

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1.

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni, oraz jej członków, najemców i pozostałych użytkowników lokali zwanych dalej również mieszkańcami.

I. Podstawy prawne.

§ 2.

Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
3. Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie K.C.
4. Ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (z późniejszymi zmianami).
5. Statutu Spółdzielni.
6. Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§ 3.

Obowiązki Spółdzielni:

1. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w budynku wraz z terenami przyległymi;
2. Wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania nieczystości stałych.
3. Zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku.
4. Zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojść do budynków (chodników, schodów itp.).
5. Wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Wyraźne oznakowanie budynków.
7. Przeprowadzanie okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
8. Zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych.
9. Oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
10. Umieszczanie w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku

tablic ogłoszeniowych z odpowiednimi informacjami, zwłaszcza takimi jak:

- a) numer telefonu służb technicznych z określeniem godzin pracy;
- b) godziny pracy Spółdzielni i Zarządu Spółdzielni;
- c) informacji o telefonach służb miejskich;
- d) instrukcji ppoż. oraz instrukcji użytkowania dźwigów osobowych
- e) numery telefonów służb alarmowych (pogotowie ratunkowe, gazowe, energetyczne, straż pożarna, policja itp.),
- f) bieżące informacje i ogłoszenia np. o terminach usuwania awarii , przerw w dostawie mediów i inne istotne dla ogółu członków.

§ 4.

Obowiązki mieszkańców – użytkowników lokali:

1. Przestrzegania przepisów meldunkowych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.
2. Niezwłocznie informować Spółdzielnię o zmianie stanu osób zameldowanych (zamieszkałych) w lokalu mieszkalnym.
3. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i inne przydzielone mu pomieszczenia wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku.
4. Wykonywanie drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w granicach wynikających z regulaminu napraw wewnątrz lokalu
5. Wszelkie zmiany i przeróbki w obrębie lokalu oraz zmiany funkcjonalności lokalu można wykonywać w oparciu o przepisy Statutu i Ustawy prawo budowlane.
6. Dbanie o oszczędne gospodarowanie energią elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku.
7. Dbanie, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone.
8. Na okres zimy uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek w swoich komórkach piwnicznych przed utratą ciepła.
9. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia (każdy członek Spółdzielni oraz każdy mieszkaniec ma prawo) zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
10. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do administracji osiedla lub do najbliższego komisariatu Policji.
11. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy odbornikach gazu lub zawór odcinający przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zgłosić usterkę do Pogotowia Gazowego lub Pracowników Spółdzielni. Naprawy i przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniu mogą być wykonane tylko za zgodą Spółdzielni, przez pracowników lub osoby uprawnione .
12. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie domu (osiedla) lub wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie wyłączników na klatkach schodowych itp.) niezwłocznie informować Administrację lub Służby Techniczne Spółdzielni.
13. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach(w czasie nieobecności mieszkańców – użytkownicy mieszkań) w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, należy informować Administrację, kto opiekuje się mieszkaniem.

14. Umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejścia do mieszkania w terminach przez nią określonych, w celu dokonania kontroli stanu technicznego lokalu lub urządzeń, dokonania naprawy lub usunięcia awarii.

§ 5.

Użytkownikom lokali – mieszkańcom zabrania się:

1. Dokonywania napraw i przeróbek instalacji elektrycznej znajdującej się poza obrębem lokalu ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia się instalacji.
2. Używania urządzeń elektrycznych powodujących, zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
3. Instalowania anten radiowych i telewizyjnych na dachach i fasadach (ścianach podłużnych i szczytowych) bez zgody Spółdzielni jak również wchodzenia na dachy budynków.
4. Samowolnej zmiany nastaw termostatów znajdujących się przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
5. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarie automatów schodowych oraz nadmierne zużycie energii elektrycznej.
6. Przewożenia w kabinie dźwigowej przedmiotów, które mogłyby uszkodzić lub zanieczyścić kabinę.

§ 6.

Bez zgody Zarządu Spółdzielni mieszkańcom nie wolno:

1. Prowadzić w lokalu działalności gospodarczej.
2. Instalować szyldów i reklam na elewacji budynku.
3. Zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Instalować oświetlenia elektrycznego w komórkach piwnicznych.

III. Przepisy w zakresie utrzymania czystości i porządku:

§ 7

Obowiązki administracji osiedla

1. Utrzymanie czystości w budynkach:
 - a. klatki schodowe i korytarze
 - zamiatanie według potrzeb nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu
 - mycie schodów i podestów według potrzeb nie rzadziej niż raz na kwartał
 - mycie okien i lamperii raz na kwartał
 - b. kabiny dźwigów osobowych
 - zamiatanie i mycie według potrzeb nie rzadziej niż raz w tygodniu
 - c. suszarnie i korytarze piwnic
 - sprzątanie według potrzeb
 - d. zsypy, pergole śmietnikowe
 - zamiatanie według potrzeb
 - dezynfekcja wapnem raz w miesiącu
2. Utrzymanie czystości terenów zewnętrznych

- a. codzienne sprzątanie terenów wokół budynków
 - b. na bieżąco utrzymanie czystości trawników i terenów placów zabaw.
3. Nadzór nad realizacją prac wymienionych w pkt 1 i 2 sprawuje administrator osiedla poprzez okresowe przeglądy budynków i terenów do nich przyległych.

§ 8

Obowiązki użytkowników lokali

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku mieszkańców oraz na terenach przyległych do budynków.
2. Do obowiązków wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych należy utrzymanie zajmowanych lokali w należytym stanie czystości i higieny.
3. Zabrania się wyrzucania lub wylewania czegokolwiek przez okna i balkony.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek użytkownik lokalu jest zobowiązany zabrudzone miejsce niezwłocznie posprzątać.
5. Należy usuwać zanieczyszczenia gromadzące się na i pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali.
6. Do zsyków nie wolno wrzucać przedmiotów powodujących ich zapchanie.
7. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowych śmieci, szmat, środków opatrunkowych i innych podobnych odpadów powodujących zatkanie instalacji kanalizacyjnej.
8. Zbędne przedmioty ponad gabarytowe (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV itp.)nie należy składać w miejscach odbioru nieczystości.
9. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i okna mieszkań niższych kondygnacji.
11. Suszenie bielizny na trawnikach, zieleńcach i klatkach schodowych jest zabronione.

IV. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego:

§ 9

Obowiązki administracji osiedla

1. Dokonywanie okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, strychów i piwnic.
2. Dokonywanie raz w roku przeglądu instalacji i urządzeń gazowych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych w budynkach i mieszkaniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku instrukcji p.poż a w budynkach z windami instrukcji użytkowania dźwigu osobowego.

§ 10

Obowiązki użytkowników lokali

1. Mieszkańcy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów ogólnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy powiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla. Fałszywy alarm podlega karze.
3. Niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów pędnych i łatwopalnych na strychach domów, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku i na balkonach (loggiach).
4. W piwnicach, strychach, pomieszczeniach wspólnego użytku nie należy zastawiać przejść meblami, opakowaniami, wózkami i innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru.
5. Zabrania się używania otwartego ognia i palenia papierosów w piwnicach, na strychach i w kabinie dźwigowej oraz na klatkach schodowych.
6. Zabrania się parkowania samochodów poza miejscami do tego wyznaczonymi, ze względu na konieczność umożliwienia przejazdu pojazdom Straży Pożarnej, pogotowia ratunkowego itp.

V. Przepisy w zakresie współżycia społecznego mieszkańców:

§ 11.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców lokali w budynku mieszkalnym jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu, obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
3. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci pełną odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie.
4. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych do tego nieprzystosowanych.
5. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ mieszkańców obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
 - korzystania z odkurzacza i pralek powodujących hałas zakłócający ciszę nocną,
 - zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom - kucie, wiercenie, itp.).
6. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
7. Osoby wykonujące remont lub naprawy są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu nie utrudniały korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom:
 - należy powiadomić sąsiadów o planowanym remoncie z odpowiednim wyprzedzeniem,
 - gruz i inne odpady z prac remontowych należy niezwłocznie wywieźć na wysypisko, w przypadku nie zastosowania się do powyższego Spółdzielnia wywozi gruz i obciąża kosztami mieszkańca,
 - ewentualne wyłączenia na czas remontu mediów mogą być prowadzone pod nadzorem pracowników Spółdzielni, pod warunkiem uprzedzenia pozostałych mieszkańców.
8. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w dni powszednie w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, w miejscach na to przeznaczonych. W/w czynności nie wolno wykonywać:
 - z okien, balkonów,

- na klatkach schodowych itp.

9. Mieszkańcy, posiadający w lokalach zwierzęta powinni:
- zadbać, aby zwierzęta nie zakłócały spokoju sąsiadom,
 - zapewnić im odpowiednią opiekę,
 - przestrzegać przepisów sanitarno – porządkowych,
 - usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na terenach zewnętrznych (chodniki, parkingi , ulice) a także w klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - naprawić lub pokryć koszty ewentualnych szkód wyrządzonych przez zwierzęta.

10. Osoby posiadające psa są zobowiązane:

- zarejestrować go we właściwym Urzędzie oraz zaopatrzyć w znaczek rejestracyjny,
- wносить regularne opłaty przewidziane przepisami,
- psa wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, poza obręb posesji,
- szczepić zwierzęta przeciwko wściekliznie w terminach ustalonych przepisami,
- przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u zwierząt. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy powiadomić Sanepid i Spółdzielnię.

11. Hodowla zwierząt gospodarczych (królików, kur itp.) w mieszkaniach, budynkach i na terenie osiedla jest zabroniona.

12. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okien.

§ 12.

1. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
2. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
3. Zabrania się uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 21⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli (motorowerów), malowania karoserii.
5. Zabrania się mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
6. Zabrania się jeżdżenia wszelkimi pojazdami po terenach zielonych, chodnikach i ciągach pieszych.
7. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, komórkach piwnicznych motocykli, skuterów, motorowerów.

§ 13.

1. Każdy mieszkaniec danej klatki ma prawo korzystać z suszarni oraz z pomieszczeń wspólnego użytku (wózkownia, pokój gospodarczy, itp.).
2. Klucze z tych pomieszczeń posiadają mieszkańcy.
3. Po zakończeniu używania suszarni, pomieszczenie to sprząta osoba korzystająca.

4. Nad prawidłowym korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje administrator rejonu.

§ 14.

1. Komórki lokatorskie służą wyłącznie do przechowywania zapasów na użytek własny.
2. W piwnicach zabrania się:
 - zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami;
 - przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę gryzoni;
 - przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
3. Opuszczając piwnicę użytkownik powinien zgasić światło i zamknąć drzwi na klucz.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 15.

1. Mieszkańcy powinni współdziałać z Administracją Osiedla we wszystkich sprawach związanych z należytyim korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń.
2. Skargi i zażalenia w sprawach związanych z pracą Administracji Osiedla użytkownicy mogą zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.
3. Zażalenie na pracę służb porządkowych i wykonawczych należy zgłaszać do Administracji Osiedla

§ 16.

Jeżeli użytkownicy lokalu (osoby w nim zamieszkałe) wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorzenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji przewidzianych w statucie Spółdzielni, oraz podjęcia innych działań prawem przewidzianych. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądać odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 17.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 32 z dnia 25.11.2008 r.