

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej SML-W
Nr D-0123/R/22/2014 z 25 marca 2014 r.

14

Regulamin porządku domowego

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Jaworze

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Przepisy niniejszego Regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie zasad utrzymania porządku domowego, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz korzystania z lokali, pomieszczeń pomocniczych i pomieszczeń dodatkowych w budynkach będących w zarządzie Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć: członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, inne osoby faktycznie użytkujące lokal, w tym zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
 - b. lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub innych potrzeb zgodnie z przeznaczeniem;
 - c. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jaworze;
3. Użytkownik lokalu, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub korzystające z lokalu.
4. Korzystanie z lokalu powinno się odbywać w sposób zgodny z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie, nie zakłóca spokoju innych użytkowników oraz gdy nie wymaga ona zmiany sposobu użytkowania lokalu. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i pozostałych właścicieli nieruchomości oraz uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania w Starostwie Powiatowym.
5. W przypadku czasowej nieobecności, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wyznaczenia osoby – pełnomocnika, który zapewni wstęp do lokalu w przypadku awarii. Adres pełnomocnika powinien być podany na piśmie do wiadomości administracji Spółdzielni. W przypadku nie powiadomienia służb Spółdzielni, wszelkie konsekwencje związane ze skutkami możliwych awarii ponosi użytkownik.
6. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są zawiadomić na piśmie administrację Spółdzielni o wszelkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych w lokalu.

II. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH, LOKALI ORAZ URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

II 1. Obowiązki Spółdzielni, jako zarządcy budynków

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Zapewnienie właściwego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków oraz ich otoczenia w zakresie części wspólnych, takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, suszarnie, pralnie, wózkownie, place zabaw, itp.
2. Przeprowadzanie, wymaganych obowiązującymi przepisami, przeglądów budowlanych oraz instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, odgromowej itp.
3. Wykonywanie wymaganych napraw i konserwacji części wspólnych nieruchomości zgodnie z planem remontów i potrzebami.
4. Wykonywanie konserwacji i remontów instalacji w niżej wskazanym zakresie:
 - a. elektrycznej w budynkach - do zabezpieczeń zalicznikowych w lokalach włącznie,
 - b. wodnej do zaworów odcinających i wodomierzy w lokalu wraz z tymi zaworami i wodomierzami,
 - c. gazowej do zaworu przed urządzeniem gazowym, wraz z tym zaworem,
 - d. kanalizacyjnej do trójnika przyłączeniowego w lokalu, wraz z trójnikiem
 - e. centralnego ogrzewania,
 - f. domofonowej,
5. Pielęgnacja zieleni, dokonywanie nasadzeń drzew i krzewów, koszenie traw oraz konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych
6. Przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach ogólnego użytku (wózkownie, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne), a także w przypadku wystąpienia potrzeby kompleksowej realizacji czynności w obrębie pionu, klatki schodowej lub budynku - w lokalach oraz pomieszczeniach do nich przynależnych,
7. Zapewnienie użytkownikom dogodnych dojazdów do budynków i lokali, usuwanie w okresie zimowym z chodników i ciągów pieszo-jezdnych śniegu i posypywanie ich piaskiem.

II 2. Obowiązki użytkowników lokali

Do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. Zapewnienie należytego stanu technicznego i sanitarnego zajmowanego lokalu i innych przynależnych mu pomieszczeń oraz dokonywanie bieżących napraw i remontów elementów budowlanych oraz urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby użytkujące te lokale. W szczególności:
 - a. naprawa ścian, sufitów, tynków oraz innych elementów wykończeniowych wnętrza lokalu mieszkalnego wraz z malowaniem,
 - b. konserwacja, naprawa, wymiana wykładzin, parkietów, wylewek betonowych wewnątrz lokalu mieszkalnego oraz loggii i balkonów, itp.,
 - c. konserwacja, naprawa lub wymiana stolarki okiennej – w przypadku wymiany stolarka okienna winna spełniać obowiązujące warunki techniczne oraz

- zachować gabaryty i podział okien istniejących, - wszelkie odstępstwa od powyższego wymagają zgody zarządcy,
- d. malowanie drzwi i okien, podłóg, grzejników, rur i innego osprzętu z częstotliwością zabezpieczającą te urządzenia przed zniszczeniem i korozją,
 - e. zabezpieczenie stolarki okiennej przed przedostawaniem się opadów atmosferycznych do lokali,
 - f. naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej, drzwi zewnętrznych do lokalu wraz uzupełnieniem ościeży,
 - g. przeglądy i naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń
 - h. przeglądy i naprawa instalacji wody wraz z osprzętem za wyjątkiem zaworów odcinających i wodomierza),
 - i. przeglądy i naprawa instalacji kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym od trójnika pionu kanalizacyjnego,
 - j. naprawa instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu mieszkalnego od zabezpieczenia w lokalu (bezpieczników) oraz konserwacją, naprawą lub wymianą gniazd wtykowych i wyłączników,
 - k. konserwacja, naprawa lub wymiana urządzeń gazowych,
 - l. konserwacja, naprawa, wymiana obudów rur wod.-kan. - w przypadku trwałej zabudowy koszty rozebrania zabudowy i jej odtworzenia pokrywa użytkownik lokalu;
3. Do obowiązków użytkowników lokali należy ponadto:
- a. zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem znajdujących się w lokalu mieszkalnym wodomierzy, grzejnikowych zaworów termostatycznych oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania wraz plombami zabezpieczającymi,
 - b. dbałość o zachowanie ciągłości przewodów antenowych przebiegających przez lokal mieszkalny,
 - c. poszanowanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją mienia spółdzielczego, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz otoczenia budynków,
 - d. dbałość o właściwy stan techniczny odbiorczej skrzynki pocztowej oraz pokrywanie kosztów naprawy czy wymiany zamków lub kluczy.

II 3. Postanowienia dodatkowe

1. Naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające do tego uprawnienia specjalistyczne.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych administracyjnych (na klatkach schodowych, w piwnicach) - w przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
3. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej budynku (w piwnicy i na klatkach schodowych) dodatkowych gniazd wtykowych i oświetlenia, bez zgody administracji Spółdzielni.
4. O awariach, uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Sp-nię tylko za odpłatnością,

6. W razie niedokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt użytkownika,
7. Wszelkie przeróbki w lokalu, zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa, zabudowa balkonów lub loggii, przeróbek instalacji wod.-kan., c.o., elektrycznej, gazowej itp.) mogą być wykonane po uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków określonych przepisami techniczno-budowlanymi.
8. Jeżeli przeróbki nastąpiły z naruszeniem prawa, Spółdzielnia może zażądać przywrócenia do stanu pierwotnego lub do zalegalizowania tej przeróbki.
9. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek winy osób zamieszkałych w lokalu (np, zalanie mieszkania spowodowane niesprawną instalacją wewnętrzną wod-kan) pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik mieszkania.
10. Anteny zewnętrzne można montować jedynie na ścianach balkonów i balustradach balkonowych oraz na stolarce okiennej lub ościeżach stolarki w obrębie lokalu. Montaż anten zewnętrznych na częściach wspólnych budynku (ściany zewnętrzne, dachy, kominy) możliwy jest wyłącznie po uzyskaniu zgody i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
11. Zabrania się otwierania wyłazów i wchodzenia na dachy budynków.
12. Członek zwalnający lokal zobowiązany jest do pozostawienia kompletnego wyposażenia mieszkania (okna, drzwi, urządzenia techniczne) oraz sprawnych instalacji wod.-kan., gazowej, elektrycznej, c.o., a także zabezpieczenia go przed wejściem osób postronnych.
13. W przypadku dokonania przeróbek, niezgodnych z przepisami i niedoprowadzenia ich do stanu pierwotnego, Spółdzielnia dokona przywrócenia stanu pierwotnego i obciąży zwalnającego lokal.
14. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wezwanie Spółdzielni, użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić wejście do lokalu pracownikowi Spółdzielni w celu skontrolowania stanu urządzeń wewnętrznych i ogólnego stanu lokalu. Obowiązek ten obejmuje również udostępnienie lokalu konserwatorom Spółdzielni, celem przeprowadzenia napraw i usunięcia awarii np. gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, itp.

III. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA I UTRZYMANIA WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNO-PORZĄDKOWEGO BUDYNKÓW

1. Wszyscy użytkownicy obowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych i korytarzach piwnic oraz do przestrzegania jej na zewnątrz budynków,
2. Drzwi do klatek schodowych i korytarzy piwnicznych winny być zamykane celem zachowania bezpieczeństwa i porządku.
3. Do obowiązków mieszkańców należy gromadzenie śmieci, odpadów do pojemników i kontenerów przeznaczonych na ten cel, ustawionych na posesjach przy budynkach.
4. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w piwnicach motocykli, motorowerów, paliwa i innych materiałów łatwopalnych.
5. Zabrania się przechowywania zastawiania korytarzy piwnic i klatek schodowych meblami, opakowaniami, wózkami, rowerami itp.
6. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń wspólnych budynku w celach składowania tam sprzętów, mebli, materiałów, gruzu itp.

7. Gruz powstały w wyniku remontu w lokalu oraz odpady wielkogabarytowe (stare meble, okna, sprzęt AGD) należy wywozić we własnym zakresie.
8. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosów itp, oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zachowanie czystości elewacji, chodników, a także ubrań przechodniów.
9. Umocowanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów oraz narażać na oblanie wodą przechodniów,
10. Posiadacze psów zobowiązani są do ich rejestracji w Urzędzie Gminy i terminowego dokonywania obowiązujących opłat.
11. Psy należy wyprowadzać na smyczy, ze względu na szkody dokonywane w zieleni, kwiatkach i krzewach - spuszczenie ich ze smyczy na terenach Osiedla, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych jest niedozwolone.
12. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na korytarzach, klatkach schodowych i otoczeniu, zobowiązani są niezwłocznie usunąć właściciele psów.
13. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia oraz spożywanie napojów alkoholowych na klatkach schodowych i w piwnicach jest niedozwolone.
14. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiary, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
15. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy:
 - a. zamknąć zawór gazu w mieszkaniu,
 - b. nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych, nie zapalać zapalek itp.,
 - c. otworzyć szeroko okna,
 - d. zawiadomić Pogotowie Gazowe lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.

IV. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest przestrzeganie niniejszego regulaminu, niesienie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju.
2. Trzepanie dywanów, chodników itp, może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 7⁰⁰ do 21⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów, chodników itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.
3. Zabrania się grillowania na balkonach mieszkań oraz w odległości mniejszej niż 10 m od okien lokali mieszkalnych.
4. Przeprowadzenie prac remontowych w mieszkaniach – tj. używanie wiertarki, młotka itp. może odbywać się za wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, by nadmiernie nie przedłużały się w czasie. Wskazane jest poinformować sąsiadów o zamiarze prowadzenia prac remontowych, które mogą zakłócać warunki zamieszkiwania.
5. Bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.
6. Aparaty radiowe lub telewizyjne i inne urządzenia techniczne winny być używane w sposób niezakłócający spokoju sąsiadom. Dotyczy to również przypadków wykonywania zawodów w mieszkaniach.

7. O mających się odbyć uroczystościach rodzinnych w mieszkaniach /przyjęcia, chrzty, wesela itp, / powiadomić najbliższych sąsiadów, zachowując jednocześnie umiar w zakłócaniu spokoju.
8. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody wyrządzone przez nie odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
9. Z urządzeniami w pralni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie doprowadzić do ich uszkodzenia.
10. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany, stolarka, sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
11. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni wysprzątać, doprowadzić do należytego stanu, W pralniach wyposażonych w wodomierze - należy rozliczyć się z zużytej wody.
12. W pralni nie wolno prasować ani prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
13. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach /suszarniach/.
14. Z uwagi na estetykę osiedla zaleca się, aby suszenie bielizny na balkonach i loggiach odbywało się na niższym poziomie niż balustrada.
15. Parkowanie samochodów dozwolone jest na placach i zatoczkach parkingowych w tym celu specjalnie przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest parkowanie wzdłuż dróg wewnątrz osiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych, jednakże z zachowaniem wymogów określonych w kodeksie ruchu drogowego.
16. Niedopuszczalne jest parkowanie na ciągach pieszojezdnych, placach zabaw, trawnikach i skwerach.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

1. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych, którzy nie przestrzegają Regulaminu Spółdzielni może stosować upomnienia.
2. Przypadki rażącego i uporczywego naruszania postanowień Regulaminu stanowiącą podstawę do:
 - a. wszczęcia postępowania wewnątrzspółdzielczego o pozbawienie użytkownika lokalu członkostwa w Spółdzielni,
 - b. rozwiązania umowy najmu,
 - c. wystąpienia przez właściwe organy Spółdzielni w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - d. kierowania stosownych wniosków do odpowiednich organów ścigania.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SML-W 25 marca 2014 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia (uchwała nr D-0123/R/ 22 /2014).
4. Jednocześnie traci moc obowiązujący Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą SML-W 10 czerwca 1997 r. (uchwała nr D-0123/R/34/97).

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Włascielskiej
w JAWORZIE

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Marian Bojanowski
Marian Bojanowski

PRZEWODNICĄCY
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworznie
Józef Bałt
Józef Bałt

Uchwała Nr D-0123/R/ 22 /2014
Rady Nadzorczej SML-W w Jaworze
podjęta w dniu 25 marca 2014 r.

w spr. zatwierdzenia Regulaminu Porządku Domowego w SML-W w Jaworze.

§ 1

Na podstawie Ustawy Prawo Spółdzielcze art. 46 § 2 (tekst jednolity z 24.10.2013 r. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z póź. zm.) w związku z § 42 ust. 1 pkt 24 Statutu SML-W w Jaworze, Rada Nadzorcza Sp-ni uchwała Regulamin Porządku Domowego w SML-W w Jaworze, który stanowi zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcie

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w JAWORZE

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Marian Bojanowski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SML-W w Jaworze

Jawor
Bant