

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” Dąbrowa Górnicza

I. PODSTAWY NORMATYWNE

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.(tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz.1848 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali(tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz.903 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz.1116 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” w Dąbrowie Górniczej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków(Art.3 Ustawy Prawo Spółdzielcze)

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.

1. Przepisy Regulaminu obowiązują we wszystkich budynkach mieszkalnych i usługowych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”. Określają obowiązki administracji, użytkowników lokali i wszystkich i mieszkańców zasobów SM „Fenix”.
2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, które przebywają w lokalu(członków rodziny, domowników, gości itp.) Postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
4. Lokalem w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
5. Pomieszczeniami ogólnego użytku są w szczególności klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pomieszczenia na rowery, komórki.

III. BEZPIECZEŃSTWO, OCHRONA BUDYNKÓW I LOKALI

1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa Spółdzielnia zamieszcza w miejscach widocznych instrukcje przeciwpożarowe, informacje o telefonach alarmowych oraz inne zapewniające właściwe wykonywanie obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu.

2. Pomieszczenia ogólnego użytku tj. korytarze, klatki schodowe i komórki winny być utrzymane w stałej czystości.

3. Zabrania się w komórkach:

- prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej
- hodowania i przechowywania zwierząt
- podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody
- przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, wydzielających opary i gazy, makulatury

4. Mieszkańcy zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku. W razie konieczności udostępniać komórki, w których znajdują się takie urządzenia, osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

5. Niedozwolone jest pozostawianie na drogach komunikacyjnych tj. korytarzach, klatkach schodowych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się.

6. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania tj. w pomieszczeniach ogólnego użytku.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia zamknięć i zabezpieczeń tablic należy niezwłocznie zawiadomić dział Administracji.

7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór gazowy i zawiadomić pogotowie gazowe oraz Spółdzielnię.

8. Dla uniknięcia zagrożenia pożarowego zabrania się używać otwartego ognia szczególnie w komórkach, klatkach schodowych i korytarzach.

9. Wszelkie przypadki wandalizmu i zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia, mieszkańcy powinni zgłaszać do Spółdzielni, a w przypadkach znacznego zagrożenia również do Straży Miejskiej i na Policję, celem ustalenia odpowiedzialności prawnej sprawców.

10. Zabrania się wchodzenia na dach budynków bez zgody Spółdzielni.

11. Sposób oświetlenia klatki schodowej i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przyległych do budynku powinien uwzględniać potrzeby w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, a zarazem oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

12. Zabrania się samowolnego włączania lub wyłączenia oświetlenia i innych urządzeń ogólnego użytku.

IV. ZASADY OGÓLNE ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22,00 do 6,00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałym mieszkańcom. W szczególności należy:

- ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne
- zaniechać głośnych gier, zabaw
- korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom
- zaprzestać korzystania z placów zabaw.

2. Poza godzinami ciszy nocnej użytkownik jest obowiązany do korzystania z lokalu w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych mieszkańców. Szczególnie należy unikać głośnych zachowań gdy w sąsiedztwie znajdują się osoby ciężko chore.

3. Wykonywanie w lokalu prac o podwyższonym hałasie (remonty, modernizacje lokali) należy przeprowadzać wyłącznie w godzinach od 8,00 do 20,00. Niedozwolone jest wykonywanie tych prac w niedzielę i święta.

4. Wszelkie prace w mieszkaniach zakłócające ciszę i powodujące jakiegokolwiek utrudnienia lub uciążliwości dla innych mieszkańców należy zgłaszać pisemnie do Zarządu Spółdzielni. W zgodzie z dobrymi obyczajami o pracach tych i o planowanym terminie ich zakończenia należy poinformować współmieszkańców.

5. Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli i itp. powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8,00 do 20,00.

6. W przypadku zachowań naruszających zasady zachowania ciszy i spokoju Zarząd przeprowadzi mediacje. W przypadku braku zmiany zachowań, sprawa zostanie skierowana do odpowiednich organów celem wszczęcia postępowania o ukaranie za popełnienie czynu z Kodeksu Wykroczeń.

7. Użytkownik lokalu obowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniami i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak klatki schodowe, korytarze. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń zgłosić konieczność naprawy do Spółdzielni.

8. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawienia szkód lub pokrycia kosztów szkód powstałych z jego winy oraz z winy osób z nim zamieszkałych, jego gości lub interesantów w częściach wspólnych budynku oraz nieruchomości.

9. Użytkownik lokalu obowiązany jest również do naprawienia szkód lub zwrotu kosztów usunięcia szkody, wyrządzonych w częściach wspólnych budynku przez zwierzęta, które posiada.

10. Po stwierdzeniu dewastacji i wykryciu sprawcy, kosztami wykonanych napraw w związku z dewastacją obciążony będzie sprawca.

11. Montowanie indywidualnie jakichkolwiek anten (TV, sat, cb, internetowych, itp.) na dachach lub elewacjach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po dachach, elewacjach i innych częściach wspólnych budynku jest zabronione. Użytkownicy mogą po uzyskaniu pisemnej zgody

Zarządu Spółdzielni , zlecić montaż anten podmiotom(firmom) prowadzącym działalność w tym zakresie.

12. Reklamy i szyldy na elewacji budynku oraz na terenie nieruchomości mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

Ogłoszenia mogą być wywieszane tylko w miejscach do tego wyznaczonych (tablice ogłoszeń, gabloty, itp.)

V. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

A. Korzystanie z mieszkań

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.

2. W lokalu mieszkalnym mogą być wykonywane tylko takie prace(działalność gospodarcza), które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócają spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni poprzedzonej akceptacją współmieszkańców.

B. Korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytku

1. Pomieszczenia ogólnego użytku należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zabrania się przeznaczania pomieszczeń wózkowni na inne cele (jako warsztaty, składziki , itp.). Zabrania się przechowywania w nich różnego rodzaju mebli, mat. budowlanych i innych.

Przedmioty te będą usuwane na koszt użytkownika, który je zgromadził.

3. W komórkach należy utrzymywać porządek. Zabrania się składowania zbędnych przedmiotów oraz gromadzenia nieczystości.

Gromadzenie zanieczyszczonej odzieży, odpadków żywności i innych śmieci stanowi zagrożenie epidemiologiczne.

Stwierdzenie gromadzenia nieczystości będzie stanowiło podstawę do usunięcia nieczystości przez odpowiednie służby i obciążenia kosztami ich usunięcia użytkownika komórki.

4. Pomieszczenia komórek muszą być utrzymane w czystości i zamknięte przez ich użytkowników.

5. W komórkach nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych, gniazd wtykowych oraz punktów czerpalnych wody. Kategorycznie zabrania się podłączania urządzeń elektrycznych takich jak lodówki, zamrażarki .

6. Zabrania się palenia papierosów w miejscach stanowiących część wspólną budynku tj. klatki schodowe, korytarze, komórki.

7. Na klatkach schodowych i w korytarzach zabrania się ustawiania wszelkich przedmiotów gospodarstwa domowego (szafki, fotele, stoliki, krzesła, sprzęt agd i rtv) jak również rowerów, motorowerów i innych pojazdów. Dopuszcza się pozostawienie wózka dziecięcego lub inwalidzkiego o ile nie stanowi to przeszkody w korzystaniu z klatki schodowej lub korytarza.

8. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników oświetlenia materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

C. Zabawy dzieci

1. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji, zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie (podstawa prawna art. 427 Kodeksu Cywilnego). Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach.

2. Szczególną uwagę należy zwrócić na to aby zabawy dzieci w mieszkaniach i na zewnątrz nie były uciążliwe dla innych współmieszkańców. Zabrania się jazdy rowerkami, jazdy na wrotkach czy łyżworolkach po korytarzach.

D. Trzymanie zwierząt

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania.

2. Właściciele zwierząt ponoszą odpowiedzialność za szkody, które wyrządziły, a ponadto zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów, w tym stosownych uchwał Rady Miasta dotyczących sprzątania po psach oraz zasad ich wyprowadzania.

3. Właściciele psów zobowiązani są do wyprowadzania ich na smyczy oraz w kagańcu (szczególnie gdy zwierzę jest agresywne).

4. Zabrania się pozostawiania bez opieki psa, który jest uciążliwy dla innych mieszkańców (szczeka, wyje).

5. Zabrania się wyprowadzania zwierząt do piaskownic, na place zabaw.

E. Składowanie nieczystości i odpadów

1. Śmieci i odpadki komunalne należy wrzucać do kontenerów na ten cel przeznaczonych ustawionych w pobliżu miejsca zamieszkania.

2. Zabrania się wyrzucania domowych śmieci do koszy ulicznych.

3. Zabrania się wrzucania przedmiotów i odpadów stałych (śmieci, kości, wata, szmaty, ręczniki papierowe) do sanitariatów.

4. Zabrania się wrzucania gruzu do kontenerów na odpady, ustawionych w zasobach spółdzielczych.

5. Gruz pozostający po remoncie mieszkania należy składać do pojemników zamówionych odpowiednio wcześniej w firmie wywożącej śmieci. Koszt zamówionych pojemników obciąża użytkownika.

6. Zobowiązuje się użytkowników do posprzątania po sobie zanieczyszczonych miejsc powstałych wskutek rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania płynów. Dotyczy to korytarzy, klatek schodowych i terenów zewnętrznych przeznaczonych do wspólnego korzystania.

F. Tereny wokół budynków

1. Zabrania się parkowania samochodów, motocykli, motorowerów i innych pojazdów na terenach zieleni osiedlowej oraz na placach zabaw i rekreacyjnych. O zaistniałych sytuacjach Zarząd Spółdzielni będzie powiadamiał Straż Miejską.
2. Zabrania się jeżdżenia pojazdami mechanicznymi po chodnikach, terenach zielonych oraz innych miejscach nie przeznaczonych do ruchu kołowego.
3. Zabrania się w sąsiedztwie budynków mieszkalnych uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych samochodów, motocykli, motorowerów.
4. Zabrania się blokowania przez pojazdy dojazdu do budynków.
5. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów (wymiana olei), malowanie karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
6. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie parkingów, miejsc postojowych i na terenach zielonych.
7. Zabrania się parkować na terenach Spółdzielni pojazdami z wyciekającymi na zewnątrz olejami i smarami.
8. Odpady wielkogabarytowe wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez administrację.

G. Utrzymanie porządku i czystości

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkania w należytym stanie czystości i higieny a także dbać o czystość i estetykę pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku i na zewnątrz.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna niedopałków papierosów, trzepania pościeli, koców, itp.
3. Zabrania się wystawiania i przetrzymywania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie obiektów budowlanych, terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynkach i na zewnątrz w należytym stanie technicznym i estetycznym.

W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:

- sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków
- sprzątanie klatek schodowych, korytarzy
- zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych
- dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji
- usuwanie z chodników śniegu, lodu, zapobieganie gołoledzi

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Zarząd Spółdzielni stosuje następujące sposoby informacji i kontaktów z członkami;

- ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni (regulaminy, przetargi, uchwały rady, sprawozdania)
- zawiadomienia wywieszane w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych
- obwieszczenia w prasie lokalnej
- pisemne zawiadomienia poszczególnych członków spółdzielni
- telefonicznie
- informacje na stronie internetowej.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych w celu rozliczenia składników kosztów eksploatacji przyjmowanych na osobę. W związku z tym wszelkie zmiany ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu należy zgłaszać pisemnie w biurze Spółdzielni.

3. Wobec użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i rażący nie przestrzegają postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

4. Użytkownicy lokali odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.

5. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji, za które zgodnie z prawem są odpowiedzialni, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu do zwrotu kosztów usunięcia szkody poniesionych przez spółdzielnię.

6. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie, odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. FENIX nr 22/2014 z dnia 19.12.2014 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2015 r.

Jednocześnie z dniem 31.12.2014 r. traci moc Regulamin porządku domowego obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX zatwierdzony przez R.N. Uchwałą nr 19/97

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. "FENIX"

Grzegorz Marekiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
S.M. "FENIX"

Urszula Zaborska