

Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”

PODSTAWA PRAWNA.

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” – zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze pod nr 51083.

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 2

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków, należy o nie dbać i otaczać je troskliwą opieką.

§ 3

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa i spokoju mieszkańców, utrzymanie higieny i estetyki budynków ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców domów spółdzielczych, w tym również osób fizycznych i prawnych, zajmujących lokale użytkowe.
2. Członek Spółdzielni, względnie najemca, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, prawa i obowiązki jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, pracowników itp.).
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu należy rozumieć osobę fizyczną lub prawną mającą tytuł prawny do lokalu.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI.

Obowiązki Spółdzielni.

§ 4

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1) Przekazanie lokali użytkownikom w stanie zdatnym do użytku na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stwierdzającego stan i wyposażenie lokali. Wyegzekwowanie od wykonawcy usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania robót ujawnionych po odbiorze budynku w zakresie określonym umową, prawem budowlanym i kodeksem cywilnym.
 - 2) Dokonywanie napraw lub wymiany uszkodzonych elementów lokalu w zakresie określonym w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zamieszkałymi i użytkownikami zwalniającymi lokale.
 - 3) Dbanie o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, piaskownice, place do zabaw dziecięcych i młodzieżowych.
 - 4) Dbanie o należyty stan techniczny instalacji, w które wyposażony jest budynek, oraz dokonywanie ich okresowych przeglądów w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej – zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami.
 - 5) Wyposażenie domów w sprzęt wymagany przepisami przeciwpożarowymi oraz

oświetlenie numerów budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.

- 6) Zapewnienie wyposażenia budynków w odpowiednie pojemniki do składania śmieci i innych nieczystości oraz zapewnienie ich opróżniania wg wymagań sanitarno – porządkowych.
- 7) Zapewnienie właściwego ogrzania mieszkań w okresie grzewczym.
- 8) Interweniowanie u właściwych dostawców w przypadkach zakłóceń występujących w dostawie wody, energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu.

Obowiązki użytkowników i najemców lokali.

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako pomieszczenie mieszkalne.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 6

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych użytkowanych pomieszczeń (garaże, pomieszczenia na wykonywanie zawodu, piwnice itp.) i przynależnych do lokalu pomieszczeń jak: kuchnie, łazienka, ustęp, korytarz itp., jak również dokonywać napraw i wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym regulaminem obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zamieszkałymi użytkownikami zwalniającymi lokale.
2. W razie nie dokonania niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w punkcie 1 przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy i odnowienia na jego koszt, względnie w przypadku wspólnie użytkowanych lokali, na wspólny koszt wszystkich zainteresowanych użytkowników.
3. Jeżeli lokal użytkowany jest przez kilku użytkowników, obowiązek dokonywania napraw oraz odnawiania lokalu ciąży na każdym z tych użytkowników oddzielnie - w stosunku do zajmowanych przez nich części lokalu, a solidarnie w stosunku do wspólnie użytkowanych przez nich pomieszczeń i urządzeń jak: kuchni, łazienek, ustępów, korytarzy itp.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest zgłaszać w Administracji wszystkie stwierdzone wady i usterki w lokalu, zarówno w okresie gwarancji jak i po jej upływie.

§ 7

Użytkownik lokalu powinien odnawiać zajmowane lokale dla utrzymania jego prawidłowego stanu technicznego i estetycznego.

Wykonywany zakres rzeczowy prac przez użytkownika lokalu winien być zgodny z regulaminem obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zamieszkałymi i użytkownikami zwalniającymi lokale.

§ 8

1. Wszelkie przeróbki (w robotach budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych) w mieszkaniach, klatkach schodowych, piwnicach, ciągach komunikacyjnych, na balkonach i loggiach mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu. Wniosek pisemny użytkownika lokalu do Zarządu na przeróbki w balkonach winien zawierać pozytywną opinię bezpośredniego

sąsiada – użytkownika lokalu. Malowanie balkonów i loggii winno być wykonywane zgodnie z kolorystyką budynków.

2. Użytkownik lokalu odpowiada finansowo za wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałe z jego winy.
3. Prace wymienione w ust. 1 po ich wykonaniu podlegają odbiorowi przez służby Spółdzielni.

§ 9

Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące części składowe dokonanego przez użytkownika ulepszenia lokalu, mogą być zabrane przez użytkownika w razie opuszczenia lokalu tylko pod warunkiem doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego oraz, jeżeli nie spowoduje to zakłóceń działania instalacji w innych mieszkaniach.

§ 10

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie wkładek topikowych, podstaw i główek bezpiecznikowych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji.
Kosztami z tyt. wynikłych na skutek manipulacji przy bezpiecznikach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
W porządku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu oraz zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację Spółdzielni.
3. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
4. Niedopuszczalne jest zatykanie, zaklejanie, ograniczanie powierzchni kratki wentylacji grawitacyjnej oraz podłączanie urządzeń wymuszających ciąg wentylacyjny.
5. Niedopuszczalne jest odprowadzanie spalin z term gazowych do wentylacji grawitacyjnej.
6. Nie wolno samowolnie demontować i dokładać żeberek grzejnikowych oraz całych zestawów grzejnikowych bez zgody Spółdzielni.

§ 11

Bez zgody Zarządu Spółdzielni nie można zmieniać instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz zakładać w piwnicach.

Instalacja elektryczna oświetlenia piwnicy nie może służyć do zasilania urządzeń elektrycznych użytkownika zamontowanych w piwnicy takich jak: zamrażarki, lodówki, szlifierki, spawarki itp. Po spełnieniu warunków określonych przez Spółdzielnię taka możliwość istnieje.

§ 12

Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła przez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych we własnych piwnicach.

§ 13

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni lub sprzątacza posesji, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów, wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu Zarządu Spółdzielni lub przedsiębiorstwom przez niego upoważnionym na piśmie do przeprowadzenia okresowych

kontroli oraz badań urządzeń i instalacji elektrycznych, wod. – kan. c.o. c.c.w, gazu oraz w każdym czasie
w przypadku wystąpienia awarii.

§ 14

1. Samowolne wchodzenia na dach budynku jest zabronione.
2. Na dachu budynku nie wolno zakładać wszelkiego rodzaju instalacji oraz anten radiowych i telewizyjnych.
3. Montaż anten telewizyjnych (satelitarnych) i radiowych może być dokonany wyłącznie na balkonie użytkownika lokalu i za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Budynki wyposażone są w zbiorcze skrzynki pocztowe do których użytkownicy lokali posiadają klucze. W przypadku uszkodzenia drzwiczek lub zamka do skrzynki pocztowej, obowiązek naprawy spoczywa na użytkowniku. Taka sama procedura obowiązuje w sytuacji zagubienia kluczy.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

§ 15

1. Zaleca się wyrzucanie śmieci do pojemników w workach specjalnie do tego przeznaczonych.
2. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, odpadów itp.
3. Zabronione jest wprowadzanie do kanalizacji elementów stałych takich jak: gruz, szmaty, wata, kości, śmieci, łodygi roślin, pieluszki jednorazowego użytku typu pampers, odpady opakowań z folii, resztki artykułów spożywczych, mas fugowych, klejów budowlanych itp.
4. Zabrania się wrzucanie twardych i ciężkich przedmiotów jak: kamienie, żelastwo, druty, szkła, części materaców itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te, jak również kartony winny być składowane w przeznaczonych do tego pojemnikach zbiórki selektywnej, a w przypadku ich braku przy altankach śmietnikowych.
5. W przypadkach rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
6. Przedmioty wielkogabarytowe tj. stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, choinki itp.. wywożone są okresowo w terminach uzgodnionych z Administracją Spółdzielni.
7. Obowiązek przeprowadzenia dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku, ciąży na Spółdzielni.
Przeprowadzenie w/w czynności w mieszkaniach odbywa się staraniem i na koszt użytkowników.
8. Zabrania się palenia papierosów w piwnicach, windach, na klatkach schodowych i na balkonach.
9. Piwnice powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, w tym do przechowywania sprzętów domowych, zapasów potrzebnych w gospodarstwie domowym, przetworów itp.
10. W piwnicach niedopuszczalne jest prowadzenie wszelkiego rodzaju warsztatów naprawczych.
11. Piwnice nie mogą służyć do gromadzenia makulatury, drewna, szmat i rzeczy wydzielających nieprzyjemne zapachy.

12. Przed wejściem do mieszkania zabrania się pozostawienie worków ze śmieciami, obuwia i innych rzeczy.

§ 16

1. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych, używania urządzeń oraz wykonywanie prac wytwarzających hałas może się odbywać wyłącznie w dni robocze i wolne soboty w godzinach od 8 do 20-tej.
Nie wolno trzepać dywanów i innych przedmiotów na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach. Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych.
2. Zabrania się grillowania na balkonach, tarasach, pod balkonami i w ogródkach przydomowych.

§ 17

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów lub przechodniów.
2. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom zasobów Spółdzielni.
3. Na balkonach i loggiach nie wolno przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku
4. Zabrania się składowania i przetrzymywania różnych materiałów i sprzętu na balkonach, które mogą stwarzać zagrożenie w czasie gwałtownych porywów wiatru.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 18

1. Z pralek w mieszkaniu należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach 22.00 do 6.00.
2. Używanie pralek i innych urządzeń elektrycznych nie może powodować zakłóceń radiowo – telewizyjnych.
3. Z suszarni może korzystać każdy mieszkaniec budynku, w kolejności wyznaczonej przez gospodarza suszarni.
4. Suszyć bieliznę należy w specjalnych pomieszczeniach na ten cel przeznaczonych (suszarnie).
5. Po zebraniu wysuszonej bielizny i zakręceniu zaworów grzejnikowych należy tego samego dnia zwrócić klucz od suszarni dla gospodarza suszarni, który obowiązany jest sprawdzić stan pomieszczenia.
6. Jeżeli mieszkańcy nie dokonują wyboru gospodarza pralni czy suszarni, jego obowiązki pełni Administrator, a klucze od pomieszczeń pobiera się i zdaje w siedzibie Spółdzielni.
7. Suszenie bielizny na balkonach jest niewskazane, a w oknach zabronione.
8. Rozciąganie sznurów między oknami, drzewami oraz suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
9. Zabrania się przechowywania i składowania w tych pomieszczeniach oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku – mebli lub innych przedmiotów.

V. ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE.

§ 19

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i Spółdzielnię.
Fałszywe informacje podlegają karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami dla dzieci, motocyklami itp.
3. Przedzielanie korytarzy w piwnicach dopuszczalne jest jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Zabrania się zastawiania, tarasowania, blokowania przejść i przejazdów komunikacyjnych przez pojazdy.
5. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, takich jak: benzyna, gaz w butlach itp.
6. Używanie sprzętu p. pożarowego dla innych celów lub przenoszenie go poza miejsce na ten cel przeznaczone jest zabronione.
7. Zabrania się zastawiania kopert przed wyspami i miejsc przeznaczonych dla samochodów uprzywilejowanych.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§ 20

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc, zgodne i solidarne współdziałanie w urzeczywistnianiu wspólnych przedsięwzięć mieszkańców.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel.
Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych i piwnicach.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych itp. nie należy nastawiać głośno.
4. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza. Natomiast zabrania się wykonywania głośniejszych prac remontowych w niedziele i święta, a w pozostałe dni po godz. 18.00.
5. Zabrania się na klatkach schodowych, w korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich.

§ 21

1. Zabrania się hodowli królików, drobiu i innych zwierząt w nieruchomościach Spółdzielni.
2. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty oraz inne drobne zwierzęta, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno – porządkowych.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i na terenach Spółdzielni odpowiadają ich posiadacze.
4. Psy należy wyprowadzać w kagańcu i na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
Właściciele psów zobowiązani są sprzątać wszelkie nieczystości spowodowane przez psy na klatkach schodowych, windach oraz na terenie przydomowym.
5. Właściciele psów są obowiązani dopilnować, by psy przez szczekanie lub wycie nie zakłócały spokoju mieszkańców.
6. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw i do piaskownic.

7. Nie wolno wyklądać na parapety okien i balkonach pożywienia dla ptactwa.
8. Nie wolno karmić kotów w piwnicach.

§ 22

1. Nie należy ustawiać i zapuszczać motorów w prześwitach budynku, wjeżdżać na motocyklach, motorowerach lub skuterach na chodniki wokół bloków ze względu na hałasy i możliwość wypadku.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść i zabrudzenie smarami podłóg i ścian. Motocykli i skuterów nie można przechowywać w wózkarniach, piwnicach lokatorskich oraz pomieszczeniach zsypów z uwagi na przepisy bhp i p.poż.
3. Zabrania się mycia i czyszczenia pojazdów mechanicznych na terenie osiedli.
4. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych w miejscach do tego celu nie wyznaczonych.
5. Na terenach nieruchomości i drogach wewnętrznych obowiązują przepisy ruchu drogowego.

VII. PRZEPISY RÓŻNE.

§ 23

1. Szafki reklamowe, szyldy i inne napisy na budynkach i na terenie osiedla, mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 24

Zobowiązuje się użytkowników lokali do zgłaszania nieobecności w lokalu w zapowiedzianych terminach dokonywanych odczytów, przeglądów, remontów i sprawdzeń, celem uzgodnienia dodatkowego terminu ich wykonania. Zaleca się ponadto w przypadkach dłuższej nieobecności do wyznaczenia osoby upoważnionej do opieki nad lokalem i mającej prawo jego udostępnienia, z ewentualnym podaniem kontaktu do tej osoby do administracji. Powyższe ma duże znaczenie w przypadkach awarii i realizacji czynności wymienionych powyżej.

§ 25

Uwagi, wnioski, spostrzeżenia i usterki należy zgłaszać do Spółdzielni drogą telefoniczną, pisemną, bezpośrednio lub mailem na adres budowlani@post.pl z podaniem opisu i miejsca zdarzenia. Zgłoszenia te rejestrowane są w księdze zgłoszeń znajdującej się w siedzibie Zarządu i rozpatrywane w terminach przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

§ 27

Zasady gospodarowania dodatkowymi pomieszczeniami gospodarczymi wchodzącymi w skład lokalowego zasobu Spółdzielni oraz wysokość opłaty za ich wynajem określa Zarząd Spółdzielni podejmując w tym zakresie uchwałę.

§ 28

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia.

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może:

1. kierować wnioski o ukaranie do właściwych instytucji,

2. składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni,
3. wystąpić z pozwem do Sądu o eksmisję.

§ 29

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/09 z dnia 10.04.2009r. z mocą obowiązującą od 10.04.2009r., ze zmianą wprowadzoną przez Radę Nadzorczą z dnia 25.01.2017r.