

Regulamin
używania lokali oraz porządku domowego
i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej
„Jedenastka” w Puławach

I Przepisy ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki i uprawnienia zarządcy nieruchomości oraz wszystkich mieszkańców- lokali w zasobach Spółdzielni- zarówno członków jak i osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, członkom będących właścicielami lokali, własnościowego spółdzielczego prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokalu, właścicieli nie będących członkami lokali oraz właścicieli wspólnot.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni i mieszkańców, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin ten obowiązuje wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.
3. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby z nim zamieszkujące oraz zaproszonych gości.

II Przepisy dotyczące utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali.

Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Spółdzielnia- zarządca nieruchomości – obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania lokali użytkownikom i ich protokolarnego odbioru w przypadku przekazania lokali do Spółdzielni przez użytkownika.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy modernizacji i remontu lub wad budowlanych powstałych w okresie gwarancyjnym.
3. Dbanie o stan techniczny budynków i pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarz, klatki schodowe. Korytarze piwniczne, suszarnie,.

4. Zabezpieczenia mieszkańcom bezpiecznego i swobodnego dojścia do budynków i mieszkań.
5. Zapewnienie odpowiednich zbiorników na odpady komunalne oraz utrzymania ich w należytych stanie techniczno-sanitarnym.
6. Wyposażenie budynków w numery administracyjne.
7. Interweniowanie u właściwych dostawców mediów: wody, gazu, energii elektrycznej oraz czynnika ciepła.
8. Przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku jak: suszarnia, korytarze piwniczne, klatki schodowe.

Obowiązki i prawa użytkowników

§ 4

1. Lokale w spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale, umownie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokal, akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność, przeciwnym razie, na sposobu użytkowania należy uzyskać zgodę Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących lokal oraz zmianach właścicieli.
3. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu otwieranych na zewnątrz lokalu wymaga zgody współwłaścicieli danej klatki schodowej oraz Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa.
4. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
5. Piwnice i inne pomieszczenia wspólne winny być wykorzystane tylko zgodnie ze swoim przeznaczeniem.
6. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wchodzenia na połąć dachową oraz instalowania na dachach jakichkolwiek urządzeń bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Zabrania się mycia oraz wykonania napraw pojazdów mechanicznych na parkingach.
8. Zabrania się przechowywania materiałów wybuchowych, łatwopalnych, cuchnących i żrących oraz motocykli, skuterów i motorowerów w mieszkaniach, na balkonach i w piwnicach oraz w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, drogi ewakuacyjne itp.)

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu, przydzielonych pomieszczeń (piwnice) i innych urządzeń zainstalowanych w budynku za zgodą Spółdzielni oraz dokonywać napraw i remontów.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych odpowiadają za ład i porządek w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania jak: korytarze w piwnicach, klatki schodowe, suszarnie.
3. Zabrania się przechowywania na korytarzach przy mieszkaniach, klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków i innych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację i blokujących drogi ewakuacyjne.
4. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, i korytarzach piwnicznych.

§ 6

1. Zabrania się dokonywania napraw i przeróbek instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, domofonowej, telekomunikacyjnej, telewizji kablowej, przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalach bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Osoby nie przestrzegające powyższego zakazu w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji niezależnie od ponoszenia odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi w tym zakresie przepisami będą ponadto obciążone kosztami ich usunięcia.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej przed odbiornikiem, a jeżeli tego wymaga konieczność - zawór przy gazomierzu i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i Spółdzielnię Mieszkaniową.
4. Nie wolno zmniejszać oraz zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach - zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla.
5. Zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w mieszkaniach z przewodami zbiorczymi na grawitacji instalacji wentylacyjnej oraz w pomieszczeniach, w których znajdują się wloty przewodów spalinowych.

§ 7

1. Zabrania się categorycznie włącznie na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowanie wyłączników światła).
2. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 8

1. Na okres zimy użytkownicy lokali mają obowiązek zamykania okien na klatce schodowych i piwnicach.
3. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów.

§ 9

1. O wszelkich uszkodzeniach instalacji w mieszkaniach (piony wod-kan. gaz, co, których naprawa mieści się w obowiązkach użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię Mieszkaniową lub Pogotowie Techniczne.
W przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub w mieszkaniach sąsiadów na skutek uszkodzenia instalacji lub urządzenia.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika lokalu (np.: zalanie mieszkania) pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik danego mieszkania.

§ 10

1. Wszelkie przecieki płuczek, zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usunąć.
3. Muszle WC eksploatować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, gruzu, obierzyn, środków higieny osobistej i innych przedmiotów stałych.
4. Kratki odpływowe pod wannami winny posiadać stały dostęp oraz być, co pewien czas starannie oczyszczone tak, aby zapewniały właściwy odpływ wody.

§ 11

1. Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o mienie Spółdzielni, każdy z użytkowników lokalu zobowiązany jest umożliwić służbom administracji Spółdzielni wejście do lokalu w celu przeprowadzania okresowych przeglądów instalacji gazowej, urządzeń, ciągów spalinowych i wentylacyjnych, dokonania odczytów liczników zimnej i ciepłej wody.
2. w przypadku opuszczania lokalu na dłuższy okres pozostawić telefon kontaktowy w Spółdzielni Mieszkaniowej lub wskazać upoważnioną osobę.

III Przepisy w zakresie higieny i estetyki

§ 12

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków.
2. Zabrania się rozwieszania sznurków i bielizny między drzewami na terenach zielonych.
3. Zabrania się wyrzucania czegokolwiek przez okna oraz wykładania na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków, a to ze względu między innymi na brudzenie przez nie elewacji budynków.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.

§ 13

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych – na trzepakach w dni robocze od 7.00 do 21.00.

§ 14

2. Podlewanie kwiatów na balkonach winno być tak wykonywane, aby strugi wody nie spływały po elewacji i nie brudziły niżej położonych okien i balkonów.
3. Zabrania się montażu suszarek poza obrębem balustrady balkonowej.

§ 15

1. Zabrania się niszczenia zieleńców, drzew, krzewów, koszy parkowych na śmieci.
2. Zabrania się ustawiania samochodów na ciągach pieszych i na trawnikach.
3. Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach na ten cel przeznaczonych.
4. Uruchamianie silników w celach kontrolnych i naprawczych przed budynkami jest zabronione.
5. Mycie samochodów na parkingu jest zabronione.

IV Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 16

1. Wszyscy użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy:
 - zaalarmować straż pożarną,
 - zawiadomić Policję,
 - Zawiadomić Pogotowie Ratunkowe.
 - Spółdzielnię Mieszkaniową.

V Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedli.

§ 17

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. W godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju zakłócenia jej w sposób rozmyślny jest zabronione.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych nie należy nastawiać ponad dopuszczalne normy hałasu a po godz. 22. 00 należy je obowiązkowo ściszyć.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązani przeprowadzać je w godz. od 8.00 do 20.00, oraz sprzątać klatkę schodową w okresie remontu.
5. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw przeznaczonych do tego pod stałą opieką dorosłych.
6. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, jak brudzenie ścian niszczenie lamperii na klatkach schodowych oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub osoby, pod którą opieką się znajdują.

§ 18

1. Zwierzętom hodowlanym w mieszkaniach, a w szczególności psy, koty powinny być utrzymywane tak, aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt
 - nie zanieczyszczały terenu do użytku publicznego

- nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej.
- 3. Za wszelkie szkody spowodowane przez psa odpowiedzialny jest właściciel.
- 4. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów do piaskownicy.
- 5. Właściciele psów i kotów są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają.
- 7. Zwierzęta hodowane w mieszkaniach winny być poddawane obowiązkowym szczepieniom ochronnym.
- 8. Zabrania się wykładania luzem karmy dla zwierząt i ptaków na terenie Spółdzielni.

§ 19

Nasadzanie drzewek i krzewów na terenie Spółdzielni winno się odbywać za zgodą Zarządu.

VI Przepisy ogólne, różne

§ 20

1. Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i społecznego przed kradzieżą należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych.

§ 21

Każdorazowe umieszczenie reklamy, anteny TV, i innych urządzeń na ścianach elewacyjnych lub dachu budynków mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych może nastąpić tylko za zgodą pisemną Zarządu Spółdzielni.

§ 22

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować sprawę do właściwych organów o ukaranie winnych.

§ 23

Członkowie Spółdzielni obowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu i wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące.

§ 24

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 20/2013 w dniu 29.08.2013 r i wchodzi w życie z dniem podpisania.