

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
W SOCHACZEWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem lokatorów – użytkowników Spółdzielni, mieszkańców oraz organów Spółdzielni.

§2

Lokator - użytkownik SML-W w Sochaczewie, który korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze z 16.09.1982 r. (DZ.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami), Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, postanowieniami Statutu SML-W oraz niniejszego regulaminu.

§3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również do używania lokali użytkowych w zakresie nieuregulowanym odrębnymi przepisami.

II. ZASADY UŻYWANIA LOKALI

§4

1. Przydzielony lokatorowi - użytkownikom Spółdzielni lokal może być używany na cele określone w decyzji przydziału lub umowie najmu.
2. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego lub jego części do działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy lub odwrotnie wymagana jest pisemna zgoda Zarządu.
4. Lokator - użytkownik Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić Administrację Spółdzielni o zmianie ilości osób w nim zamieszkałych w ciągu 30 dni od dnia zaistnienia zmian.

§5

Lokator – użytkownik Spółdzielni może uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na oddanie w najem całości lokalu pod warunkiem złożenia pisemnej informacji, ile osób i na jaki okres będzie mieszkać w lokalu. Uzyskanie takiej zgody nie zwalnia lokatora - użytkownika Spółdzielni od odpowiedzialności za wynajmowany lokal.

W przypadku podnajmu części lokalu lokator - użytkownik Spółdzielni obowiązany jest powiadomić Administrację Spółdzielni o ilości osób i okresie ich pobytu w lokalu.

§6

1. Lokator - użytkownik SML-W w Sochaczewie jest obowiązany utrzymywać przydzielony mu lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Na lokatorze - użytkownika Spółdzielni ciąży w tym zakresie następujące obowiązki:

- 1.1. malowanie drzwi, okien (obustronne), grzejników i rur z częstotliwością zapewniającą ich prawidłową konserwację;
 - 1.2. naprawa i wymiana podłóg;
 - 1.3. naprawa i wymiana stolarki drzwiowej w lokalu i w przydzielonej mu piwnicy;
 - 1.4. uzupełnienie oszklenia okien i drzwi w lokalu;
 - 1.5. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń – od zaworu odcinającego dopływ zimnej wody do lokalu;
 - 1.6. naprawy instalacji elektrycznych, począwszy od gniazd bezpiecznikowych w lokalu;
 - 1.7. usuwanie zatkania przewodów odpływowych w lokalu oraz poza lokalem, jeżeli lokator spowodował ich zatkanie, po stwierdzeniu przez powołaną komisję techniczną;
 - 1.8. odnawianie sufitów i ścian lokalu wraz z drobnymi reperacjami tynku.
3. Zakres robót wymienionych w ust.2 nie obejmuje napraw związanych z usuwaniem wad technologicznych bądź wad ukrytych występujących w okresie gwarancji i rękojmi.

§7

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw w budynkach obejmuje:

- a) naprawy lub wymiany wszystkich przewodów wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w pionach głównych (z wyłączeniem osprzętu i podejść od zaworów odcinających w lokalach, tj. pionów i poziomów);
- b) naprawy lub wymiany całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z zaworem odpowietrzającym, z wyłączeniem grzejników;
- c) naprawy i malowanie ścian i sufitów na klatkach i pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach;
- d) naprawy, konserwację lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach - w tym szklenie okien;
- e) naprawy lub wymianę instalacji elektrycznej zewnętrznej i wewnętrznej w budynkach, z wyłączeniem lokali mieszkalnych (do bezpieczników);
- f) naprawę i konserwację wentylacji;
- g) sprawdzenie i konserwację instalacji odgromowych i elektrycznych;
- h) właściwe zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych balkonów.

§8

1. W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych - zarówno w lokalach jak i w budynkach lub jego otoczeniu – mieszkańcy powinni niezwłocznie powiadomić o tym – w sposób wskazany na tablicy ogłoszeń – Administrację Spółdzielni, wykonawcę usług konserwacyjnych, a w razie konieczności służby miejskie, podejmując działania zmierzające do zmniejszenia ewentualnych szkód.

2. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do zapewnienia dyżurów (dotyczy także dni wolnych od pracy i świąt) w celu niezwłocznego zabezpieczenia skutków awarii przed przybyciem ekip naprawczych.

§9

Wszelkie przeróbki w mieszkaniu – instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, rozbieranie lub wstawianie ścianek, przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat w oknach na zewnątrz, na klatkach schodowych – wymagają zgody Spółdzielni i właściwych urzędów.

§10

Niedozwolone jest naprawianie i przerabianie we własnym zakresie wszelkich instalacji poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, pralniach i piwnicach).

§11

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest niedozwolone.
2. Zakładanie wszelkich rodzajów anten jest niedozwolone bez zgody Zarządu.
3. Używanie urządzeń powodujących zakłócenie w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych oraz telefonicznych bez wymaganej homologacji.

§12

1. Z uwagi na możliwości wystąpienia awarii wymuszającej prace w lokalach wskazane jest, aby mieszkańcy podawali do wiadomości Administracji lub sąsiada aktualne numery telefonów do domu i miejsca pracy.
2. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy mieszkańca (np. zalanie lokalu przez zostawienie odkręconego kranu) obciążają lokatora - użytkownika, który spowodował szkodę.

§13

1. Przedstawicielom Administracji przysługuje prawo kontrolowania urządzeń technicznych znajdujących się w mieszkaniach (jak np. sieć centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody) oraz w piwnicach.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Administracja Spółdzielni ma obowiązek wezwać lokatora Spółdzielni do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą) przedstawiciele Administracji Spółdzielni mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu i piwnic w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Administracja ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie lokalu po jego komisyjnym otwarciu.
4. Lokator – użytkownik Spółdzielni jest zobowiązany na żądanie Administracji Spółdzielni udostępnić lokal i piwnicę, aby umożliwić wykonanie w nich napraw należących do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyłym stanie budynku.

5. Za powstałe szkody wynikłe w trakcie prac opisanych w ust. 4 odpowiedzialność materialną ponosi Spółdzielnia.

III. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

§14

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom przez:

1. Zapewnienie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia.
2. Wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania odpadów oraz sprzęt sanitarny i przeciwpożarowy.
3. Zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla.
4. Zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (dotyczy chodników, schodów itp.).
5. Oznakowanie budynków i ulic zgodne z obowiązującymi przepisami.
6. Wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Konserwację konstrukcji balkonów z wyjątkiem malowania.
8. Przeprowadzanie okresowych kontroli klatek schodowych, korytarzy piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
9. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej gabloty zawierającej wszystkie niezbędne n/w informacje:
 - a) telefon służbowy Administracji i służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy;
 - b) adres i godziny pracy Administracji i Zarządu Spółdzielni,
 - c) skład osobowy Rady Osiedla,
 - d) terminy i miejsca przyjęć przez organy Spółdzielni,
 - e) informacje z telefonami służb miejskich,
 - f) telefon najbliższego komisariatu i dzielnicowego,
 - g) miejsce na bieżące informacje,
 - h) regulamin porządku domowego,
10. Zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych.
11. Oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych.
12. Oznakowanie zaworów odcinających pionów wodnych.

§15

- 1. Utrzymanie porządku i czystości w budynkach (oprócz klatek schodowych) i na terenie przyległym należy do obowiązków Spółdzielni.**
2. Uwagi na temat pracy pracowników obsługi należy zgłaszać do organów samorządowych i Administracji Spółdzielni.

§16

W sprawach dotyczących naruszenia porządku, czystości i ochrony p.poż. w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców Administracja Spółdzielnia może wydawać doraźne polecenia, których wykonanie jest dla mieszkańców obowiązkowe.

§17

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, pralni, suszarni, piwnic), a także terenów zielonych.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek należy zawsze po sobie posprzątać.
4. W przypadku dostaw mebli i innych przedmiotów oraz materiałów mieszkańiec obowiązany jest niezwłocznie oczyścić teren i klatkę schodową z pozostawionych odpadów lub zanieczyszczeń i naprawić powstałe szkody.
5. Przedmioty zbędne o dużych wymiarach, np.: stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego lub radiowo-telewizyjnego, należy usuwać we własnym zakresie zlecając wywóz odpowiedniej firmie.
6. Obowiązkiem Administracji Spółdzielni i najemców lokali użytkowych jest niedopuszczenie, aby wozy dostawcze dewastowały ciągi piesze lub tereny zielone - pod rygorem usunięcia zanieczyszczeń i szkód na koszt winnego.
7. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody poczynione przez nich w budynku lub jego otoczeniu.

§18

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych w godz. 8⁰⁰÷20⁰⁰ z wyłączeniem dni świątecznych.
2. Czynności opisanych w ust 1 nie wolno wykonywać z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.

§19

1. Opiekę nad otoczeniem budynku, jego zielenią i drzewostanem sprawuje Administracja Spółdzielni.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się może w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i niżej położone okna.

§20

1. Niedozwolone jest składowanie na balkonach szczególnie ciężkich przedmiotów mogących naruszać jego konstrukcję. Administracja Spółdzielni jest zobowiązana wyegzekwować od lokatora usunięcie takich przedmiotów.
2. Niedozwolone jest także przechowywanie i wieszanie na balkonach, klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych rzeczy i przedmiotów wpływających ne-

gatywnie na wygląd zewnętrzny i wewnętrzny budynku, utrudniających komunikację oraz zagrażających przepisom bhp i p.poż.

§21

1. Ciągi piesze wewnątrz osiedli przeznaczone są wyłącznie dla pieszych i ruch kołowy jest na nich zabroniony, z wyjątkiem pojazdów służb miejskich i zaopatrzenia.
2. Pojazdy mechaniczne mogą być parkowane na terenie osiedla wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Administrację Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.
3. Na terenie osiedla zabrania się mycia i naprawy pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska.
4. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania osiedlowych znaków drogowych ustawionych przez Administrację zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§22

1. Korzystanie przez mieszkańców domów z pralni i suszarni odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez Administrację Spółdzielni i mieszkańców.
2. Po zakończeniu używania pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
3. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
4. Klucze od pralni i suszarni przechowuje lokator wybrany przez mieszkańców budynku.

§23

1. W piwnicach zabrania się:
 - a) przechowywania materiałów łatwopalnych (np. benzyna, olej napędowy, gaz w butlach, rozpuszczalniki itp.);
 - b) zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami;
 - c) przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni;
 - d) przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się;
 - e) korzystania z energii elektrycznej do celów zarobkowych, a także gotowanie, suszenia przetworów i zasilanie urządzeń chłodniczych.
2. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§24

Zabrania się palenia tytoniu i picia alkoholu i używania środków odurzających w pomieszczeniach ogólnego użytku, tj. piwnicach, pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych.

1. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych w pomieszczeniach ogólnego użytku m.in. korytarzach piwnicznych, pralniach suszarniach, klatkach schodowych i w obrębie wejść do budynków.
2. Ustanawia się odpowiedzialność za wykroczenia opisane w ust. 1 na podstawie przepisu art. 43 prim ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości w związku z art. 54 kodeksu wykroczeń.
3. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach.

niach ogólnego użytku.

4. Zabrania się dokarmiania ptaków i zwierząt w pomieszczeniach ogólnego użytku m.in. korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkarniach, klatkach schodowych oraz z w obrębie budynku.

§25

Lokatorzy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są do zachowania się na terenie Osiedla i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom:

- a) **rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci - za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice;**
- b) **w godz. 22⁰⁰ ÷ 6⁰⁰ na terenie osiedli obowiązuje bezwzględna cisza nocna;**
- c) wykonywanie prac remontowych zakłócających spójność innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp.) ogranicza się do godzin 8⁰⁰ ÷ 20⁰⁰ z wyłączeniem dni świątecznych, w które obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.

§26

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz nie zakłócania przez nie spokoju.
2. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe obowiązane są:
 - a) dokonywać określonych obowiązkowych szczepień,
 - b) **sprzątać na terenie budynku i chodnikach zanieczyszczenia spowodowane przezzymane zwierzęta domowe, nie dopuszczać do niszczenia krzewów, drzew i zieleni,**
 - c) psy należy wyprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób nie-stwarzający zagrożeń,
3. **Za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiadają właściciele tych zwierząt.**

§27

Szafki reklamowe, szyldy na murach domów oraz wolno stojące mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni i odpowiednich organów (o ile jest to wymagane) i uiszczeniu stosownej opłaty ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§28

Wobec mieszkańców **SEKRETARZ** naruszających normy współżycia społecznego i postanowienia Regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie, niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów prawa.

§29

Skargi i wnioski dotyczące pracy Administracji Spółdzielni rozpatrywane są przez Zarząd Spółdzielni.

§30

Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę z Radą Osiedla w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny całego Osiedla i poszczególnych budynków.

§31

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14.12.2011 r. i wchodzi w życie z dniem 14.12.2011 r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej