Załącznik do uchwały nr 21/2024 z dnia 07.05.2024 r.

Regulamin

używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZECŁAW"

Tekst jednolity z dnia 07.05.2024 r.

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki oraz uprawnienia Spółdzielni i użytkowników lokali.

§ 2.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
a) użytkowniku – należy przez to rozumieć: członka Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanego lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, osobę zamieszkującą w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu;
b) wszystkich zamieszkałych osobach – należy przez to rozumieć: użytkownika lokalu, jego rodzinę, osoby wspólnie zamieszkujące, gości i podnajemców,
c) lokalu – należy przez to rozumieć: samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu (np. komórka, garaż) i inne pomieszczenia dodatkowe.
d) pomieszczeniach wspólnego użytku – oznacza to: klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.

§ 3.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę zasobów Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu również za wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby, przebywające w nim stale lub czasowo.

I. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ URZĄDZEŃ I INSTALACJI

Obowiązki Spółdzielni:

§ 4.

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Przekazywania lokali użytkownikom i ich odbioru w przypadku zwalniania lokalu do Spółdzielni przez użytkownika oraz dokonywanie rozliczeń zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

2. Przeprowadzania przeglądów okresowych zasobów spółdzielczych oraz dokonywania remontów budynków.

3. Dbania o stan techniczny i sanitarny budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, piaskownice, plac zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami,

4. Utrzymywania w należytym stanie technicznym osiedlowych jezdni, chodników, terenów zielonych, placów zabaw, itp.

5. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojść do budynków i mieszkań,

6. Zapewnienia użytkownikom odpowiednich pojemników na odpady komunalne, w tym również przeznaczonych na segregację odpadów oraz utrzymania ich w należytym stanie sanitarno – porządkowym oraz zapewnienia systematycznego wywozu odpadów komunalnych z osiedla zgodnie z harmonogramem.

7. Utrzymywania czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku.

8. Zapewnienie sprawności domofonów montowanych przez Spółdzielnię.

9. Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych.

10. Przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku.

11. Umieszczenia na klatkach schodowych tablic informacyjnych z wykazem aktualnych telefonów służb technicznych i alarmowych.

Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 5.

1. Za używanie lokalu członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co określa §71 Statutu S. M. „PRZECŁAW" i „Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali".

2. Lokale w Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele zgodne ze swoim przeznaczeniem,
w przeciwnym razie zmianę sposobu użytkowania należy uzgodnić ze Spółdzielnią,

3. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należytą konserwację lokalu i czystość przydzielonych pomieszczeń (garaże, komórki) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania, garażu, piwnicy w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem.

4. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem,

Bezpieczna eksploatacja i właściwe utrzymanie zasobów

§ 6.

1. W przypadku dostarczania do zajmowanego lokalu mebli, materiałów itp., należy zwrócić uwagę na to, aby przy dostawie nie nastąpiło uszkodzenie chodników lub zieleni, a przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono klatki schodowej. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu lub inne osoby w nim zamieszkałe są zobowiązane oczyścić teren i klatkę schodową, przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.

2. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków, dywanów, chodników, zniszczonych kwiatów w donicach, opon, akumulatorów, części samochodowych, itp. rzeczy.

§ 7.

1. Zabrania się samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy instalacji gazowej, wodno – kanalizacyjnej, znajdujących się na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

2. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji: gazowej, c.o., wodociągowo – kanalizacyjnej, elektrycznej, przewodów kominowych, wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych.

3. W przypadku zaistnienia zakłóceń w dopływie prądu elektrycznego, wody, gazu, należy niezwłocznie powiadomić o tym Administrację Spółdzielni, a po godzinach pracy lub w dni wolne od pracy Pogotowie Lokatorskie.

4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej w kuchni, przewietrzyć mieszkanie przez szerokie otwarcie okien i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni.

5. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania wentylacji należy niezwłocznie zgłosić powyższe w Administracji Spółdzielni.

6. Nie wolno zasłaniać kratek wentylacyjnych w łazienkach, kuchniach i wc – zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla. Wyżej wymienione kratki powinny być okresowo czyszczone

7. Zabrania się instalowania przez lokatorów budynków z wentylacją grawitacyjną wszelkiego rodzaju wymuszonych nawiewów elektrycznych w przewodach wentylacyjnych kuchni (w tym okapów) w łazienkach i wc.

8. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego dla potrzeb wentylacji grawitacyjnej, montując w oknach specjalne nawiewniki. Wymieniając okna na nowe należy montować okna z możliwością rozszczelnienia.

9. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytku i przynależnych do lokalu komórkach włączonych punktów oświetleniowych.

10. Zabrania się blokowania automatów oświetleniowych na klatkach schodowych.

11. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych- doprowadzenie przez najemcę oświetlenia do własnej piwnicy dopuszczalne jest wyłącznie za zgodą administracji i na warunkach przez nią określonych.

12. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na połać dachową oraz instalowania na dachach i kominach jakichkolwiek urządzeń (np. anten).

13. Osoby nieprzestrzegające powyższych zakazów i zaleceń w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji i urządzeń, niezależnie od ponoszonej odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi przepisami, będą w tym zakresie obciążane kosztami ich usunięcia.

§ 8.

1. Urządzenia techniczne w mieszkaniu winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zawory czerpalne winny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.

3. Wszelkie przecieki spłuczek i zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usuwać.

4. Muszlę klozetową należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, pampersów, gruzu, obierzyn i innych przedmiotów stałych.

5. Zabrania się wykonywania trwałej zabudowy pionów wodociągowo - kanalizacyjnych i gazowych.

§ 9.

1. O wszelkich uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, których naprawianie mieści się w obowiązkach użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni, a po godzinach pracy lub w dni wolne od pracy Pogotowie Lokatorskie.

2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika bądź osób wspólnie z nim zamieszkujących (np. zalanie mieszkania), pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik danego mieszkania.

§ 10.

Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o zasoby Spółdzielni, każdy z użytkowników lokalu zobowiązany jest w razie wystąpienia takiej potrzeby umożliwić służbom Spółdzielni wejście do lokalu.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

§ 11.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków.

2. Surowo zabronione jest wyrzucanie przez okna niedopałków papierosów, resztek pokarmów
i wszelkich przedmiotów oraz wykładanie na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków.

3. Zabrania się dokarmiania ptaków oraz ssaków na terenach ogólnodostępnych Spółdzielni.

4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.

5. Odpady komunalne należy wynosić do pojemników na śmieci znajdujących się w altanach śmietnikowych. Opakowania szklane, plastikowe, makulatura winny być zgniecione i wynoszone do pojemników przeznaczonych na tzw. frakcję suchą zgodnie z przepisami o selektywnej zbiórce odpadów.

6. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy na śmieci ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach oraz wystawiania śmieci na klatkach schodowych.

7. Zabrania się gromadzenia w pergolach śmietnikowych przedmiotów wielkogabarytowych (zużyte meble, urządzenia, itp.) po dniu, w którym ustalono ich wywóz.

8. Wywóz gruzu i innych odpadów po dokonanym we własnym zakresie remoncie lub wymianie stolarki okiennej (łącznie z wywozem zdemontowanej stolarki okiennej) należy do obowiązków użytkownika lokalu.

9. Zabrania się mycia samochodów w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

10. Zabrania się gromadzenia w mieszkaniach i pomieszczeniach przynależnych wszelkich przedmiotów w ilościach mogących stanowić zagrożenie p.poż., bhp, i stać się siedliskiem gryzoni i insektów. Kosztami usunięcia tych rzeczy obciążony zostanie użytkownik lokalu.

§ 12.

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych – na trzepakach w dni robocze w godzinach od 7.00 do 21.00; w niedziele i dni świąteczne trzepanie jest zabronione.

2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżniania pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych.

§ 13.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach winno być tak wykonywane, aby strugi wody z ziemią nie spływały po elewacji i nie brudziły niżej położonych okien, balkonów, loggii oraz ścian. Zabrania się umieszczania skrzynek z kwiatami na parapetach zewnętrznych.

2. Zabrania się montażu suszarek poza obrębem balustrady balkonowej i do spodów balkonów.

3. Zabrania się niszczenia zieleńców, kwietników, drzew, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak: ławki, kosze parkowe na śmieci, pergole śmietnikowe itp.

4. Zasady urządzania i użytkowania ogródków przydomowych reguluje Regulamin użytkowania ogródków przydomowych.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 14.

1. Wszyscy użytkownicy i wszystkie zamieszkałe w lokalu osoby obowiązane są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy:
- zadzwonić pod numer alarmowy tel. 112,
- zawiadomić Administrację Spółdzielni,
- przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.

3. Ponadto surowo zabrania się:
- gromadzenia rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach,
- przechowywania w piwnicach i garażach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących,
- używania otwartego ognia,
- palenia papierosów w piwnicach, garażach i na klatkach schodowych.

4. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do budynków, wyjazdów i zjazdów do garaży.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA WSZYSTKICH ZAMIESZKAŁYCH OSÓB

§ 15.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc, tolerancja, nie zakłócanie spokoju oraz unikanie sytuacji konfliktowych i przejawianie życzliwego stosunku do współmieszkańców.

2. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna – w tym czasie zabrania się:
- włączania głośno pracującego sprzętu domowego, tj. pralek, wirówek, odkurzaczy, używania kabin natryskowych o wysokim stopniu hałasu, radioodbiorników, telewizorów, sprzętu muzycznego,
- prowadzenia głośnych rozmów,

- organizowania głośnych imprez rodzinnych i towarzyskich,
- organizowania zabaw dla dzieci takich jak: skakanie na trampolinie, odbijanie piłki, itp.
- hałasowania przez psy (szczekanie, zabawy z piłką lub innymi zabawkami, itp.)

3. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom. Prace powodujące hałas winny trwać w danym w godzinach 8:00 -18.00, a w dni świąteczne zabrania się wykonywania takich prac.

4. Dzieci powinny się bawić na terenach i placach zabaw przeznaczonych do tego celu. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, niszczenie lamperii, klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji tak w budynkach, jak i na placach zabaw oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub osoby, pod których opieką się znajdują.

5. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach, terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby, pod których opieką się znajdują.

6. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków oraz palenia tytoniu i papierosów elektronicznych na klatkach schodowych, w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych. Ponadto zabrania się także palenia tytoniu i papierosów elektronicznych na balkonach i loggiach w sposób naruszający zasady współżycia społecznego i sąsiedzkiego.

7. Ewentualne spory dotyczące naruszenia zasad współżycia społecznego przez użytkowników może rozstrzygać Rada Nadzorcza bądź organy państwowe do tego powołane.

§ 16.

1. Zwierzęta domowe powinny być utrzymywane tak, aby:
- nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz innych zwierząt,
- nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
- nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego,

2. Psy winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów do piaskownic.

4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie.

5. Zabrania się hodowli psów, kotów, ptaków, płazów, gadów, jadowitych pająków.

V. PRZEPISY OGÓLNE

§ 17.

Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i społecznego przed kradzieżą lub uszkodzeniem należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych jak również do korytarzy piwnicznych.

§ 18.

Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione z Zarządem Spółdzielni.

§ 19.

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Administracja Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu Administracja Spółdzielni może kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie winnych.

§ 20.

Regulamin niniejszy jest do wglądu w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni www.smprzeclaw.pl

§ 21.

Użytkownicy lokali obowiązani są zapoznać z treścią niniejszego regulaminu wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące.

§ 22.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Traci moc Regulamin porządku domowego SM „Przecław" uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Przecław" uchwałą Nr 1/11/95 w dniu 22.11.1995 r.

Agnieszka Szymankowska
Barbara Thoigt
Stanisław Dąb
Krystyna Zyg
Krzysztof Kowalczyk