

REGULAMIN

**użytkowania lokali i porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”
w Żychlinie**

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Żychlinie.
2. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami PRAWO SPÓŁDZIELCZE, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.
3. Członek Spółdzielni lub Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest odpowiedzialny w myśl obowiązującego Statutu i postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby fizyczne i prawne reprezentujące członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itd.
4. Użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem, eksploatacją i remontami zarówno w zakresie lokalu, jak i części wspólnych budynków i budowli.

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i w ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§2

UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

I. Obowiązki Spółdzielni:

Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest wobec mieszkańców do:

1. Zapewnienia należytego stanu technicznego budynków, porządku i czystości wokół nich.
2. Zapewnienia użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytkowania.
4. Zapewnienia bezpiecznych dojazdów do budynków.
5. Przeprowadzenia okresowych kontroli i przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic, pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
6. Oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
7. Oznakowania zaworów odcinających pionów wodne.
8. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablicę z odpowiednimi informacjami, w tym:
 - numer telefonu służbowego Administracji,
 - numer telefonu służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy,
 - instrukcje ppoż.,
 - bieżące informacje i ogłoszenia.

- 9.** W wypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia na tym terenie, członkowie i przedstawiciele Administracji Spółdzielni oraz każdy członek Spółdzielni ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
- 10.** Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do Zarządu lub Administracji.
- 11.** Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- naprawa przewodów instalacyjnych,
- naprawa instalacji centralnego ogrzewania,
- naprawy wynikające z przeprowadzonych kontroli.

II. Obowiązki użytkownika:

1. Użytkownik zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Obowiązkiem członka jest pisemne powiadomienie o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu
3. Obowiązkiem jest aktualizowanie informacji dotyczących ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.
4. Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

a) Obowiązek odnowienia lokalu polegający na:

- malowaniu sufitu i ścian, drzwi, okien i podłóg lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,

b) Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń. Do w/w urządzeń zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem, natryskiem,
- termę gazową lub elektryczną,
- zlewozmywak z syfonem i baterią,
- zawory czerpalne,
- miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
- umywalkę z syfonem i baterią,

c) naprawa i wymiana podłóg,

d) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków,

e) naprawa łącznie z wymianą osprzętu instalacji elektrycznej,

- f) naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
- g) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
- h) uzupełnienie oszklenia i drzwi i okien.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

5. Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji zauważonych awarii lub uszkodzeń.
6. Obowiązkiem jest udzielanie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom.
7. Utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, strychach budynków, pomieszczeniach wspólnego użytku, garażach oraz na terenach przyległych do nieruchomości.
8. Właściwe przewietrzenie (wentylacja) lokalu, i tym samym niedopuszczenie do jego zawilgocenia oraz powstania pleśni.
9. Wyłączanie wszelkiego zbędnego oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku: klatki schodowej, piwnic, pralni, suszarni, itd.
10. Przeróbki i przebudowy w lokalach i na balkonach wymagają pisemnej akceptacji Zarządu Spółdzielni. Użytkownik lokalu pokrywa w całości koszty tych zmian.
11. W przypadku dokonania przeróbek bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest zobowiązany, na pisemne wezwanie Spółdzielni, do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Nie dostosowanie się do decyzji spowoduje konieczności wykonania niezbędnych prac przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.

12. NIEDOPUSZCZALNE jest:

- Samowolne instalowanie anten radiowo-telewizyjnych, anten CB itp. na dachach, jak również elewacjach budynków oraz wchodzenie na dachy.
- Samowolne instalowanie urządzeń klimatyzacyjnych.

13. ZABRONIONE jest:

- Manipulowanie w głównych tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, naprawianie we własnym zakresie instalacji elektrycznych znajdujących się na klatkach schodowych i piwnicach.
- Blokowanie włączników oświetlenia klatek schodowych i piwnic
- Instalowanie w piwnicach na klatkach schodowych dodatkowych punktów świetlnych i gniazd elektrycznych.
- Eksploatowanie lodówek lub innych odbiorników elektrycznych poza lokalem mieszkalnym.
- Zastawianie korytarzy na klatkach schodowych oraz korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami (meble).
- Przechowywanie w piwnicach i komórkach przedmiotów i rzeczy zagrażających pożarem, rzeczy gnijących, rozkładających się lub też stanowiących pożywkę dla gryzoni.
- Wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
- Samodzielne ingerowanie w instalację wewnętrzną budynków, elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§3

UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

OGÓLNE:

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i remontem lokalu, a także części wspólnych budynków.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania i utrzymywania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, ciągach piwnicznych, suszarniach, pralniach oraz wokół budynków. Zabronione jest palenie tytoniu i spożywanie alkoholu w klatkach schodowych, piwnicach, itd.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do odpowiednio oznakowanych pojemników, usytuowanych w wyznaczonych miejscach.

Niedopuszczalne jest wystawianie przed mieszkanie i pozostawianie śmieci w klatkach schodowych, piwnicach, czy przed budynkiem.

4. Urządzenia sanitarne winny być użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

Do instalacji kanalizacyjnej nie wolno wrzucać art. higieny osobistej, części stałych, obierek, popiołu, pozostałości po remontach mieszkania.

5. W przypadku pojawienia się gryzoni lub insektów w budynku należy powiadomić Administrację celem dokonania odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Umieszczanie reklam, szyldów oraz innych urządzeń (anteny, klimatyzatory) w oknach, drzwiach frontowych, na elewacji budynku oraz wolnostojących wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

7. Wszelkie remonty, przeróbki w mieszkaniach ingerujące w strukturę techniczną budynków wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.

§3 A

PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY:

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godzinach 8⁰⁰ – 20⁰⁰.
2. Korzystanie z pralni możliwe jest w uzgodnionej kolejności.
3. Po wykorzystaniu pralni i suszarni pomieszczenia należy uporządkować, a klucze do nich przekazać osobie opiekującej się tymi pomieszczeniami, dodatkowo należy podać stan wodomierza.
4. Z pralni i suszarni nie można korzystać w celach zarobkowych.
5. Zaleca się suszenie bielizny na balkonach i loggiach poniżej górnej krawędzi balustrady.
6. W pomieszczeniach pralni i suszarni nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów należących do mieszkańców (rowery, meble itp.).

§3 B

PODSTAWOWE ZASADY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW:

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowywania się na terenie osiedla i nieruchomości w sposób nie zakłócający spokoju innych użytkowników.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z odkurzacza,
 - zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.
3. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
4. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych może się odbywać wyłącznie w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰.
5. Zakazane jest wjeżdżanie pojazdami mechanicznymi na chodniki i tereny zielone.
6. Odpowiedzialność za właściwą opiekę nad dziećmi ponoszą ich rodzice lub opiekunowie, zatem:
 - dzieci powinny bawić się pod opieką w miejscach do tego przeznaczonych,
 - zakazane jest hałasowanie, brudzenie, dewastacja wspólnego mienia oraz niszczenie drzew i krzewów na terenach zielonych.
7. Dla zwiększenia bezpieczeństwa oraz ograniczenia możliwości przebywania na klatkach schodowych i w piwnicach osób postronnych,

a także zmniejszenia w miesiącach jesienno-zimowych upływu ciepła wszyscy mieszkańcy winni dbać o zamykanie drzwi wejściowych do budynku.

- 8.** 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 odpowiedzialną opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-epidemiologicznych.
- 9.** Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb budynku.
- 10.** Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w bloku i ich otoczeniu odpowiadają ich posiadacze.
- 11.** Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie.

§4

PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.

ZABRANIA SIĘ:

1. Korzystania z uszkodzonych instalacji.
2. Dokonywania przez osoby nieposiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń i instalacji.
3. Nadmiernego obciążania instalacji elektrycznej mogącego wywołać jej przeciążenie.
4. Pozostawienie bez dozoru kuchni z otwartym ogniem, włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń elektrycznych, a także ustawianie ich na przedmiotach i materiałach palnych.
5. Gromadzenia w piwnicach materiałów łatwopalnych.
6. Palenia tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia w piwnicach.
7. Garażowania motocykli lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach do tego celu nie przeznaczonych.
8. Uniemożliwiania swobodnego dostępu do czynnych tablic rozdzielczych, włączników, przełączników, urządzeń elektrycznych i gazowych.
9. Korzystania na balkonach z urządzeń wykorzystujących otwarty ogień (np. grill).

- 10.** W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i Administrację oraz postępować zgodnie z instrukcją p poż. wywieszoną na klatkach schodowych.
- 11.** Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy, przejść piwnicznych meblami, wózkami itp.

§5

USTALENIA KOŃCOWE

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Obowiązkiem lokatorów jest udostępnianie mieszkań pracownikom Spółdzielni w celu przeprowadzenia doraźnych kontroli stanu technicznego mieszkań oraz wszelkich urządzeń pomiarowych.
3. Członkowie, najemcy, właściciele mieszkań i wszystkie osoby z nimi zamieszkujące zobowiązane są do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu i jego przestrzegania.
4. Jeśli użytkownicy lokalu wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem stwarzają zagrożenie, wywołują zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób prawo zastosowania sankcji przewidzianych wobec członków Spółdzielni w Statucie Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
5. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Żychlinie w dniu 08. 09. 2011r.