

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
OBOWIĄZUJĄCY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INWESTOR”
W LUBINIE.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są wspólną własnością wszystkich członków . Z tych względów powinny być one otoczone troskliwą opieką zarówno przez samych członków jak i administrację Spółdzielni.

§ 2.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mieszkań spółdzielczych, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 3.

Postanowienia niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki administracji i członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców domu – osiedla spółdzielczego.

§ 4

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe lub przebywające w jest mieszkaniu.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do lokali użytkowych.

I. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 5.

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych ogólnego użytku oraz terenów przydomowych należy:

1. Przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. Zapewnianie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych.
3. Wykonywanie napraw polegających na usunięciu wad ukrytych, zgłoszonych przez członka lub użytkownika w momencie ich ujawnienia.
4. Pielęgnowanie i konserwowanie terenów zielonych i przydomowych oraz terenów rekreacyjno - sportowych.
5. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznego oświetlenia budynków.

6. Konserwacja i naprawa dróg i chodników wewnątrz osiedlowych.

II. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU TECHNICZNEGO URZĄDZEŃ I INSTALACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ I LOKALI.

§ 6.

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji wewnątrz mieszkań i lokali należy:

1. Przekazywanie członkom Spółdzielni i użytkownikom mieszkań i lokali w stanie technicznym zdatnym do prawidłowego eksploataowania.
2. Przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów instalacji wewnątrz mieszkań i lokali /za wyjątkiem instalacji elektrycznych/.
3. Zapewnienie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań nie mniej niż 18 °C.
4. Zapewnienie dostawy ciepłej wody z umowną częstotliwością o temperaturze nie niższej niż 35 °C do mieszkań posiadających instalację ciepłej wody /pod pojęciem umownej częstotliwości rozumie się dostawę ciepłej wody codziennie przez okres nie krótszy niż 10 godzin/.
5. Usuwanie przecieków na poziomach zimnej i ciepłej wody do zaworu odcinającego mieszkanie przed wodomierzem.
6. Wykonywanie napraw ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłogi i podłóg w przypadkach nie zawinionych przez członka – użytkownika.
7. Usuwanie zniszczeń i wypłacanie odszkodowań powstałych z przyczyn zawinionych zarówno przez członka, użytkownika jak i administrację Spółdzielni w przypadku gdy członek – użytkownik nie korzysta z odszkodowania w ramach ubezpieczeń w PZU.

III. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENACH PRZYDOMOWYCH.

§ 7.

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu porządku, czystości i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach przydomowych należy:

1. Stałe i systematyczne sprzątanie wewnątrz budynków / klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy/ pomieszczeń ogólnego użytku /pralnie, suszarnie, wózkowanie itp./ oraz terenów przydomowych /plac zabaw, obiekty sportowe, chodniki, place postojowe, tereny wokół garaży itp./
2. Stałe i systematyczne pielęgnowanie terenów zielonych.
3. Wyposażanie budynków w sprzęt sanitarno – porządkowy itp. Pożarowy, czuwanie nad ich sprawnością.

4. Wyposażenie budynków w odpowiednie pojemniki i kontenery do składania odpadów i nieczystości oraz systematyczne opróżnianie ich i czyszczenie z zachowaniem wymagań sanitarnych, zarówno komór zsypanych jak i pojemników i kontenerów.

IV. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ I LOKALI.

§ 8.

Do podstawowych obowiązków członków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego mieszkań i lokali należy:

1. Prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należytych stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali /garaże, piwnice, lokale do wykonywania zawodu i inne/.
2. Okresowe odświeżanie ścian, sufitów i podłóg z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych.
3. Malowanie od wewnątrz olejne drzwi, okien, mebli wbudowanych, lamperii, podłóg, grzejników z instalacją, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien i innych urządzeń z częstotliwością zabezpieczającą te urządzenia przed zniszczeniem i korozją.
4. Naprawa urządzeń i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w mieszkaniu – lokalu.
5. Naprawa /lub pokrycie odszkodowania/ polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednim na skutek nie wykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków członka, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innych wyposażenia niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.

§ 9.

1. Wszystkie przeróbki budowlano-instalacyjne powodujące istotne zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni z tym, że w razie przekazywania mieszkania Spółdzielni należy doprowadzić je do stanu pierwotnego. Odstępstwo od tej zasady może nastąpić jedynie w przypadku zgody na pozostawienie tych zmian przez następnego użytkownika.
2. Przed przystąpieniem do robót związanych z płytkowaniem ścian i posadzek w mieszkaniu, członek Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest do uzgodnienia zamierzonych czynności z Zarządem Spółdzielni.
3. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dach jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia samowolnego założenia anteny, będą zdjęte a wyniki z tego tytułu koszty pokryje członek Spółdzielni.
4. Umieszczenie na budynkach i innych obiektach osiedla różnego rodzaju reklam jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 10.

1. W pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje zakaz zakładania przez lokatorów dodatkowych instalacji elektrycznych.
2. Przed okresem zimowym obowiązuje członka – użytkownika uszczelnianie okien i drzwi oraz okien piwnicznych przed stratami ciepła.
3. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z przepisami. W wyjątkowych wypadkach za zgodą Zarządu Spółdzielni w lokalach mieszkalnych może być wykonywany tylko taki zawód, który nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku, oraz nie wpływa niszcząco na substancję mieszkaniową. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego, hotelu lub wykonywanie rzemiosła bez zgody bez Zarządu Spółdzielni jest zabronione i stanowi podstawę do pozbawienia członkostwa w Spółdzielni.

V. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – NAJEMCÓW MIESZKAŃ W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 11.

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku czystości i estetyki zarówno wewnątrz budynku, w pomieszczeniach ogólnego użytku jak i na terenach przydomowych. W związku z powyższym :

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosów itp. Oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zachowanie czystości elewacji, chodników a także ubrań przechodniów.
2. Dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wrzucanie do muszli klozetowej różnego rodzaju odpadów np. śmieci, szmat itp. W razie stwierdzenia przez administrację Spółdzielni zapchania przewodu kanalizacyjnego przez użytkownika danego mieszkania, zostanie on obciążony kosztami oczyszczania i przepychania kanalizacji oraz kosztami strat jakie z tego powodu zostały spowodowane.
3. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki lub kontenery ustawione na posesjach budynków. Niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery oraz zaśmiecanie wokół zsyków. Surowce wtórne jak butelki, szmaty, makulatura i plastik należy składać do pojemników do tego celu przeznaczonych.
4. Użytkownik mieszkania – lokalu któremu przywieziono materiały budowlane, meble itp. Zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu we własnym zakresie.
5. Trzepanie pościeli, dywanów, chodników itp. Może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 19³⁰. Zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. Na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.
6. Zabrania się malowania ścian, loggi, osłon balkonowych, parapetów zewnętrznych przez mieszkańców na dowolne kolory.
7. Umocowywanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów oraz narażać na oblewanie wodą przechodniów.

VI. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 12.

1. Z pralni i suszarni może korzystać każdy użytkownik w kolejności wyznaczonej przez dozorcę budynku.
3. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
4. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
5. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie prali wysprzątać, doprowadzić do należytego stanu.
6. W pralni nie wolno prasować ani prac bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
7. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach /suszarniach/.
8. Po zebraniu wysuszonej bielizny, klucz od suszarni należy zwrócić tego samego dnia dozorcę domu.
9. Z uwagi na estetykę osiedla zaleca się, aby suszenie bielizny na balkonach i loggiach odbywało się na niższym poziomie niż balustrada.

VII. GARAŻOWANIE I PARKOWANIE SAMOCHODÓW

§ 13.

1. Zasady użytkowania oraz zakres obowiązków i uprawnień dotyczących eksploatacji boksów garażowych określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Spółdzielni, któremu decyzją Zarządu garaż przeznaczono.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek w garażu bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie niezgodnego z przeznaczeniem, stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Parkowanie samochodów odbywa się na placach i zatoczkach w tym celu specjalnie przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg wewnątrz osiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych, jednakże z zachowaniem wymogów określonych w kodeksie ruchu drogowego.
Niedopuszczalne jest parkowanie na pieszo jezdniach, placach zabaw, trawnikach i skwerach.

VIII. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ZAISTNIENIA USZKODZEŃ LUB AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI TECHNICZNYCH.

§ 14.

W przypadku wystąpienia poważniejszych uszkodzeń lub awarii w urządzeniach lub instalacjach znajdujących się w mieszkaniach i budynku, członek Spółdzielni - użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym Spółdzielnię.

1. Administrację Spółdzielni – od poniedziałku do piątku w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰.
2. Pogotowie techniczne

- w dni robocze oraz
- w dni wolne od pracy i święta przez całą dobę.

§ 15.

Do zakresu działania Pogotowie technicznego należy usuwanie uszkodzeń lub awarii następujących urządzeń:

- instalacji centralnego ogrzewania,
- instalacji ciepłej i zimnej wody,
- energetycznych tablic rozdzielczych będących w eksploatacji Spółdzielni,
- instalacji kanalizacyjnych,
- wewnątrz osiedlowych sieci wodno – kanalizacyjnej.

IX. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIW POŻAROWEGO.

§ 16.

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców w budynku /osiedlu/ jest ściśle przestrzeganie niniejszego regulaminu, niesienie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju. W związku z powyższym należy:

1. Przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały w klatkach schodowych, korytarzach piwnic. Za właściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody wyrządzone przez nie, odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
2. Bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰ rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.
3. Aparaty radiowe lub telewizyjne i inne urządzenia techniczne winny być używane w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Dotyczy to również przypadków wykonywania zawodu w mieszkaniach.
4. O mających się odbyć uroczystościach rodzinnych w mieszkaniach imieniny, chrzciny, wesela itp. należy powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując jednocześnie umiar w zakłócaniu spokoju.

§ 17.

1. Posiadacze psów zobowiązani są do ich rejestracji w Administracji i terminowego dokonywania obowiązujących opłat.
2. Przy wyprowadzaniu psów poza obręb mieszkania należy zachować warunki bezpieczeństwa osób trzecich. Bezwzględnie obowiązuje wyprowadzanie psów na smyczy.
3. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów na place zabaw, piaskownice, tereny przeznaczone do wypoczynku.
4. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na korytarzach, klatkach schodowych, zobowiązani są niezwłocznie usunąć właściciele psów.

§ 18.

1. Zabrania się zakłócania spokoju w sąsiedztwie budynków przy uruchomieniu silników samochodowych, motocyklowych i motorowerowych w celach kontrolnych lub naprawczych oraz jazdy wymienionymi pojazdami w miejscach nie przeznaczonych do tego celu.
2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych motocykli, rowerów, motorowerów i innych pojazdów.

II. ODSZKODOWANIA ZA NIEPRZESTRZEGANIE POSTANOWIENÍ REGULAMINU.

§ 19.

1. Za wyrządzone szkody i zniszczenia spowodowane z winy mieszkańców lub osoby przebywające na terenie spółdzielczym, wprowadza się stosowanie odszkodowań pieniężnych. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka – użytkownika lub jego domowników pokrywa członek Spółdzielni – użytkownik.
2. Ustala się następujące wysokości odszkodowań:
 - 2.1 za zanieczyszczenie klatek schodowych i innych elementów budynków wysokości określonej w oparciu o postanowienia kodeksu cywilnego, przewidzianej w art. 415 i art. 422 tj. faktycznych kosztów,
 - 2.2 za zniszczenia w drzewostanie i terenach zielonych – w wężkości faktycznie poniesionej szkody,
 - 2.3 Za zniszczenia dokonane przez zwierzęta domowe, osoby będące w stanie nietrzeźwym, trzepanie dywanów i chodników na balkonach, oknach itp. oraz innych nie wymienionych, lecz wywołujących szkodę lub ubytek w majątku Spółdzielni – w wysokości wymierzonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. W stosunku do użytkowników mieszkań, nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować oprócz odszkodowań pieniężnych również upomnienia i nagany.

§ 20.

Ściągnięte sumy pieniężne od członków za nierespektowanie przedmiotowego regulaminu, przeznaczone będą na koszt usunięcia szkód, zniszczeń względnie zasilać będą fundusz remontowy Spółdzielni.

X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21.

3. Rada Nadzorcza Spółdzielni jest uprawniona do zatwierdzania – w oparciu o pisemny wniosek Zarządu – wysokości opłat za wywieszanie na budynkach Spółdzielni reklam, szyldów i tablic informacyjnych o prowadzonej działalności.
4. Upoważnia się Administrację Spółdzielni do egzekwowania od wszystkich użytkowników lokali należności za wywieszanie na ścianach budynków mieszkalnych i innych obiektach stanowiących własność Spółdzielni – tablic informacyjnych o prowadzeniu działalności, oraz innych o charakterze reklamowym.

5. Środki uzyskane z opłat określonych w pkt. 2 zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 22.

1. Uwagi, skargi i życzenia członków oraz mieszkańców osiedla /budynku/ odnośnie pracy administracji, nieprzestrzeganie niniejszego regulaminu powinny być wpisywane do księgi skarg i wniosków, która znajduje się w biurze Spółdzielni i jest dostępna dla każdego członka Spółdzielni.
2. Uwagi, skargi i życzenia w zależności od ich charakteru podlegają rozpatrzeniu przez administrację lub Zarząd Spółdzielni. Zainteresowany winien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego sprawy w ciągu 14 dni od wpisu do książki skarg i wniosków.

§ 23.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej Spółdzielni na decyzje podejmowane przez Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzje Rady Nadzorczej Spółdzielni są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym /z wyjątkiem spraw o pozbawieniu członkostwa, gdzie od decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo odwołania do Zebrania Członków, zaś dalsze dochodzenie w sprawach odwołań członka Spółdzielni może odbywać się w drodze postępowania sądowego.

§ 24.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” w dniu i wchodzi w życie z dniem podpisania.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ