

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
obowiązującego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorko-Własnościowej
„Nasz Dom” w Opocznie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Budynki mieszkalne wraz z otoczeniem są własnością Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. Do obowiązków wszystkich mieszkańców należy ochrona ich przed zniszczeniem, utrzymanie w należytym stanie użytkowym, sanitarnym i estetycznym.
2. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców bloku (osiedla) jest wszelka wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju oraz przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.

§ 2

Mieszkańcy powinni współdziałać z administracją Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należytym utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń zarówno domowych jak i zewnętrznych oraz w zakresie przestrzegania przepisów niniejszego regulaminu. Mieszkańcy obowiązani są do oszczędnego używania wody, światła na klatkach schodowych i w piwnicach oraz informowania administracji SM o wszystkich zaobserwowanych przejawach marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali bez względu na tytuł prawny do lokalu oraz określają prawa i obowiązki zarówno użytkowników jak i administrację Spółdzielni.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby przebywające w jego lokalu, np. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 4

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mają obowiązek:
 - a) poinformować na piśmie w ciągu jednego miesiąca administrację o zmianie właściciela mieszkania (lokalu) w przypadku jego zbycia lub wynajęcia oraz złożyć stosowne oświadczenie o zmianie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu.
 - b) zwalniany lokal członek (użytkownik) zdaje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane między nim a administracją SM.
2. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem (lokale mieszkalne na mieszkania, lokale użytkowe na prowadzenie odpowiedniej działalności gospodarczej).
3. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, zawód, która nie zakłóca spokoju i porządku publicznego.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 5

Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić sprawne usuwanie usterek budynku lub innych urządzeń z nim związanych.

§ 6

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkownika lokalu i jego urządzeń obciąża osoby dysponujące prawem do lokalu.

§ 7

Obowiązki Spółdzielni:

1. Utrzymanie w należytych stanie technicznym i estetycznym budynków i ich otoczenia.
2. Zasięganie opinii mieszkańców przed dokonaniem zmian w pomieszczeniach wspólnego ogólnego użytku, w urządzeniach oraz otoczeniu budynku.
3. Zarząd może wynająć posiadającym tytuł prawny do lokalu dodatkowe pomieszczenie piwniczne za odpłatnością.

§ 8

Obowiązki użytkownika lokalu:

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal i inne przydzielone im pomieszczenia (garaże, pomieszczenia na wózki, piwnice itp.) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób posiadających tytuł prawny do lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie tych osób, za odpłatnością, poza opłatami eksploatacyjnym za użytkownika lokalu. Odnosi się to również do najemców.
3. Piwnice służą do przechowywania wyłącznie zapasów na użytek własny.
4. W pomieszczeniach ogólnego użytku przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie jest niedozwolone.
5. Pomieszczenia wózkowni służą wyłącznie do przechowywania wózków dzieciennych, sanek, rowerów, itp. .
6. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są udostępnić lokal w celu dokonania przeglądów okresowych stanu technicznego budynku i instalacji oraz odczytów zużycia energii cieplnej i wody. Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonania w/w czynności.

§ 9

1. Przeróbki w mieszkaniu, obejmujące przebudowę, zmianę kolorystyki, balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni i na koszt osób posiadających tytuł prawny do lokalu.
2. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania wszelkich mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
3. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek, winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi lokator dokonujący tych przeróbek.
4. Remonty i modernizacje w mieszkaniu związane z hałaśliwymi robotami uciążliwymi dla współmieszkańców mogą być wykonywane tylko w dni powszednie w godzinach 8.00 - 20.00.
5. Zabrania się korzystania z instalacji gazu płynnego propan-butan w budynkach wyposażonych w instalację gazową z sieci.

§ 10

Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.)

§ 11

W piwnicach nie wolno instalować żadnych dodatkowych gniazd i punktów świetlnych bez zgody administracji.

§ 12

1. Zabronione jest instalowanie na dachach bloków anten telewizyjnych, radiowych oraz innych urządzeń . Za straty powstałe przy montażu tych urządzeń (uszkodzenia dachu, rynien itp.) odpowiedzialne są osoby, które straty spowodowały.
2. Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest zabronione.

§ 13

Na okres zimy mieszkańcy obowiązani są do zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych do klatek schodowych i okien na klatkach i w pomieszczeniach wspólnych oraz przynależnych.

§ 14

Zabrania się zastawiania dojsć do wodomierzy, gazomierzy, głównych zaworów wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych znajdujących się w mieszkaniach (lokalach użytkowych) lub piwnicach (zastawianie meblami, półkami itp.), do których dostęp winien być umożliwiony przedstawicielowi Spółdzielni o każdej porze.

§ 15

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do administracji wszelkich awarii urządzeń i instalacji zarówno użytkowanych przez nich pomieszczeń jak i poza ich obrębem.
2. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wod.- kan., c. o., c. w., należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne.

3. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez administrację .
4. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali mają bezwzględny obowiązek stosowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMÓW I OTOCZENIA

§ 17

Wszystkie osoby bez względu na tytuł prawny do lokalu, użytkownicy, mieszkańcy obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości zarówno w mieszkaniach (lokalach) i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku jak i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne itp.) oraz na terenie całego osiedla, przeciwstawiając się wszelkim przejawom marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 18

1. Utrzymanie czystości na klatkach schodowych uzależnione jest od deklaracji mieszkańców danej klatki schodowej w bloku. Spółdzielnia odpowiedzialna jest za utrzymuje czystości w holach piwnic , pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach zewnętrznych.
2. Na wniosek użytkowników lokali, stanowiących co najmniej 51% lokali danej klatki schodowej, Zarząd Spółdzielni może zlecić sprzątanie klatki schodowej firmie zewnętrznej i wprowadzić dodatkową opłatę za usługę sprzątania.
3. Sposób i zakres sprzątania klatek schodowych ustalają odrębne umowy i zlecenia.

§ 19

Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:

1. wyrzucanie przez okna i z balkonu śmieci, niedopałków itp.,
2. wyrzucanie śmieci gdzie indziej aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników,
3. wyrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji,
4. czyszczenia obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. na klatkach schodowych i korytarzach oraz ich przetrzymywanie w w/w miejscach,
5. rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian (elewacji) oraz ścian w klatkach schodowych budynków,
6. niszczenie zieleni, łamanie drzewek, krzewów,
7. urządzenie ogródków kwiatowych bez zgody administracji , dotyczy to również nasadzania drzewek i krzewów na terenach osiedli,
8. trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżnianie pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
9. wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach,
10. ustawiania samochodów na trawnikach, chodnikach uniemożliwiających przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności dojazdów do śmietników.

11. nie wolno przetrzymywać motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w wózkowniach, pralniach i suszarniach itp. oraz na chodnikach,

§ 20

Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie na terenie do tego przeznaczonym tylko w dni powszednie w godz. pomiędzy 8.00 - 22.00.

§ 21

1. Kwiaty umieszczone w oknach oraz na balkonach (loggiach) winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji oraz nie brudziła poniższych okien i balkonów..

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW BLOKÓW (OSIEDLI)

§ 22

1. Zgodne współżycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców, przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie spokoju.
2. Zabrania się palenia papierosów, spożywania alkoholu na klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach piwnicznych ,
3. Zabrania się grilowania na balkonach.
4. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian (rysowanie na ścianach) niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
5. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
6. Korzystanie z urządzeń zabawowych przez dzieci do 7 lat powinno się odbywać wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).Zasady korzystania z placów zabaw określają przepisy odrębnego regulaminu .
7. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna.
8. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
9. Umieszczanie wszelkich reklam i ogłoszeń na terenie osiedla bez zgody administracji osiedla jest zabronione.

§ 23

1. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt niezagrożających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
2. Wszystkie psy na terenie osiedla oraz na klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.

3. Zabrania się wprowadzania psów na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
4. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice, chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.
5. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.
6. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliznie.
7. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie szczekających psów na balkonach.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 24

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy komisariat Policji wskazując miejsce pożaru.
2. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

Każdy użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić służbom technicznym Spółdzielni wejście do mieszkania (lokalu) w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii instalacji i urządzeń technicznych w budynku a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

§ 26

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd może stosować upomnienia.
2. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd SM może kierować wnioski do sądu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie Członka ze Spółdzielni.

§ 27

1/ Regulamin ten został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Opocznie na posiedzeniu w dniu 24.04.2013 Uchwałą RN nr 9/4/2013 obowiązuje od dnia uchwalenia.

2/ Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców, uchwalony w dniu 22.08.1997 r. Uchwałą RN nr 15/7/97.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Regina Marczevska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Elżbieta Różycka

