

REGULAMIN
używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu określenie zasad używania lokali w budynkach Spółdzielni, ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, wszelkie osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu, w szczególności: współmałżonkowie, członkowie rodziny, najemcy, (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych a także osoby zamieszkujące bez tytułu prawnego.
4. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§ 2

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM I PORZĄDKOWYM

§ 3

1. Spółdzielnia odpowiada za stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia, w tym: pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze w piwnicach, wiatrołapy) oraz place zabaw dla dzieci, piaskownice, tereny zielone i drogi p.poż.
2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków należy:
 - 1) naprawa i konserwacja elewacji budynków oraz wymiana balustrad balkonowych,
 - 2) konserwacja i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi,
 - 3) konserwacja i wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów głównych odcinających włączenie,
 - 4) naprawa i udrożnienie pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej,
 - 5) naprawa i konserwacja oświetlenia przed wejściem do budynku, na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców,
 - 6) naprawa i konserwacja drzwi wejściowych do budynku oraz domofonów,
 - 7) konserwacja i naprawa wewnątrzsiedlowych dróg, chodników i parkingów należących do Spółdzielni,
 - 8) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku, np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkowni itp.
 - raz na kwartał mycie schodów, korytarzy na klatkach schodowych, mycie okien na klatkach schodowych i drzwi wejściowych do budynku,
 - 9) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
 - 10) dokonywanie w miarę potrzeb dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku i pomieszczeń technicznych,
 - 11) wyposażenie budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości wraz z zapewnieniem ich opróżniania,
 - 12) oznakowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 13) wywieszanie na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych: telefonów alarmowych, godzin urzędowania biura Spółdzielni i pełnionych dyżurów oraz innych bieżących informacji dotyczących budynków, osiedla i mieszkańców,
 - 14) wyposażenie budynków w skrzynki pocztowe i tablice ogłoszeń lub gabloty.

§ 4

1. Spółdzielnia ma obowiązek przekazać użytkownikowi lokal zgodnie z warunkami zawartymi w umowie (w przypadku nowych inwestycji).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest wyegzekwować od wykonawcy usunięcie usterek wynikłych z wadliwego wykonania i złej jakości materiałów budowlanych, w okresie gwarancji określonym w umowie z wykonawcą.

3. W przypadku nie przystąpienia do usuwania usterek przez wykonawcę, obowiązek ich usunięcia przejmuje Spółdzielnia, a poniesione koszty egzekwuje od wykonawcy.
4. Administracja Spółdzielni obowiązana jest do protokółarnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez członka względnie najemcę lokalu.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH

§ 5

Utrzymanie czystości, porządku i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkania w należytych stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz na zewnątrz budynku.
3. Mieszkańcy budynków powinni w obrębie swojego mieszkania zamykać i myć część klatki schodowej. W przypadku zabrudzenia klatki schodowej przez załatwianie potrzeb fizjologicznych lub torsi (wymioty) przez osoby zamieszkujące w lokalu lub chwilowo w nim przebywające, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie posprzątać klatkę, a w przypadku nie posprzątania Spółdzielnia może obciążyć kosztami za sprzątnięcie klatki schodowej.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Zabrania się trzepania i czyszczenia chodników i dywanów, pościeli narzut, koców, ścierek, ubrań itp. na balkonach, loggiach oraz w klatkach schodowych i z okien.
6. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, pieluch, kości, szmat, zapalek i innych przedmiotów, mogących spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.
7. Użytkownicy lokali w razie zapchania kanalizacji usytuowani ponad miejscem zapchania będą obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłymi stratami.
8. Śmieci i odpady pochodzące z gospodarstwa domowego należy wynosić do śmietników na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
9. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, takich jak: kamienie, żelastwo, druty, szkło do pojemników na śmieci.
10. Zaleca się użytkownikom lokali segregowanie odpadów i wrzucanie ich do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych.
11. Ze względów higieniczno-organizacyjnych zaleca się wyrzucanie śmieci, w odpowiednio do tego przeznaczonych torbach.
12. Zabrania się wyrzucania śmieci pochodzących z gospodarstwa domowego do koszy ustawionych na terenie osiedla.
13. Zabrania się pozostawiania śmieci na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic.
14. Odpady wielkogabarytowe oraz gruz i odpady stanowiące pozostałości po remoncie lokalu, użytkownik powinien wywozić na własny koszt i składować w specjalnie na ten cel wyznaczonym miejscu na osiedlu.
15. Zabrania się umieszczania i przetrzymywania przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów i sprzętu, takich jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce itp.

§ 6

1. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów rekreacyjnych i zielonych, a także reagowanie na akty wandalizmu.
2. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawują służby etatowe Spółdzielni.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku, położonych niżej okien, balkonów, loggii i mienia sąsiadów.
4. Na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd domu.

§ 7

Bez zgody Spółdzielni nie wolno:

- dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania, względnie jego walory estetyczno-użytkowe,
- przerabiać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych,
- instalować na dachu anten,
- wymieniać drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego otwierających się na zewnątrz.

§ 8

Pranie i suszenie bielizny

1. Z pralni i suszarni znajdującej się w budynku może korzystać każdy mieszkaniec zamieszkujący w tym budynku.
2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia i przedwczesnego zużycia.
3. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
4. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
5. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć, odczytać i spisać stany wskazań urządzeń pomiarowych i wraz z kluczami przekazać administracji osiedla.
6. Za korzystanie w pralni z wody użytkownik wnosi opłatę wg wskazań urządzeń pomiarowych i wg obowiązujących stawek za wodę i ścieki.
7. W suszarniach usytuowanych na strychu budynku (dotyczy budynku przy ul. Mickiewicza 20) zabrania się wywieszania bielizny ociekającej wodą, gdyż może to powodować przecieki do mieszkań usytuowanych bezpośrednio pod suszarnią.

§ 9

Bezpieczeństwo pożarowe

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji, osobę z telefonu Alarmowego 112 i Administrację Osiedla.
2. Zabrania się parkowania samochodów na zieleńcach i na drogach dojazdowych do budynków ze względu na utrudnienie dojazdu pojazdów straży pożarnej i karettek pogotowia.
3. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp. ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

4. Zabrania się przechowywania w piwnicach i pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania materiałów łatwopalnych.
5. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników oraz zabrania się wszelkich manipulacji przez osoby nieuprawnione przy instalacji elektrycznej bądź gazowej.
6. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
7. Zabrania się korzystania z grilla na balkonie, loggii.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 10

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc, niezakłócanie spokoju i odpoczynku oraz solidarna troska i poczucie współodpowiedzialności za wspólne dobro i bezpieczeństwo.
2. Korzystanie przez właściciela czy też najemcę z zajmowanego mieszkania lub pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: pralnia, suszarnia, pomieszczenie na rowery itp. powinno odbywać się w sposób nie powodujący uciążliwości dla współmieszkańców domu.
3. Zabrania się zbierania i przesiadywania na klatkach schodowych grup młodzieży, gdyż to ogranicza możliwość swobodnego przejścia mieszkańcom.
4. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic. Za zachowanie się dzieci takie jak: zbytne hałasowanie, brudzenie ścian na klatkach schodowych, elewacji budynków, niszczenie zieleni lub urządzeń i instalacji oraz za arogancką postawę wobec osób zwracających im uwagę za złe zachowanie odpowiedzialni są ich rodzice lub prawni opiekunowie.
5. Na terenie osiedla (domu) w godz. 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna. Zabrania się wykonywania głośnych, uciążliwych prac w lokalach po godz. 20.00.
6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00.
7. W godzinach 6.00 – 22.00 lokatorzy winni korzystać z lokalu w sposób nieuciążliwy dla pozostałych mieszkańców. Za uciążliwe uważa się np. zbyt głośne granie na instrumentach muzycznych, głośne słuchanie sprzętu audiowizualnego, prowadzenie głośnych rozmów powodujących zakłócanie spokoju sąsiadów.
8. Spożywanie napojów alkoholowych oraz środków odurzających w częściach wspólnych budynku, przeznaczonych do wspólnego korzystania, a także poza budynkiem na terenie osiedla, jest zabronione.
9. Użytkownicy posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedla. W przypadku uchylania się od usunięcia powstałych szkód Spółdzielnia może obciążyć kosztami ich usunięcia.
10. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb domu i jego otoczenia ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu, wyrządzenia szkód w zieleni oraz ze względu na bezpieczeństwo innych osób, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedla jest zabronione.
11. Zabrania się dokarmiania bezpańskich psów na klatkach schodowych i przed wejściem do budynku.
12. Mieszkaniec osiedla dokarmiający bezpańskiego psa będzie uważany za jego właściciela ponoszącego wszelkie konsekwencje z tego faktu wynikające.

13. Zabrania się wyprowadzania zwierząt domowych na tereny placów zabaw oraz piaskownic dla dzieci.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Wszystkie rodzaje reklam oraz szyldy na murach budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia od Zarządu Spółdzielni.

Umieszczanie ulotek, reklam, informacji, ofert itp. w budynkach Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 12

Użytkownik powinien zgłosić administracji osiedla nie później niż w okresie jednego miesiąca, zmiany w ilości osób z nim zamieszkujących.

§ 13

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub ostrzeżenia wyrażone w formie pisemnej.
2. W odniesieniu do użytkowników lokali rażąco lub uporczywie wykraczających przeciwko obowiązującemu regulaminowi albo w przypadku niewłaściwego ich zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Policji oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni, a także może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 14

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej w dniu 15.12.2016 Uchwała Nr 11/2016 i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin zasad używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej w dniu 19.12.1996 roku Uchwałą Nr 8/96.