

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki spółdzielni, jej członków spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie utrzymania budynków i ich otoczenia w należytym stanie technicznym, użytkowym, estetycznym i sanitarnym.
3. Członek, właściciel bądź najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.

§ 2

Obowiązki Administracji Spółdzielni:

1. Wyposażenie posesji w pojemniki do gromadzenia odpadków i nieczystości oraz ich systematyczne opróżnianie z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Przeprowadzanie okresowych przeglądów instalacji i elementów budynków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Przeprowadzanie okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy piwnic i pomieszczeń do wspólnego użytkowania pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
4. Dbanie o stan techniczny, sanitarno-porządkowy i estetykę budynków i ich otoczenia.
5. Zapewnienie oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków.

§ 3

Obowiązki mieszkańców:

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Zabronione jest prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu, piwnicy i garażu.
3. Przeznaczenie części mieszkania na cele nieuciążliwej i nieszkodliwej społecznie działalności gospodarczej odbywa się wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Dbanie o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania i pomieszczeń przynależnych, dokonywania napraw i konserwacji urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań.
5. Stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat czy rolet zewnętrznych, wymiana grzejników, wymiana okien, wymiana drzwi, przemieszczanie instalacji pod tynk, wykładanie posadzek, licowanie ścian płytkami, obudowanie wanien itp. mogą być dokonywane wyłącznie po uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni. W przypadku konieczności dokonania remontu urządzeń, które samowolnie zostały zabudowane przez członka, właściciela, czy najemcę, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności a tym samym i kosztów z tytułu ich uszkodzenia czy zniszczenia.
6. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic.

7. Pomieszczenia, do których administracja przekazała mieszkańcom klucze mają być stale zamknięte.
8. Za uszkodzenie drzwi wejściowych do klatek czy piwnic oraz wystąpienia innych uszkodzeń mienia spółdzielczego odpowiedzialność ponosi sprawca uszkodzenia a jeżeli sprawca nie zostanie ustalony kosztami naprawy obciąża się mieszkańców budynku, w którym nastąpiło uszkodzenie.

§ 4

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni, w przeciwnym razie członek, właściciel, czy najemca mieszkania ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty, które wynikły w jego mieszkaniu lub u sąsiadów na skutek zepsucia się instalacji lub urządzenia w jego mieszkaniu.
2. Członek, właściciel względnie najemca obowiązany jest udostępnić lokal pracownikom Spółdzielni w godz. 8⁰⁰-19⁰⁰ w związku z wykonywaniem przez nich czynności służbowych dotyczących tego lokalu lub związanych z tym lokalem. Pracownicy administracji mogą wykonywać tę czynność tylko w obecności członka, właściciela względnie najemcy mieszkania lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkujących. Natomiast w przypadku wystąpienia awarii zagrażającej życiu i zdrowiu ludzkiemu lub mogącej spowodować znaczne straty materialne, pracownicy administracji w celu jej usunięcia mają prawo komisijnego otwarcia lokalu pod nieobecność członka, właściciela względnie najemcy, bez względu na porę dnia lub nocy.

§ 5

1. Montaż anten radiowych, telewizyjnych, CB i internetowych oraz prowadzenie kabli po klatkach schodowych i elewacji budynku jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Montaż wszelkich szyldów i reklam na terenach i budynkach Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. W indywidualnych piwnicach zabrania się zakładania dodatkowej instalacji elektrycznej.
4. Zabrania się montażu zewnętrznych suszarek do prania, poza balustradami balkonowymi.

III. PRZEPISY Z ZAKRESU UTRZYMANIA PORZĄDKU I ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

§ 6

1. Obowiązkiem mieszkańców jest utrzymanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, strychach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, wózkownie).
2. Ustala się ramowy podział odcinków sprzątnięcia :
 1. mieszkańcy parteru myją i sprzątają klatkę schodową od wejścia do pierwszego stopnia schodowego na piętro,
 2. mieszkańcy pięter myją i sprzątają odcinek klatki schodowej od pierwszego stopnia schodowego niższej kondygnacji do pierwszego stopnia schodowego wiodącego na wyższą kondygnację,
 3. Kolejność mycia i sprzątnięcia ustala Administracja Spółdzielni w formie pisemnego harmonogramu powieszonoego w gablocie danej klatki.
4. W przypadku, gdy mieszkaniec uchyla się od obowiązku mycia klatki schodowej Spółdzielnia zatrudnia do sprzątnięcia osobę trzecią a kosztami sprzątnięcia obciąża mieszkańca, który nie dostosował się do obowiązku sprzątnięcia.

§ 7

1. Śmieci i odpadki należy wносить do kontenerów zainstalowanych przez administrację. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych mieszkaniec obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia.

2. Zabrania się wyrzucania do kontenerów rzeczy o dużych gabarytach, mebli czy gruzu oraz innych przedmiotów mogących uszkodzić kontener.
3. Wyrzucania przez okna i balkony śmieci i niedopałków jest zabronione.
4. Zakazane jest wrzucanie do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscami zapchania mogą być obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłych strat.
5. Zabronione jest mycie samochodów na terenie Spółdzielni.

§ 8

1. Trzepanie chodników, dywanów, narzut, obrusów itp. na balkonach, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz przez okna jest zabronione.
2. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

§ 9

Podlewanie kwiatów, suszenie prania na balkonie oraz mycie posadzek balkonowych powinno odbywać się w taki sposób aby nie ulegała zalaniu elewacja budynku, balkony i okna niższych kondygnacji.

§ 10

Zabrania się przechowywania na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 11

1. Z pralni czy suszarni może korzystać każdy użytkownik mieszkania w kolejności uzgodnionej z mieszkańcami danej klatki, w godz. od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.
2. Zabrania się korzystania z pralni czy suszarni dla celów gospodarczych czy zarobkowych.
3. W czasie prania należy obchodzić się z należytą starannością z urządzeniami pralni a po zakończeniu prania lub suszenia pomieszczenia przewietrzyć i uporządkować.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA ZWIERZĄT DOMOWYCH

§ 12

1. Dozwolone jest posiadanie psów i kotów w mieszkaniach pod warunkiem, że ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli, zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju a ich właściciele są w stanie zapewnić im odpowiednią opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych.
2. Zabronione jest utrzymywanie psów, kotów i innych zwierząt poza mieszkaniem.
3. Posiadacze psów zobowiązani są w szczególności do :
 - wyprowadzania tylko na smyczy i w kagańcu,
 - natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w budynku, jego obrębie i otoczeniu budynku w szczególności z klatek schodowych, placów zieleni i chodników,
 - terminowego szczepienia psa przeciw wściekliznie.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach, loggiach i parapetach okiennych.
5. Zabrania się wyprowadzania zwierząt na place zabaw.
6. Właściciele zwierząt ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez ich zwierzęta.

V. PRZEPISY Z ZAKRESU ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO

§ 13

1. Zabronione jest zastawianie klatek schodowych, korytarzy, piwnic, dojść do budynków jakimikolwiek przedmiotami, utrudniającymi poruszanie się.
2. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych i cuchnących w piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz używanie otwartego ognia i palenia tytoniu w w/wym. pomieszczeniach.
3. Zabronione jest przechowywanie motocykli i motorowerów w piwnicach, pralniach, suszarniach czy wózkowniach.
4. Zabrania się korzystania z kuchenek na gaz butlowy propan-butan. Za ewentualne następstwa spowodowane korzystaniem z kuchenek na gaz butlowy pełną odpowiedzialność ponosi mieszkaniec.
5. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w budynkach wyposażonych w gaz ziemny należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub kurki przy gazomierzu, po czym niezwłocznie powiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni.
6. Wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowej w mieszkaniu (typu: wymiana kuchenek, piecyków, przebudowa instalacji) mogą zostać przeprowadzone przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Po zakończeniu prac na instalacji gazowej użytkownik mieszkania zobowiązany jest do dostarczenia administracji Spółdzielni, protokołu z powykonawczej kontroli szczelności instalacji gazowej.
8. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej w mieszkaniu mogą zostać przeprowadzone przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
9. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz ingerencji w instalację elektryczną.
10. Zabrania się ponadto:
 - 1) samowolnego dokonywania zmian w instalacjach wspólnie użytkowanych przez mieszkańców i ich napraw,
 - 2) regulowania instalacji znajdujących się w miejscach ogólnodostępnych tj. klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach,
 - 3) samowolnego ingerowania w wodomierze, ciepłomierze, liczniki ciepła, zawory termostatyczne czy podzielniki kosztów,
 - 4) dokonywania zmian w konstrukcji lokali mieszkalnych, użytkowych czy piwnic,
 - 5) wykorzystywania pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 6) grillowania na balkonach i innych miejscach na terenie osiedla, poza grillem elektrycznym.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 14

1. Mieszkańcy jak i osoby ich odwiedzające powinni zachowywać się na terenie osiedla i budynków w sposób nie zakłócający spokoju innych mieszkańców.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ wszystkie osoby przebywające w budynkach jak i na terenie Spółdzielni zobowiązane są do zachowania ciszy nocnej, a zwłaszcza :
 - a) ściszenie odbiorników radiowych, telewizyjnych, magnetofonów itp.
 - b) zaniechanie używania sprzętów emitujących hałas (odkurzacze, pralki, wirówki itp.)
 - c) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów.
2. Uciążliwe prace w mieszkaniach, wywołujące nadmierny hałas (wiercenie otworów, kucie, itp.) mogą być wykonywane tylko w dni powszednie w godz. od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
3. Zabrania się spożywania alkoholu w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, w okolicach sklepów osiedlowych, w sąsiedztwie placów zabaw, we wiatrołapach, klatkach schodowych, piwnicach oraz innych miejscach do tego nieuprawnionych.
4. Dzieci i młodzież powinny bawić się na placu zabaw, boisku oraz innych miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.

5. Rodzice lub wychowawcy dzieci obowiązani są dbać o to, by dzieci krzykami, hałasem, niesfornym zachowaniem i innymi wybrykami nie zakłócały spokoju i porządku domowego.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE PARKOWANIA I UTRZYMANIA POJAZDÓW MECHANICZNYCH NA TERENIE OSIEDLA.

§ 15

1. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych na terenach zielonych, drogach ppoż. oraz w innych miejscach, które uniemożliwiają dojście do klatek schodowych czy kontenerów na śmieci.
2. Zabronione jest uruchomienie pojazdów w celach kontrolnych i naprawczych na podwórzach oraz jeżdżenie pojazdami mechanicznymi po terenach do tego nie przeznaczonych (chodniki, place zabaw i tereny zielone).
3. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na parkingach, czy drogach wewnątrz spółdzielczych.
4. Pojazd pozostawiony na terenie osiedla bez tablic rejestracyjnych lub pojazd, którego stan właściciela lub posiadacza pojazdu, po uprzednim zgłoszeniu tego faktu Policji przez Spółdzielnię. W przypadku nie możliwości ustalenia właściciela bądź posiadacza pojazdu koszty usunięcia pojazdu obciążają Spółdzielnię.
5. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

VIII. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY WYRZĄDZONE SPÓŁDZIELNI.

§ 16

1. W zakresie odpowiedzialności za szkody wyrządzone Spółdzielni stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Za szkody wyrządzone Spółdzielni odpowiada jej sprawca.
3. Za szkodę wyrządzoną przez małoletniego lub osobę ubezwłasnowolnioną odpowiadają opiekunowie takiej osoby.
4. Za szkodę wyrządzoną przez zwierzę odpowiada opiekun zwierzęcia.

IX. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd może stosować upomnienia lub nagany.
2. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd może kierować wnioski o ukaranie do sądu bądź właściwego organu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
3. Przepisy niniejszego regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do lokali użytkowych.
4. Uchyła się pełne brzmienie regulaminu uchwalonego przez RN uchwałą nr 31/98 z dnia 02.10.1998r.
5. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 105/XI/2008 w dniu 14.XI.2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

Barbara Chlebowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

Jerzy Szymański