

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO**
Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemysłu

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością prywatną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

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

UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

I.Obowiązki Spółdzielni i administracji.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 4

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

§ 5

Administracja obowiązana jest ponadto:

1. Oznaczyć budynki ,lokale i pomieszczenia przez umieszczenie na tych obiektach tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.

2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
3. Zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
4. Zapewnić mieszkańcom właściwą informację przekazywaną poprzez wywieszane na klatkach schodowych tablice ogłoszeniowe, wyposażone dodatkowo w :
 - wykaz telefonów awaryjnych i służb Spółdzielni
 - instrukcję p.poż

§ 6

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Nie zalicza się do wnętrza lokali zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

§ 7

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa szczegółowo załącznik do niniejszego regulaminu.
2. Naprawy zaliczane do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należytą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.
2. Obowiązki członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni określa szczegółowo załącznik do regulaminu.

§ 9

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych – wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach

i jego otoczeniu / np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp./ bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 11

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

§ 12

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne / stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp./ mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 13

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania / na klatkach schodowych, w piwnicach itp./ 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 administrację.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się manipulacji przy urządzeniach dławiących grzejników centralnego ogrzewania.
5. Korzystający z dźwigów osobowych zobowiązani są do przestrzegania Instrukcji Użytkowania Dźwigu Osobowego.

§ 14

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych i CB jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.

§ 15

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek odcinający dopływ gazu po czym zawiadomić administrację i pogotowie gazowni.

§ 16

Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkarniach itp. zapalonych świateł.

Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 17

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
Przy powyższych czynnościach nie należy przeszedlniać stolarki okiennej czy drzwiowej, gdyż brak dopływu świeżego powietrza do lokalu może spowodować zakłócenia w działaniu wentylacji grawitacyjnej.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy zamykać zaworów przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci c.o.

§ 18

Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody / poza okresem napraw i konserwacji instalacji i urządzeń/ użytkownik powinien zgłosić do administracji, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

§ 19

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub sąsiednich wskutek awarii instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować administrację, gdzie znajdują się klucze od mieszkania.
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.

III. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 20

Do obowiązków Spółdzielni należy nadzór nad utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku budynków oraz w ich otoczeniu.

W ich zakres wchodzi:

- sprzątanie chodników terenu przylegającego do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni itp.
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganiu powstawania gołoledzi.

§ 21

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyłym stanie czystości i higieny
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych 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, gruzu itp. W razie zatkania rur użytkownicy lokali będą obciążeni kosztami oczyszczania.
5. Śmieci i odpadki należy wносить do kontenerów i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.

§ 22

Trzepanie dywanów, chodników itp. Może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel 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.

§ 23

1. Opiekę nad 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 zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów takich jak : rowery, motocykle, wózki dziecięce, szafki itp.

IV. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych.

§ 24

1. Pomieszczenie suszarni powinno służyć wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
2. Z wózkowni lub innych pomieszczeń wspólnego użytkowania mogą korzystać wszyscy mieszkańcy.

V. Zasady bezpieczeństwa p.poż.

§ 25

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komendę Policji i Administrację.
Fałszywe informowanie podlega karze.

2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać przejść ewakuacyjnych – klatek schodowych , korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami , rowerami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarciami.

VI. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 26

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc, poszanowanie porządku i spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, pomieszczeniach wiatrołapu i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie, którzy ponoszą koszty związane z usunięciem wyrządzonych szkód.
3. W celu poszanowania spokoju sąsiadów mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. W godzinach ciszy nocnej zabrania się:
 - nastawiania głośno odbiorników radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń akustycznych,
 - używania głośnego sprzętu elektromechanicznego [np. odkurzaczy]
 - głośnego zachowywania się w mieszkaniach i na klatkach schodowych,
 - wykonywania prac remontowych w niedzielę i święta oraz w dni powszednie w godz. od 20⁰⁰ do 8⁰⁰,
 - trzaskania drzwiami wejściowymi.
5. W celu poszanowania porządku i czystości zabrania się:
 - wjeżdżania samochodami na chodniki i tereny zielone,
 - mycia pojazdów mechanicznych na terenie osiedla,
 - przechowywania materiałów łatwopalnych w pomieszczeniach piwnicznych,
 - palenia tytoniu na klatkach schodowych,
 - spożywania napojów alkoholowych w klatkach schodowych, piwnicach i placach zabaw.

§ 27

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.

4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psy zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa oraz do związanej z tym profilaktyki – szczepień okresowych.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych / np. królików, kur itp./.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację.

§ 28

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację osiedla. O ile takiego miejsca nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni czy chodników i nie zabraniają tego przepisy. Włączanie 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 i korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach pieszych motocyklami, motorowerami i rowerami itp.
4. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedla.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 29

1. Mieszkańcy powinni przestrzegać zamykania drzwi wejściowych do budynków a zwłaszcza w godzinach nocnych.
2. Drzwi do korytarzy piwnicznych powinny być zamykane, celem zachowania bezpieczeństwa i porządku.

§ 30

Tablice reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być montowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia od Spółdzielni.

§ 31

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Zamieszkiwanie w lokalach osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 32

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów należy do kompetencji Administracji. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Administracji należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.

§ 33

Administracja zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. o terminach usuwania awarii, przeglądach budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być umieszczone tablice informacyjne.

§ 34

1. Spółdzielnia współdziała ze Strażą Miejską oraz Policją w zakresie prawidłowej realizacji przepisów obowiązujących w tym zakresie.
2. W przypadku nie stosowania się do postanowień niniejszego Regulaminu będą wymierzone przez Straż Miejską kary grzywny w trybie i na zasadach określonych w prawie o wykroczeniach.
3. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 35

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2005 r. Uchwałą Nr 20/05

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

załącznik do Regulaminu Porządku Domowego

Zasady pokrywania kosztów konserwacji i napraw uszkodzeń oraz drobnych napraw wewnątrz lokali Spółdzielni.

Członkowie, najemcy, i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są dbać o właściwe utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń /garaże, piwnice itp./ poprzez dokonywanie na koszt własny:

- stałej konserwacji mieszkania i znajdujących się w nim urządzeń,
- wszelkich napraw uszkodzeń powstałych z winy użytkowników,
- drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania.

I. Do stałej konserwacji mieszkania i urządzeń należy odnawianie lokalu przynajmniej co 3 – 4 lata.

Odnawianie lokalu polega na :

- a/ malowaniu ścian i sufitów wraz z usunięciem uszkodzeń tynku.
- b/ malowaniu okien, drzwi, podłóg, grzejników, rur i innych urządzeń tego wymagających.

II. Do drobnych napraw zalicza się.

1. Naprawa podłóg, drzwi, okien i parapetów zniszczonych na skutek użytkowania lokalu polegająca między innymi na :
 - a/ drobnym remoncie podokienników i ościeżnic okiennych lub drzwiowych jak przestругanie wrębów, nabicie listew lub wstawienie łąt,
 - b/ dopasowaniu skrzydeł okiennych lub drzwiowych bez wstawienia nowych elementów.
2. Naprawa wyposażenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w mieszkaniach polegająca na usunięciu lub wymianie zużytych części takich jak: uszczelki, pływaków w spłuczkiach, desek sedesowych oraz innych elementów, których zniszczenie lub uszkodzenie spowodowane zostało przez użytkownika lub wskutek zużycia
3. Naprawa urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych mieszkania, polegająca na usunięciu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części.
4. Naprawa przewodów i sprzętu instalacji elektrycznej mieszkania /włączników, gniazdek, bezpieczników itp./
5. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien w mieszkaniu wraz z okitowaniem.
6. Naprawa lub wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć itp.
7. Usunięcia niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych / zlewów, wanien, misek klozetowych itp./.

W wypadku nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

III. Do napraw drobnych, których wykonanie nie będzie obciążać użytkownika lecz Spółdzielnię – zalicza się :

1. Naprawy polegające na usuwaniu wad wynikłych ze złego wykonania w okresie budowy lub wad materiałów budowlanych, powstałych w okresie gwarancyjnym lokali objętych w użytkowanie w budynku nowo wybudowanym.
2. Naprawy lub wymiany przewodów /rur/ instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej bądź naprawy wymagające wymiany całości elementów armatury / zawory przelotowe itp./.
3. Naprawy instalacji c.o. i przewodów gazowych, oraz armatury na tych przewodach.
4. Naprawy urządzeń znajdujących się w mieszkaniu, z których użytkownik bezpośrednio nie korzysta, np. zaworów przelotowych na głównych przewodach wodociągowych itp.

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyślu w dniu 27.09.2005 r. Uchwałą Nr 20/2005.