

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku z dnia 28.10.2010 r.

(tekst jednolity z dnia 23.01.2017 r.)

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców
2. Postanowienia regulaminu określają obowiązki administracji i lokatorów - tj. członków spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będących członkami spółdzielni, najemców lokali, oraz wszystkich użytkowników lokali.
3. Lokator jest odpowiedzialny za wszystkie osoby, które prawa swoje od niego wywodzą (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. Postanowienia w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

Obowiązki Administracji:

§ 2

Administracja obowiązana jest do:

1. Usuwania usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych, do dokonania napraw lub wymiany przewodów (rur) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, napraw instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych oraz armatury na tych przewodach zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz podziału obowiązków w zakresie napraw”.
2. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, małej architektury oraz ich otoczenia.
3. Zapewnienia oświetlenia budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.
4. Poddawania okresowej kontroli raz w roku stanu sprawności technicznej, w szczególności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).
5. Poddawania okresowej kontroli raz na 5 lat stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku, jego estetyki, instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie określonym odrębnymi przepisami.
6. Prowadzenia dla każdego obiektu książki obiektu budowlanego.

Obowiązki lokatorów i mieszkańców.

§ 3

Lokal mieszkalny powinien być używany tylko w celu zaspokojenia potrzeb mieszkalnych. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 4

1. Lokator i jego domownicy obowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń (garaże, piwnice), oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkań w zakresie ustalonym przez Spółdzielnię odrębnymi regulaminami.
2. Mieszkańcy obowiązani są oszczędzać prąd na klatkach schodowych, i w piwnicach.
3. W celu racjonalnego zużywania energii elektrycznej nie należy pozostawiać włączonego oświetlenia w piwnicach i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

§ 5

1. Lokator obowiązany jest do odnawiania lokalu i utrzymania go w należytym stanie techniczno-sanitarnym.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach dotyczące instalacji wewnętrznych (centralnego ogrzewania z wymianą grzejników, instalacji elektrycznej, instalacji wod.-kan., instalacji gazowej), wymiany okien, drzwi wejściowych do mieszkania, wymiany posadzek, okładzin ściennych w kuchniach, łazienkach i WC, zmian architektoniczno-konstrukcyjnych dotyczących ścian nośnych, działowych w lokalu, przebudowy lub zabudowy balkonów, loggii (w tym ułożenia posadzek z płytek), montażu krat itp., mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Lokator zobowiązany jest usunąć i wywieźć gruz oraz inne odpady na własny koszt.

§ 6

Na okres jesienno-zimowy lokatorzy powinni zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła przez zamknięcie okien i drzwi oraz okienek w piwnicach przynależnych do lokalu.

§ 7

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, należy niezwłocznie zawiadomić administrację, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego mieszkaniu lub u sąsiadów, wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Zarządca lub osoby przez niego upoważnione, uprawnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.

III. Postanowienia w zakresie higieny i estetyki osiedla (domu) i otoczenia.

§ 8

1. Do obowiązków lokatorów należy dbałość o czystość klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, innych pomieszczeń wspólnego użytkowania, oraz otoczenia.
2. Do kanalizacji nie wolno wrzucać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zapchania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania zostaną obciążeni kosztami oczyszczania i wynikłych stąd strat.
3. Śmieci i odpady należy wyrzucać do śmietników i pojemników ustawionych w miejscach wyznaczonych przez administrację. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, lokator obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jakiegokolwiek śmieci, odpadów, żywności, niedopałków papierosów, bądź wylewania wody lub innych cieczy.
5. Zabrania się mycia pojazdów, naprawy pojazdów, wymiany płynów eksploatacyjnych mogących spowodować zanieczyszczenie terenu.

§ 9

1. Do lokatorów należy dbałość o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa, stanowiące mienie wspólne.
2. Zabrania się parkowania i jeżdżenia pojazdami po trawnikach, przejściach do klatek schodowych itp.
3. Zabrania się samowolnego dokonywania nasadzeń drzew, krzewów, kwiatów itp.
4. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach i oknach powinno się odbywać w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu, a ich utrzymanie nie może powodować niszczenia (brudzenia) elewacji, okien i balkonów.
5. Zabrania się bez pisemnej zgody Spółdzielni zakładania krat zewnętrznych w oknach i drzwiach balkonowych. Takie zabezpieczenia mogą być zakładane w mieszkaniach i muszą być zaopatrzone w mechanizmy otwierające.
6. Instalowanie indywidualnych klimatyzatorów, anten (w tym anten satelitarnych), anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych), powinno być wykonywane przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Ewentualne usunięcie szkody spowodowanej z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku ich konserwacji ponosi użytkownik ww. urządzenia.
7. Zabrania się instalowania przy oknach i na zewnątrz balkonów karmików dla ptaków.
8. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków.
9. Zabrania się montować konstrukcje do suszenia bielizny wystające poza okna i zewnętrzne balustrady balkonów lub loggi.
10. Zabrania się umieszczania na elewacji budynku reklam, ogłoszeń bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 10

1. W sprawach dotyczących ruchu pojazdów obowiązują przepisy zawarte w ustawie prawo o ruchu drogowym (Dz.U. 1997 nr 98 poz. 602 z dnia 20 czerwca 1997 r., z późniejszymi zmianami).

2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych w godzinach rannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
3. Parkowanie pojazdów, niezgodnie z przepisami - może spowodować odholowanie pojazdu na koszt właściciela (użytkownika) pojazdu na parking strzeżony lub założenie blokady.

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 11

1. Po zakończeniu prania lub suszenia bielizny należy pomieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucz przekazać następnemu lokatorowi, który jest obowiązany sprawdzić na miejscu stan pomieszczeń.
2. W pralni nie można prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
3. Suszyć bieliznę należy w specjalnych na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w pralni bądź suszarni.

V. Postanowienia w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 12

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną lub osobę z telefonu Alarmowego 112 oraz Administrację Spółdzielni.
2. Na strychach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkownika nie wolno przechowywać wartościowych rzeczy, materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, oraz materiałów wybuchowych, oraz instalować urządzeń i wszelkich odbiorników energii elektrycznej. Klatek schodowych i przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnego użytku (pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami (tj. meblami, wózkami, rowerami, itp.). Jeśliby taki fakt miał miejsce, przedmioty te usuwa (na wysypisko śmieci) Spółdzielnia na koszt właściciela, po terminie podanym w informacji wywieszanej na klatce schodowej.
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, balkonach i na strychach jest zabronione.
4. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie – zewnętrznych bezpieczników elektrycznych, oraz zabrania się napraw zewnętrznej instalacji elektrycznej i gazowej.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej lub gazowej, należy w miarę możliwości je zabezpieczyć i natychmiast zawiadomić pogotowie elektryczne lub gazowe oraz administrację Spółdzielni.

6. Zabrania się garażowania pojazdów silnikowych i motorowerów w budynkach, w tym w piwnicach.
7. Zabrania się utrudniania dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyjść ewakuacyjnych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego, zaworów gazu itp.

VI. Postanowienia w zakresie współzycia mieszkańców osiedla (domu).

§ 13

1. Dzieci w miarę możliwości powinny bawić się w miejscach przeznaczonych do tego celu.
2. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w dni powszednie od godz. 8⁰⁰ do 20⁰⁰ wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych np. na trzepakach.
3. W godzinach od 22⁰⁰ - 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
4. Wykonywanie prac wyjątkowo uciążliwych np. budowlanych takich jak: wiercenie otworów, prace młotem udarowym itp. można wykonywać w godz. 8⁰⁰ - 20⁰⁰.

§ 14

W zakresie obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe obowiązują przepisy wynikające z Uchwał Rady Miejskiej i Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Prudnik i Gminy Biała a w szczególności:

1. Utrzymywanie zwierząt w warunkach gwarantujących zachowanie ładu, porządku i bezpieczeństwa oraz przestrzegania norm współzycia sąsiedzkiego.
2. Zachowanie bezpieczeństwa w stosunku do osób trzecich w przypadku wyprowadzania psów na teren nieruchomości wielorodzinnych poprzez prowadzenie ich na smyczy, a psów agresywnych i obronnych na smyczy i w kagańcu.
3. Sprawowanie bezpośredniej kontroli nad psem w przypadku zwalniania go ze smyczy w miejscach odosobnionych, nie uczęszczanych przez ludzi.
4. Usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta domowe z terenów przeznaczonych do wspólnego użytku, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedla.
5. Niedopuszczanie psów i kotów do piaskownic, stanowiących miejsce zabaw dzieci.
6. Przestrzeganie norm sanitarno-epidemiologicznych związanych z utrzymaniem zwierząt domowych.
7. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania zwierząt w piwnicach, strychach, pomieszczeniach wspólnego użytku itp., oraz w obrębie budynku.
8. W budynkach mieszkalnych i na terenach zewnętrznych osiedla hodowla wszelkich zwierząt i ptactwa jest zabroniona.

VII. Postanowienia ogólne.

§ 15

Pomieszczenia, do których administracja przekazała mieszkańcom klucze mają być stale zamknięte.

§ 16

Szafki reklamowe i szyldy na klatkach schodowych, drzwiach wejściowych i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody administracji.

§ 17

Jeżeli zmiana liczby zamieszkałych osób miałaby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek i użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tym Zarządu Spółdzielni. Zameldowanie nie powoduje nabycia roszczeń do lokalu.

§ 18

Uwagi lokatorów odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, powinny być zgłaszane Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 19

1. Na wniosek lokatora Zarząd Spółdzielni może wynająć miejsce parkingowe na terenie nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni.
2. Zasady najmu indywidualnych miejsc parkingowych ustala Rada Nadzorcza.

§ 20

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd może podjąć działania zmierzające do pozbawienia lokatora prawa do zajmowanego lokalu, co może skutkować eksmisją.

§ 21

W sprawach dot. porządku na terenie Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach opublikowane w Dz.U. Nr 2016 poz. 250 (wraz z późniejszymi zmianami), oraz Kodeksem Wykroczeń Dz.U. Nr 12 poz.114 z dn. 20 maja 1971 r., z późniejszymi zmianami.

Traci moc Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony dnia 31.03.2000 r.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 28.10.2010 r.

Aneks z dnia 23.01.2017 r. (uchwała nr 7/2017) wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Tekst jednolity Regulaminu obowiązuje z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.