

REGULAMIN

używania lokali w budynkach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców

PODSTAWY PRAWNE :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. z późniejszymi zmianami)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1

Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni oraz członków i mieszkańców nie będących członkami spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach.

§ 3

1. Budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne a także urządzenia stanowiące mienie spółdzielni mogą być używane zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie.
2. Członkowie spółdzielni i mieszkańcy nie będący członkami zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu, terenu, osiedla i nieruchomości, aby wzajemne korzystanie ze swoich praw nie utrudniało korzystania z nich innym mieszkańcom.

ZASADY UŻYWANIA LOKALI W DOMACH SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazywać mieszkania osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu z czynnymi wszystkimi instalacjami jakie występują w budynku.
Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić dostawę podstawowych mediów między innymi: wody, energii cieplnej, elektrycznej i gazu.
2. **Obowiązkiem spółdzielni jest :**
 - a) zapewnienie należytego stanu technicznego budynków, porządku i czystości w otoczeniu budynku, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnych jak klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie itp. zgodnie z podjętymi uchwałami Zarządu w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali dla poszczególnych nieruchomości,
 - b) odpowiednie oznakowanie budynków, lokali mieszkalnych i innych obiektów czy pomieszczeń znajdujących się na terenie spółdzielni.
3. **Ponadto spółdzielnia zobowiązana jest :**
 - a) zapewnić mieszkańcom bezpieczne pod względem technicznym dojścia do budynków (chodników, schodów),
 - b) zapewnić oświetlenie wejść do budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni i innych pomieszczeń wspólnych,
 - c) przeprowadzać okresowe przeglądy budynków, klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów BHP, p.poż., sanitarnych,
 - d) zapewnić wyposażenie nieruchomości w pojemniki na śmieci oraz zapewnić ich opróżnianie zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - e) umieszczać na klatkach schodowych każdego budynku gabloty lub tablice informacyjne zawierające informacje dotyczące spółdzielni, numer telefonu pogotowia awaryjnego spółdzielni, numery telefonów alarmowych (np. Policja, Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe).
4. Spółdzielnia jest zobowiązana usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za których stan i sprawność jest odpowiedzialna.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy przechowywane w piwnicy, które narażone są na kradzież lub zniszczenie w wyniku awarii instalacji przebiegających przez kondygnacje piwniczne.

Obowiązkiem członków spółdzielni i mieszkańców nie będących członkami jest :

1. Należyta konserwacja zajmowanego lokalu i innych zajmowanych na podstawie tytułu prawnego pomieszczeń oraz dokonywanie napraw i wymiany urządzeń sanitarno - technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.
2. Zachowanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenach przyległych do budynków.
3. Utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokali i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach od lokali.
4. Zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz wystrzeżenie się wpuszczania nieznanymi osobami celem zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańców.
5. Utrzymywanie w czystości balkonów, loggii, tarasów i usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez dziko żyjące ptactwo.
6. Udostępnienie zajmowanych lokali i pomieszczeń w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii, odczytów wodomierzy i podzielników kosztów c.o. oraz przeprowadzenia koniecznych kontroli przez upoważnionych przedstawicieli spółdzielni, jak również inne organy (np. SANEPID, Straż Pożarna, Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego).
7. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta w każdym miejscu. Dopuszcza się trzymanie w mieszkaniach zwierząt domowych pod warunkiem, że nie jest to niebezpieczne i uciążliwe dla mieszkańców, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych, włącznie z usuwaniem zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w każdym miejscu.
8. Członek spółdzielni i mieszkaniec nie będący członkiem obowiązany jest informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.
9. Za opłaty czynszowe solidarnie odpowiadają osoby stale zamieszkujące w lokalu. Osobom tym nie wolno potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokalu.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu niezgodnie z jego pierwotnym przeznaczeniem.
11. Na wykonanie w lokalu prac dodatkowych między innymi wyburzenie ścianek działowych, wszelkich przeróbek instalacji oraz montaż kabin prysznicowych wymagana jest pisemna zgoda spółdzielni.
12. W zakresie instalacji elektrycznej zabrania się naprawiać i wymieniać we własnym zakresie bezpieczników nie należących bezpośrednio do mieszkania (np. piwnica, klatki schodowe).

Do zabezpieczenia instalacji elektrycznej poszczególnych mieszkań mogą być używane wyłącznie bezpieczniki oryginalne. Zabrania się bezwzględnie „watowania” bezpieczników.

13. Na zainstalowanie światła w piwnicy należy uzyskać pisemną zgodę spółdzielni i ponieść związane z tym opłaty.
14. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający gaz do lokalu i wezwać pogotowie awaryjne spółdzielni lub pogotowie gazowe.
15. W przypadku montażu nowej stolarki okiennej lub drzwiowej należy zapewnić właściwą infiltrację powietrza zewnętrznego w celu właściwej wentylacji lokalu i uniknięcia wzrostu wilgotności powietrza w pomieszczeniach.
16. Szczegółowy zakres obowiązków (członków, nie członków spółdzielni) dotyczący napraw wewnątrz lokali określa odrębny regulamin.
17. Każdy mieszkaniec jest zobowiązany podporządkować się zarządzeniom spółdzielni w zakresie prawidłowej eksploatacji lokali a w szczególności podczas prowadzenia powszechnych akcji sanitarno – porządkowych jak dezynsekcja, dezynfekcja, deratyzacja, oczyszczanie pomieszczeń i części wspólnych.

ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 6

1. Zabrania się mieszkańcom :

- a) Wyrzucania czegokolwiek przez okna i balkony.
- b) Wrzucania do zsyków przedmiotów powodujących ich zapchanie, zniszczenie lub zapalenie.
- c) Przechowywania w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania materiałów łatwopalnych i wydzielających przykry zapach.
Nie wolno również zastawiać zbędnymi przedmiotami, stanowiącymi zagrożenie pożarowe przejść, korytarzy, dróg ewakuacyjnych itp.
- d) Samowolnego instalowania anten RTV, instalacji internetowych oraz klimatyzatorów na dachach, elewacji oraz w miejscach wspólnego użytkowania.
- e) Wrzucania do muszli klozetowych śmieci, waty, kości, szmat, zawartości kuwet zwierzęcych i innych odpadów powodujących zatykanie rur kanalizacyjnych.
W przypadku ich zatkania kosztami powstałych szkód zostaną solidarnie obciążeni użytkownicy winni ich spowodowania.
- f) Hodowli zwierząt w tym gadów, płazów, owadów i ptactwa w lokalach, budynkach oraz na terenie osiedli.
Nie wolno karmić dziko żyjących ptaków na balkonach, tarasach, loggiach, parapetach okiennych oraz w bezpośredniej bliskości budynku.
- g) Zajmowania i użytkowania wszelkich pomieszczeń, w których znajdują się przyłącza instalacyjne, a w szczególności przyłącza gazu, wody i c.o.

- h) Palenia papierosów i spożywania alkoholu na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych, w windach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
 - i) Samowolnego wchodzenia na dachy budynków, do kondygnacji technicznych, stropodachów, maszynowni oraz innych pomieszczeń w których znajdują się urządzenia pomiarowe.
 - j) Korzystania z instalacji gazowej zasilanej z butli napełnianych gazem płynnym oraz przechowywania butli z gazem.
 - k) Grillowania na balkonach, loggiach i tarasach.
 - l) Mycia pojazdów mechanicznych na terenach przyległych do budynków zarządzanych przez spółdzielnię.
2. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, przy czym zabrania się przewożenia w kabinie przedmiotów mogących spowodować uszkodzenie dźwigu lub zagrażających bezpieczeństwu osób korzystających z dźwigu.

PODSTAWOWE NORMY WSPÓLŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 7

1. Udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju innym mieszkańcom.
2. Na terenie budynku mieszkalnego i w jego otoczeniu obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, a w niedzielę i w święta uznane ustawowo za dni wolne od pracy od 22⁰⁰ do 7⁰⁰.
W tym czasie zabrania się wykonywania jakichkolwiek robót remontowych oraz urządzania imprez powodujących zakłócanie spokoju innym mieszkańcom.
3. Osoby wykonujące remonty i naprawy obowiązane są przeprowadzać je w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom. Po wykonaniu remontu należy dokonać wywozu gruzu, zdemontowanych urządzeń i materiałów we własnym zakresie i na własny koszt. Użytkownicy lokali wykonujący remonty i naprawy zobowiązani są do usunięcia szkód powstałych w mieniu spółdzielni. Wykonywanie głośnych prac remontowych (lub innych) w budynku dopuszczalne jest w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawowo za dni wolne od pracy.
4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawowo za dni wolne od pracy.
Zabrania się wykonywania tych prac na balkonach, loggiach, tarasach, w klatkach schodowych i oknach.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacja budynku, balkony jak też okna niższych kondygnacji.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców. Nie należy zamykać i pozostawiać bez opieki zwierząt na balkonach, loggiach, tarasach.

7. Dzieci winny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką rodziców lub opiekunów.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży, niszczenie przez nich wspólnego mienia, zieleńców itp. odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
8. Użytkowanie pojazdów mechanicznych w otoczeniu budynku nie może zakłócać spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców.
Zabrania się parkowania samochodów na trawnikach, dojazdach do budynków, dojazdach do pomieszczeń śmietnikowych i dojściach dla pieszych.

§ 8

1. O jakichkolwiek uszkodzeniach zauważonych w budynku i na terenie osiedla lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji – mieszkańcy spółdzielni powinni niezwłocznie poinformować spółdzielnię lub pogotowie awaryjne spółdzielni.
2. Wszelkie naprawy i remonty instalacji mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

§ 9

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, spółdzielnia przysługuje prawo do zastosowania sankcji przewidzianych w statucie spółdzielni.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.
4. Tracą moc przepisy zawarte w „Regulaminie używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” z dnia 15.07.2004 r.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.09.2015 r. i wchodzi w życie z dniem 01.10.2015 r.