

Regulamin
używania lokali w domach spółdzielczych
oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. „Regulamin używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” zwany w dalszej części „Regulaminem” określa warunki, zasady i obowiązki między mieszkańcami i użytkownikami nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przestrzeganie poniższego Regulaminu ma na celu zapewnić mieszkańcom Spółdzielni:
 - właściwe warunki zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni,
 - utrzymanie bezpieczeństwa i ochronę mienia spółdzielczego,
 - higienę i estetykę budynków oraz ich otoczenia.
3. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia zlokalizowane na terenie Spółdzielni stanowią własność wszystkich członków Spółdzielni. Z tych względów – w interesie samych członków – winny być utrzymane w należytym stanie oraz otoczone troskliwą opieką.
4. Użytkownik lokalu jest obowiązany do wskazania Administracji Spółdzielni adresu dla doręczenia korespondencji i telefonu w przypadku wyjazdu przekraczającego 7 dni.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH OGÓLNEGO UŻYTKU

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych ogólnego użytku należy:

1. Przeprowadzanie bieżącej konserwacji, napraw i remontów .

2. Zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się na zewnątrz mieszkania i budynku.
3. Zabezpieczenie stanu technicznego budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytkownika (korytarze, suszarnie, place zabaw).
4. Konserwacja i naprawa dróg, ciągów pieszo-jezdnych i chodników wewnątrz osiedlowych.
5. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, piwnice).
6. Przeprowadzanie zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej i wentylacyjnej.
7. Systematyczne zapewnienie dostaw ciepłej i zimnej wody, a w sezonie grzewczym dostawy ciepła do mieszkań z wyjątkiem sytuacji niezależnych od Spółdzielni.

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

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

1. Zapewnienie odpowiednich pojemników do gromadzenia nieczystości oraz zapewnienie nadzoru nad ich opróżnianiem zgodnie z wymogami przepisów sanitarnych i porządkowych.
2. Stałe i systematyczne sprzątanie wewnątrz budynków (wejścia do budynków, wiatrołapy, zejścia do piwnic, korytarze piwniczne, w budynkach wysokich także klatki schodowe,

korytarze na X piętrach i kabiny wind) oraz terenów przydomowych (place zabaw, obiekty sportowe, chodniki, place postojowe, ciągi pieszo-jezdne).

3. Pielęgnowanie i konserwacja terenów zielonych przydomowych oraz terenów rekreacyjno-sportowych.
4. Uprzątnięcie śniegu i lodu z powierzchni terenów wokół budynków, posypywanie chodników, ciągów pieszo-jezdnych i jezdni piaskiem w stopniu zapobiegającym gołoledzi.

IV. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym mieszkań i lokali należy:

1. Używanie przydzielonego lokalu mieszkalnego, użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.
2. Używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego w celu innym niż w umowie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Przestrzeganie zakazu instalowania urządzeń i maszyn w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach ogólnego użytku.
4. Utrzymywanie zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz pomieszczeń ogólnego użytku w należytym stanie technicznym i sanitarnym. Dbać i chronić przed dewastacją część budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

W przypadku montażu przez użytkownika stolarki okiennej o podwyższonym standardzie

(np. z PCV, aluminium, drewna szlachetnego i klejonego) usunięcie na swój koszt skutków i przyczyn występowania:

- zakłóceń ciągów wentylacji grawitacyjnej gdy przewody wentylacyjne są drożne,

- pleśni i zagrzybienia.

Zasada ta nie dotyczy powstawania pleśni na skutek przecieków przez złącza elementów, dach i przemarzanie ścian.

5. Przestrzeganie zakazu ingerowania w konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wody użytkowej i innych w mieszkaniach bez zgody Spółdzielni. O wszystkich poważnych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniu należy niezwłocznie powiadomić Administrację.
6. Przestrzeganie zakazu zabudowy wymienionych powyżej instalacji w sposób trwały. W przypadku konieczności dostania się do tych instalacji, koszty związane z demontażem zabudowy ponosi mieszkaniec lub użytkownik lokalu.
7. Na żądanie Spółdzielni mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie mieszkańców lub użytkowników. Jeżeli mieszkaniec lub użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza policji i straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. Użytkownik zobowiązany jest do stałego przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia i zagrzybienia.
9. Użytkownik, pokrywa koszty napraw i konserwacji lokali, w tym między innymi:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych (tynków, ścian i sufitów),
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
 - d) sanitariatów wraz z syfonami, bateriami i zaworami oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej, łącznie z wymianą przewodów,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

g) opomiarowania poboru wody, energii elektrycznej i gazu.

V. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW MIESZKAŃ W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ NA TERENACH PRZYDOMOWYCH.

1. Wszyscy mieszkańcy prócz dbałości o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki wewnątrz budynku w pomieszczeniach ogólnego użytku jak i na terenach przydomowych zobowiązania są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych współmieszkańców.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosów oraz wykładanie na parapetach okien i wokół budynku pożywienia dla ptactwa i zwierząt ze względu na zachowanie czystości elewacji, chodników oraz zagrożenie epidemiologiczne.
3. Niedopuszczalne jest wrzucanie do muszli klozetowej różnego rodzaju odpadów, śmieci, szmat. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Administracji zapchania przewodów kanalizacyjnych przez użytkownika mieszkania, zostanie on obciążony kosztami oczyszczenia i udrożnienia kanalizacji oraz kosztami strat jakie z tego powodu zostały spowodowane.
4. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki lub kontenery ustawione na posesjach budynków lub zsypy na śmieci. Niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery oraz zaśmiecanie pomieszczeń zsykowych. Do zsyków zabronione jest wrzucanie odpadów o dużej objętości i wymiarach powodujących ich zapchanie.
5. Trzepanie pościeli, dywanów, chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8-ej do 20-ej. Zabrania się trzepania pościeli, dywanów, chodników na balkonach, loggiach na klatkach schodowych i przez okna.

6. Zabrania się malowania ścian loggi, osłon balkonowych, parapetów zewnętrznych przez mieszkańców na dowolne kolory bez zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Umocowanie pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów oraz narażać na oblanie wodą przechodniów i mieszkańców niższych kondygnacji.
8. Nie wolno – bez zgody Zarządu Spółdzielni – umieszczać na terenie posesji żadnych reklam, szyldów czy ogłoszeń.

VI. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

1. Z pralni i suszarni domowych należy korzystać w sposób nie powodujący zakłóceń spokoju sąsiadów.
2. W pralni nie wolno prac w celach zarobkowych.
3. Kolejność użytkowania oraz zasady przechowywania kluczy do pralni, suszarni, wózkowni ustalają między sobą bezpośrednio użytkownicy tych pomieszczeń.

VII. PRZEPISY PORZĄDKOWE.

1. Nie wolno zastawiać korytarzy piwnicznych i wszelkich ciągów komunikacyjnych meblami, wózkami dziecięcymi, opakowaniami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się a jeśliby taki fakt miał miejsce z powodu konieczności przeprowadzenia prac remontowych w lokalu przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie przedstawiciela Spółdzielni. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.
2. Zabronione jest palenie papierosów, konsumpcji alkoholu i używanie otwartych źródeł ognia w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku.

3. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju.
4. Dzieci powinny bawić się na terenie placów zabaw. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały w korytarzach piwnicznych i windach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji, zieleńców i kwietników, odpowiedzialni są rodzice.
5. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócić sen użytkownikom innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten sen zakłócić.
6. Osoby, które zawodowo trudnią się lub uczą gry na instrumentach muzycznych głośno brzmiących obowiązane są do uzgodnienia z sąsiadami godzin gry na tych instrumentach lub wyciszenia mieszkania na własny koszt. Zakazuje się głośnego odtwarzania każdego rodzaju muzyki w ciągu całej doby.
7. Nie przestrzeganie zasad określonych w pkt. 1-6 stanowi wykroczenie, a tym samym może być podstawą do ingerencji organów porządkowych.
8. Prowadzenie hodowli zwierząt w pomieszczeniach mieszkalnych, użytkowych i piwnicach jest niedozwolone. Posiadacze zwierząt domowych są obowiązani do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta wewnątrz jak i w obrębie budynków mieszkalnych.
9. W pomieszczeniach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty, pod warunkiem przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.. Pies wyprowadzany poza obręb mieszkania powinien być na uwięzi i w kagańcu.
10. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny wydzielone do zabawy dla dzieci oraz na tereny inne jeżeli taki zakaz wynika z wyraźnego oznakowania.
11. Nie wolno przechowywać na kłatach schodowych, korytarzach piwnicznych i w piwnicach lokatorskich oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku motocykli, skuterów i motorowerów, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

12. Parkowanie samochodów i motocykli na terenach przyległych do budynków mieszkalnych jest dozwolone jedynie w miejscach na to przeznaczonych i oznakowanych. Ustawianie pojazdów na ciągach pieszo-jezdnych niezgodnie z przepisami w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony na koszt jego właściciela.
13. Uruchamianie w celach naprawczo-kontrolnych silników samochodowych i motocykli w sąsiedztwie budynków jest niedopuszczalne.
14. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych
15. Mycie i naprawa pojazdów samochodowych oraz motocykli związana z powstawaniem odpadów niebezpiecznych np. wymiana olejów, smarów, płynów chłodzących i hamulcowych w obrębie budynków mieszkalnych jest zabronione.
16. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach budynków mogą być instalowane jedynie po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
17. Zabrania się sprzedaży napojów alkoholowych we wszystkich lokalach nieruchomości
18. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
19. Wszelkie informacje i ogłoszenia pochodzące od organów Spółdzielni kierowane do ogółu mieszkańców bądź użytkowników lokali są wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych.
Korespondencja indywidualna wychodząca ze Spółdzielni i kierowana do mieszkańców i użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni może być doręczana do pocztowych skrzynek oddawczych przez 2 – osobowe zespoły pracowników Spółdzielni. Sposób dokumentowania doręczania indywidualnej korespondencji określi Zarząd Spółdzielni.

20. Nowe skrzynki pocztowe tzw. euro skrzynki stanowią własność lokatora. Dorobienia kluczy do skrzynki w każdym przypadku (chęci posiadania większej ilości kluczy, zagubienia, uszkodzenia itp.) dokonuje lokator we własnym zakresie i na koszt własny.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali w zasobach spółdzielni oraz osoby zamieszkujące z nimi na stałe lub przebywające czasowo.
2. Pod pojęciem „użytkownik” należy rozumieć członka spółdzielni, najemcę, właściciela nie będącego członkiem oraz osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Wszelkie uwagi, zażalenia i wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni o nieprzestrzeganiu Regulaminu będą rozpatrywane w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni.
4. W przypadku uporczywego lub złośliwego naruszania postanowień tego Regulaminu - Zarząd może składać wnioski o wykluczenie z członkostwa ze Spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 24. 01.2005 r.

i zawiera kolejne zmiany wprowadzone:

- 1) Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2007 r,*
- 2) Uchwałą nr 262 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2008 r,*
- 3) Uchwałą nr 40 Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2012 r.*