

Regulamin

porządku domowego obowiązujący mieszkańców w S.M. "Janowo"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych w interesie wszystkich mieszkańców winny być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką spółdzielni i ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki spółdzielni, członków spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 ust.1.
3. Członek Spółdzielni, względnie użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim korzystające z lokalu, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi na dzień oddania budynku do eksploatacji.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi.

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itp.

§ 6

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

- 1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż. o ile stosowne przepisy tego wymagają,

- 2) oznaczyć budynki i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji lub numerów administracyjnych,
- 3) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 4) dokonywać okresowych dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych.

§ 7

Do obowiązków spółdzielni należy w szczególności:

- 1) zapewnienie dostawy czynnika grzewczego o odpowiednich parametrach dla celów centralnego ogrzewania oraz temperatury ciepłej wody użytkowej zgodnie z umową zawartą pomiędzy spółdzielnią a dostawcą,
- 2) zapewnienie dostaw innych mediów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i na warunkach określonych stosownymi umowami,
- 3) udzielanie bonifikat z tytułu dostaw mediów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umowami podpisanymi pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w stosownych umowach.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpośrednie używanie przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem 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 bądź oddanie w bezpośrednie używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 9

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest natychmiastowe zgłoszenie w spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu.

§ 10

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie Spółdzielni wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§ 11

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany budowlane mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą zarządu spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Zabrania się korzystania z butli gazowych i innych urządzeń do celów grzewczych w budynkach mieszkalnych.

§ 12

Zabrania się :

1. naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych zarówno w mieszkaniu jak i poza nim ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
2. używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody zarządu Spółdzielni.
4. dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w mieszkaniach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz zaworów podpionowych usytuowanych w piwnicach i miejscach ogólnodostępnych.
5. samowolnego wchodzenia na dachy budynków.
6. zakładania anten radiowych i telewizyjnych, a także anten innego przeznaczenia bez zgody zarządu Spółdzielni.

Montaż w/w urządzeń winien być dokonany przez osoby do tego uprawnione.

§ 13

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu indywidualnym, bądź przed odbiornikiem, otworzyć okna celem wietrzenia pomieszczenia - po czym zawiadomić pogotowie gazowe i spółdzielnię.

§ 14

1. Celem zapobieżenia nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach włączonego oświetlenia, jak również otwartych drzwi i okien .
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje ich awarie oraz straty energii elektrycznej.
3. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

§ 15

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku dłuższej nieobecności winni wskazać spółdzielni osobę, która zapewni dostęp do lokalu.

3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni przeprowadzającym przegląd techniczny.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 16

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie Spółdzielni i na zasadach określonych przez spółdzielnię. W szczególności do obowiązków spółdzielni należy:

- 1) sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku, np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkarni itp.,
- 2) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- 3) usuwanie z chodników i dróg dojazdowych śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 17

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla i segregować je zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci, a w przypadku przeprowadzania remontu należy zaopatrzyć się na własny koszt w specjalny worek lub pojemnik.
7. Odpady wielkogabarytowe należy wystawiać przy pergolach śmietnikowych w dniach ich planowanych wywozów.
8. Zabrania się rozpalania grillów na balkonach, tarasach, ogródkach, jak również na terenie przynależnym do nieruchomości.

§ 18

Trzepanie dywanów, chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. od 8.00 do 20.00.

Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 19

1. Opiekę nad ogólnodostępnymi trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, utrudniających poruszanie się w tych pomieszczeniach i naruszających przepisy bhp i p.poż .

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 20

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i spółdzielnię. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach, garażach i w halach garażowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych w piwnicach, garażach i halach garażowych jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne i urządzenia w lokalach mają być utrzymane w dobrym stanie technicznym celem ich bezpiecznego użytkowania.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 21

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych i innych miejscach do tego nie przeznaczonych.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są ich prawni opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy:
 - a/ ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b/ zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c/ korzystać z urządzeń domowych, takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,

- d/ zaprzestać korzystania z obiektów sportowych,
 - e/ nie dopuszczać do głośnego zachowywania się posiadanych w mieszkaniu zwierząt.
4. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
 5. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

§ 22

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz przepisów obowiązujących w tym zakresie.
2. Właściciele psów obowiązani są do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu. Obowiązek wyprowadzania psów w kagańcu nie dotyczy psów o wysokości do 30 cm w kłębie. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny przeznaczone na place zabaw, piaskownice oraz boiska sportowe. Spuszczanie psów ze smyczy na terenie osiedla jest zabronione.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta, w szczególności w budynku i jego otoczeniu odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także w jego otoczeniu.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia chorób zakaźnych.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i spółdzielnię.
7. Na terenie budynku i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur itp.).

§ 23

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami mechanicznymi.

§ 24

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane zgodnie z „Regulaminem w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz instalowania reklam w zasobach SM ”Janowo”.

§ 25

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 26

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących usuwania usterek i awarii należy do kompetencji zarządu Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

§ 27

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o ważnych wydarzeniach dotyczących danego budynku. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku zawieszane są tablice informacyjne. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wywieszanie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku.

Informacje, o których mowa powyżej zamieszczane są również na stronie internetowej Spółdzielni oraz w systemie IOK dla osób posiadających do niego dostęp.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - uporczywego i złośliwego przekroczenia jego postanowień – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie z członkostwa bądź występować na wniosek większości właścicieli lokali w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości .

§ 29

W pozostałym zakresie, prawa i obowiązki użytkowników lokali oraz spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz Statut Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.08.2016 roku Uchwałą nr 28/2016.