

R E G U L A M I N
PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„ Z O R Z A ”
W MYŚLENICACH, OSIEDLE 1000- LECIA 15 A.

I. PRZEPISY OGÓLNE.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców, a są oparte między innymi o ustawę „Prawo budowlane” z dnia 7 lipca 1994 r. oraz Statut Spółdzielni.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz członków Spółdzielni - mieszkańców.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia, szczególnie miejsc wspólnie użytkowanych przez mieszkańców /klatki schodowe, hole, place zabaw, parkingi, ulice i dojazdy, chodniki i korytarze piwniczne, suszarnie i pralnie, śmietniki/.
2. Do obowiązków Zarządu Spółdzielni należy również :
 - a) zapewnienie w odpowiednich odstępach czasu wywozu lub usunięcia nieczystości,
 - b) wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych bądź nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - c) wyposażenie nieruchomości w śmietniki lub pojemniki na odpadki i trzepaki,
 - d) nadzór nad wykonaniem obowiązków przez sprzątaczkę,
 - e) informowanie członków o wszelkich planowanych lub awaryjnych wyłączeniach centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej przez odpowiednie ogłoszenia umieszczane na klatkach schodowych,
 - f) pielęgnowanie zieleńców, kwietników itp. na terenie i w otoczeniu nieruchomości oraz ochrona przed ich zniszczeniem,
 - g) wykonywanie napraw przewodów głównych instalacyjnych w budynkach,
 - h) odnawianie klatek schodowych budynków,
 - i) remonty dachów i elewacji budynków,
 - j) wykonywanie innych prac szczegółowo określonych w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale.

III. OBOWIĄZKI SPRZĄTACZKI.

1. Do podstawowych obowiązków sprzątaczek domów należy :
 - a) codzienne sprzątanie klatek schodowych, chodników, połowy jezdni, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń pralni, susz-ni, cieków wodnych, placów gospodarczych, zabaw, trawników przyległych do budynków oraz usuwanie nieczystości przy krawężnikach i jezdni,

- b) mycie jeden raz na dwa tygodnie klatek schodowych, balustrad, parapetów i ścian olejnych, a jeden raz w miesiącu mycie okien na klatkach schodowych i bram wejściowych.
- c) opieka nad zielenią /pielęgnacja, podlewanie, okopanie i rozkopczykowanie róż, zgrabienie skoszonej trawy, zebranie pędów,
- d) w okresie zimy usuwanie śniegu z przyległych chodników i połowy jezdni, posypywanie piaskiem gołoledzi.
- e) zawiadamianie Administracji budynków o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych,
- f) zawiadamianie Administracji o rażących lub uporczywych wypadkach naruszania przez mieszkańców regulaminu porządku domowego,
- g) dostarczanie do mieszkań pism i informacji o zmianach opłat czynszowych, upomnień i innej korespondencji pomiędzy Spółdzielnią a członkami.

IV. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, pracy nakładczej, chałupnictwa nie może zakłócać spokoju oraz ciszy nocnej mieszkańców budynku, ani też naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia.
3. Celem zapewnienia obiegu grawitacyjnego ciągów spalinowo-wentylacyjnych oraz uniknięcia zawilgocenia ścian i sufitów należy przewietrzać pomieszczenia.
4. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i w otoczeniu budynków, dbać o czystość we własnej piwnicy, wszystkie nieczystości po sprzątnięciu piwnic wywieźć do pojemnika na śmieci, starannie zamykać drzwi wejściowe do piwnic, gasić światło w piwnicach, szczególnie w okresie zimowym zamykać drzwi do klatek schodowych.
5. Do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zahamować przepływ jak np. śmieci, kości, szmaty, środki żywnościowe itp.
6. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów mieszkaniowiec zobowiązany jest do ich uprzątnięcia.
7. Nie wolno wrzucać do kontenerów na śmieci ani składować obok śmietników gruzu, oraz sprzętów które należy wywieźć we własnym zakresie.
8. Zabrania się dewastacji zieleni.
9. Mieszkańcy zobowiązani są do informowania Spółdzielni o wszelkich stwierdzonych uszkodzeniach w funkcjonowaniu urządzeń technicznych i instalacji.
10. Wszelkie zmiany w sprawach meldunkowych, a zwłaszcza narodziny, zgony, zameldowania i wymeldowania itp. powinny być w trybie pilnym zgłaszane w administracji Spółdzielni.
11. Członek Spółdzielni jest obowiązany utrzymywać mieszkanie w należyтым stanie poprzez między innymi:
 - a) malowanie sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spluczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej ją przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,

- c) naprawa urządzeń sanitarnych, wodociągowych i gazowych w mieszkaniach łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z jej wymianą,
 - e) naprawa podłóg, posadzek i wykładzin polegających na wymianie podłóg, uzupełnieniu bądź usunięciu uszkodzeń,
 - f) wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
 - g) naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnawianie lokalu mogą być dokonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka poza opłatami czynszowymi /eksploatacyjnymi/ uiszczanymi za używanie lokali.
 - h) usuwanie zatkań przewodów kanalizacyjnych /syfonów, kratek ściekowych/ poza pionami głównymi,
 - i) wykonanie innych prac określonych w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie.
12. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadowi na skutek zaniedbań z winy osób zamieszkałych /np. zalanie mieszkania spowodowane nie dokręceniem kurków/ pełną odpowiedzialność materialną ponosi osoba, która do tego stanu dopuściła.
13. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczania budynków, wszyscy mieszkańcy takich bloków zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez Administrację Spółdzielni.

BEZ ZGODY SPÓLDZIELNI LOKATOROWI NIE WOLNO:

- wkuwać rur w ścianę z przewodami kominowymi,
- podnajmować lokalu w całości lub w części,
- przerabiać instalacji wod.-kan., gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych oraz dokonywać zmian naruszających konstrukcję budynku,
- dokonywać zmian w istniejącym układzie przewodów wentylacyjnych, dymowych, spalinowych.

V. PRZEPISY P.POŻ. I PORZĄDKOWE W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU, OSIEDLA.

1. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, butle z gazem oraz materiałów żrących i cuchnących. Zabrania się ładowania akumulatorów w piwnicach. Klatek schodowych i holi oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście.
2. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych, klatkach schodowych jest wzbronione.
3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem własnego mieszkania oraz manipulować przy instalacji elektrycznej, instalacji AZART i innych znajdujących się w budynku.
4. W przypadku zauważenia uszkodzeń wszelkich instalacji /gazowej, elektrycznej, wodnej i c.o./ należy natychmiast zawiadomić Administrację Sp-ni lub odpowiednie pogotowie awaryjne, których adresy i telefony są podane w tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.
5. Cisza nocna obowiązuje w budynku w godz. od 22.00 do 6.00 . W godzinach tych należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewu itp. Wykonywanie koniecznych hałaśliwych prac w mieszkaniach może odbywać się wyłącznie w godzinach od 7.00 do 20.00.

6. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w piwnicach, na terenach zieleńców oraz na placach zabaw dla dzieci.
7. Za wszelkie szkody wyrządzone przez dzieci m.in. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację zieleni itp. odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
8. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godz. od 7.00 do 20.00.
9. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez członków czynności powodujących uszkodzenie podłóg w mieszkaniach lub posadzki na klatkach schodowych np. rąbanie drewna oraz zanieczyszczanie miejsc wspólnie użytkowanych.
10. Niedopuszczalne jest samowolne montowanie anten TV i CB-Radio na dachach budynków niezgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
11. Wymiana stolarki okiennej może nastąpić za zgodą Spółdzielni. Stolarka ta winna spełniać warunki zawarte w Polskiej Normie, zachować dotychczasowe wymiary oraz odpowiadać architektonicznie stolarce zastosowanej w danej nieruchomości budynkowej.
- 11'. Zabudowa lub okratowanie loggi albo balkonu może nastąpić za zgodą Spółdzielni oraz po przeprowadzeniu stosownych procedur wynikających z przepisów Prawa budowlanego.
12. Zabrania się blokowania drzwi do korytarzy, przycisków świateł na klatkach schodowych i korytarzach oraz dewastacji instalacji domofonowych.
13. Zabrania się hodowli ptactwa i zwierząt w piwnicach oraz innych pomieszczeniach wynajmowanych przez Zarząd Spółdzielni członkom. Zabrania się dokarmiania ptaków na chodnikach i terenach zielonych przynależnych do budynków, częściach wspólnych nieruchomości oraz na balkonach, loggiach i parapetach przynależnych do lokali mieszkalnych.
14. Posiadacze psów i kotów obowiązani są do :
 - przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych /w tym obowiązkowo szczepienia przeciw wściekliznie/,
 - wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wypuszczania psów bez opieki,
 - niedopuszczania do zanieczyszczania przez nie klatek schodowych, korytarzy, a także piwnic i placów zabaw dla dzieci.
 - w przypadku zabrudzenia klatki schodowej, piwnicy, placu zabaw, chodnika właściciel obowiązany jest do usunięcia zanieczyszczenia.
 - Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
15. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
16. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna i balkony wszelkich odpadów w tym resztki żywności.
17. Mycie pojazdów samochodowych winno odbywać się w miejscach nie powodujących uciążliwości dla innych mieszkańców i bez użycia detergentów.
18. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych /parkingi itp./ i nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców.
19. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i ułożone na trwałej konstrukcji nośnej.
20. Podlewanie kwiatków znajdujących się na parapetach i balkonach należy dokonywać w sposób nie powodujący powstawania zacieków i zalewania okien balkonów sąsiada.

21. Piwnice, suszarnie itp. pomieszczenia członek obowiązany jest użytkować zgodnie z przeznaczeniem.
22. Urządzenia piwniczne znajdujące się w piwnicy /wodomierze, główne zawory wodociągowe itp./członek zobowiązany jest chronić przed uszkodzeniem oraz udostępniać osobom upoważnionym przez Zarząd lub pracownikom przedsiębiorstw /zakładów/ wodociągowych, gazowni itp.
23. Niedozwolone jest instalowanie w piwnicach urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem, a także wykonywanie dodatkowej instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni i przez nieuprawnione osoby.
24. Montaż wodomierzy w mieszkaniach lokatorskich może być wykonywany za zgodą Spółdzielni i przez upoważnionych wykonawców oraz musi być zgłoszony do odbioru Administracji Sp-ni, a rozliczenie za zużycie wody następuje w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczenia kosztów.
25. Montaż domofonów może być dokonany w budynku za zgodą Spółdzielni i wg zasad określonych przez jej służby techniczne.
26. Mieszkańcy osiedla zobowiązani są udostępnić mieszkanie służbom technicznym Sp-ni dla sprawdzenia stanu technicznej sprawności instalacji wod.-kan., gazowych, centralnego ogrzewania i elektrycznych oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych, a także w celu wykonania niezbędnych napraw.
27. Niedozwolone jest umieszczanie reklam, ogłoszeń, zawiadomień, itp. w gablotach, na bramach wejściowych, balkonach i loggiach bez zgody Zarządu Spółdzielni.
28. Umieszczenie reklamy na elewacji budynku może być dokonane za zgodą Spółdzielni i w miejscu wyznaczonym przez Administrację Spółdzielni.
29. Niedozwolone jest utrzymywanie zapuszczonych samochodów poza czas niezbędny do uruchomienia pojazdu i opuszczenia terenu przy budynku.
30. Samowolne wychodzenie na dach budynku jest zabronione.
31. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców w bloku jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE.

W razie stwierdzenia uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może:

1. *skreślony*,
2. skierować sprawę przeciwko winnemu naruszenia na drogę postępowania sądowego,
3. w przypadkach rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni, art. 11.1' oraz 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Regulamin niniejszy zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZORZA” w Myślenicach w dniu 20.06.1996 r. Protokół nr 6/1996

Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZORZA” w Myślenicach w dniu 25.01.2024 r. Protokół nr 1/2024