wentylatora w kuchni lub łazience, ponieważ jego działanie osłabia naturalny ciąg spalin w przewodzie spalinowym piecyka gazowego.

3. Nie przestrzeganie zasad określonych w ust. 1 i 2 grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla lub uduszeniem z braku tlenu.

4. W celu prawidłowej wentylacji mieszkania należy w okresie sezonu grzewczego rozszczelnić jedno okno w każdym pomieszczeniu na długość ok. 30cm lub mieć otwarty wywietrznik. Czynności te wyeliminują też skraplanie pary wodnej w mieszkaniu.

VIII. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedla (domu)

§ 24.

1. Warunkiem właściwego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.

2. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić w miejscach do tego przeznaczonych na placach zabaw i boiskach.

3. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
4. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci powodujące dewastację i niszczenie mienia odpowiedzialni są rodzice, w stosunku do których mogą być zastosowane sankcje statutowe a także materialne.
5. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ nie należy zakłócać spokoju mieszkańców.

§ 25.

1. Lokatorzy, którzy posiadają psy są zobowiązani dokonywać bez wezwania rejestracji psa w Administracji Osiedla z równoczesnym wniesieniem opłat.
2. Wyprowadzanie psa może odbywać się jedynie na smyczy i w kagańcu.
3. Zabrania się wyprowadzania psów na teren zabaw dla dzieci.
4. Wszelkie zanieczyszczenia budynków i terenów Spółdzielni spowodowane przez psa winien usunąć posiadacz psa.
5. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych pojazdów silnikowych w bezpośredniej bliskości domów, jak również jeździć po chodnikach.
6. Nie należy indywidualnie zakładać anten radiowych i telewizyjnych na dachu budynku.

IX. Przepisy końcowe

§ 26.

Wszelkie reklamy mogą być instalowane na elewacjach budynków po uzyskaniu zgody Administracji Spółdzielni i uiszczeniu odpowiedniej opłaty. Również tablice informacyjne mogą być instalowane na elewacjach budynku po uzyskaniu zgody Administracji Osiedla. Po usunięciu reklam i tablic informacyjnych, Spółdzielnia przywróci na koszt zainteresowanego wygląd elewacji do stanu pierwotnego.

§ 27.

Uwagi, życzenia i zażalenia członków oraz mieszkańców osiedla (domu) odnośnie pracy Administracji, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłaszane do Zarządu lub Administracji Osiedla.

§ 28.

1. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do organów porządkowych miasta o wyciągnięcie stosownych sankcji.
2. W przypadku stwierdzenia szkody w mieniu Spółdzielni powstałej wskutek naruszenia postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa niezależnie od dochodzenia naprawienia szkody w drodze sądowej.