

REGULAMIN

UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

Podstawa prawna : Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Diament" w Piekarach Śląskich

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach spółdzielczych są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winne one być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką pracowników Spółdzielni , organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Przepisy regulaminu określają obowiązki pracowników administracyjnych, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 pkt 1.

3. Członek Spółdzielni względnie użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowienia niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo.

II . UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§3.

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazania mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno - użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi w oparciu o protokół zdawczo odbiorczy lokalu.

§4.

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania robót, wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§5.

Pracownicy administracyjni obowiązani są dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz

pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie i strychy itp

§6.

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich 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 dojście do domów i mieszkań szczególnie w warunkach zimowych,
3. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych;
4. Zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarny porządkowy i p.poż. o ile przepisy szczegółowe tego wymagają,
5. W przypadku zakłóceń w dostawach energii elektrycznej, wody, gazu - interweniować u właściwych dostawców mediów;
6. Stale nadzorować stan techniczno-eksploatacyjny wind osobowych oraz niezwłocznie podejmować działania dla likwidacji awarii i usterek;
7. Do nadzoru nad stanem wewnętrznej instalacji gazowej pod względem zgodności jej wykonania z warunkami wymogów technicznych i bezpieczeństwa;
8. Bezwzględne egzekwowania zabezpieczenia dojeżdżać oraz dojazdów dla mieszkańców w przypadku prac ziemnych na drogach i chodnikach;
9. Zapewnienia właściwego składowania odpadów i nieczystości oraz ich usuwanie z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych;
10. Zapewnienia odpowiedniego oznakowania pomieszczeń i urządzeń technicznych takich jak hydranty , szafy i skrzynki instalacyjne, zawory gazowe, stacje redukcyjne itp.
11. Utrzymywania temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i Polskimi Normami;
12. Zapewnienia mieszkańcom dostaw ciepłej wody w budynkach wyposażonych w odpowiednie instalacje. W przypadku występowania niedogrzanania mieszkań lub braku ciepłej wody - Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach o ile zaistniały okoliczności i warunki określone w § 16 niniejszego regulaminu. Bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w przypadkach gdy niedogrzananie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem okien i drzwi (brak uszczelnienia).
13. Dbanie o estetyczny wygląd klatek schodowych poprzez malowanie ścian, sufitów , balustrad schodowych oraz stolarki okiennej w miarę potrzeb i posiadanych środków finansowych.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§7.

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu oraz w pomieszczeniu przynależnym przedsiębiorstwa handlowego lub rzemieślniczego, jak również wykonywanie prac nakładczych bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
4. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie ujętych w Umowie wymaga zgłoszenia do Spółdzielni.

§8.

Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłaszanie zauważonych awarii, oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to kogo będzie obciążać koszt naprawy.

§9.

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

§10.

Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§11.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach tego typu obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić pracowników działu technicznego.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zabrania się montowania urządzeń elektrycznych o zwiększonej mocy poboru prądu.

§ 12.

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorczych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni, montaż może być wykonywany tylko przez osoby do tego uprawnione.
3. Zabroniony jest montaż na elewacjach budynków anten, nadajników itp. wraz z okablowaniem.

§13.

1. W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu - po czym zawiadomić pracowników działu technicznego i Pogotowie Gazowe.
2. Naprawę kuchni gazowej i pieca gazowego należy we własnym zakresie powierzyć specjalistom posiadającym uprawnienia gazowe.

§14.

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł.
2. Nie blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§15.

1. W okresie zimowym użytkownicy lokali powinni, pod rygorem nieotrzymania bonifikaty zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe, nie przeciążając samozamykacza.
3. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących, samowolnej zmiany nastaw zaworów termostatycznych znajdujących się na grzejnikach centralnego ogrzewania.

§16.

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do działu technicznego, który ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika i przedstawiciela dostawcy ciepła.

§17.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić dział techniczny Spółdzielni. W przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się 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 dział techniczny Spółdzielni, gdzie znajdują się klucze do mieszkania zwłaszcza w przypadku użytkowania pomieszczeń, w których znajdują się zawory odcinające lub liczniki mediów.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom działu technicznego przeprowadzającym przegląd techniczny. Powyższe dotyczy także pomieszczeń piwnicznych, do których posiada klucze.
4. W uzasadnionych przypadkach (awaria instalacji powodująca zniszczenia w budynku) pracownicy działu technicznego mają prawo komisyjnego wejścia do mieszkania z organami porządkowymi pod nieobecność lokatora.
5. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji deratyzacji i dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez pracowników działu technicznego.

6. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, przy czym zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie, bądź zanieczyszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne – dopuszczalne obciążenie

7. Zabrania się palenia tytoniu w kabinach dźwigu.

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

§18.

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są staraniem Spółdzielni.

Do obowiązków sprzątaczy należy w szczególności:

1. sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych, strychów, wózkowni itp.;
2. mycie okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku;
3. usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§19.

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez mycie stolarki okiennej oraz solidarne cotygodniowe zmywanie schodów i podestów tj. kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie, zgodnie z harmonogramem ustalonym przez samych lokatorów.
4. W budynkach wysokościowych sprzątanie pionów komunikacyjnych awaryjnych należy do obowiązków Spółdzielni.
5. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp
6. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie zapchania rur mieszkańcy zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
7. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla z zachowaniem selekcji odpadów (makulatura, szkło, tworzywa, chleb) - o ile na terenie osiedla ustawiono odpowiednie pojemniki. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.

8. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, drut, szkło, itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składane obok pojemników. Przedmioty wielkogabarytowe należy składać w ustalonych terminach i miejscach.

9. Użytkownik, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren na którym opał został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe.

§20.

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8,00 do 20,00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

2. Zabrania się grilowania na balkonach.

3. Zabrania się palenia tytoniu w miejscach wspólnych budynku (strychy, piwnice, klatki schodowe itp)

§21.

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy, natomiast utrzymanie i konserwację wyżej wymienionych sprawuje Spółdzielnia.

2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów

3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.

4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.

V. SUSZENIE BIELIZNY

§22.

1. Suszenie bielizny i odzieży powinno odbywać się w suszarniach, gdzie należy zachować czystość i porządek.

2. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, rowerów, wózków etc.).

3. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami w celu suszenia bielizny jest zabronione, jak również suszenie na poręczach klatek schodowych.

VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§23.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, komisariat policji i pracowników działu technicznego. Fałszywe informacje podlegają karze.

2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkowni, motocyklami itp.
3. W mieszkaniach i piwnicach nie wolno przechowywać przedmiotów i płynów łatwopalnych, wybuchowych, żrących lub posiadających silny zapach.
4. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach i na strychach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym, tablice elektryczne w pomieszczeniach wspólnych zabezpieczone przed otwarciem przez osoby do tego nie powołane.

VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§24.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice. Rodzice winni zwrócić uwagę by dzieci zbytnio nie hałasowały, nie biegały po schodach i na korytarzach.
2. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22,00 – 6,00 obowiązuje cisza nocna, zaś w pozostałych godzinach należy zachowywać się i korzystać z wszelkiego rodzaju urządzeń w sposób nie zakłócający spokoju innym lokatorom.
3. Wykonywanie głośnych prac w budynku dopuszczalne jest tylko w dni powszednie w godzinach od 8,00 do 19,00.
- 3 Komórki piwniczne służą do przechowywania wyłącznie zapasów na użytek własny. W pomieszczeniach ogólnego użytku, komórkach piwnicznych i strychach, suszarniach etc. przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie oraz urządzanie warsztatów i klubów jest niedozwolone i będzie ścigane.
4. Zabrania się gry w piłkę nożną w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych.
5. Korzystanie z urządzeń zabawowych powinno odbywać się pod nadzorem opiekunów.

§25.

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

4. Osoby posiadające psy obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psy na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach zieleńcach, placach zabaw dla dzieci.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u psa.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych /np. królików, kur, gołębi itp.)
7. Odchody zwierzęce należy gromadzić w specjalnie do tego zabudowanych i oznakowanych pojemnikach.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu . należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną.

§26.

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. O ile takich miejsc nie wyznaczono, pojazdy parkować wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione. Parkowanie pojazdów rurą wydechową w kierunku okien jest niedopuszczalne.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami itp.
4. Zabrania się mycia pojazdów poza miejscami do tego przeznaczonymi.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§27.

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia przez Spółdzielnię.

§28.

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy sprzątaczy i konserwatorów należy do kompetencji działu technicznego Spółdzielni. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy działu eksploatacji należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

§29.

Dział eksploatacji Spółdzielni zobowiązany jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminach usuwania awarii, przeglądów budynków, odczytach liczników mediów itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne.

§30.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcje upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do RADY NADZORCZEJ Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

IX .Przepisy organizacyjne

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Kierownik Działu Eksploatacji, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić zapis z podaniem daty oraz własnoręcznym podpisem osoby odpowiedzialnej.
2. Traci moc *Regulamin używania lokali i porządku domowego S.M. Diament* zatwierdzony Uchwałą R.N. W dniu 21.06.2000 roku. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki przechowują w swojej dokumentacji przez 5 lat
3. Dział Organizacyjno Samorządowy przechowuje nieaktualny egzemplarz przez okres 10 lat, po upływie których zostaje on zdeponowany w archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35 z dnia 27 listopada 2006 roku – zaktualizowany Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 39 z dnia 27.10.2008 roku.

Sekretarz RN :

Janusz Krędowski

Przewodniczący RN :

Stanisław Grunda