

Regulamin

**używania lokali w domach Spółdzielni
Mieszkaniowej**

„Kolejarz”

**oraz porządku domowego i współżycia
mieszkańców**

Biała Podlaska luty 2012 r.

**Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców**

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

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

§ 2

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

2. Regulamin ten obowiązuje zarządców nieruchomości i wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.

3. Użytkownik jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz zaproszonych gości.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.

Obowiązki Spółdzielni- zarządcy nieruchomości

§ 3

Spółdzielnia – zarządca nieruchomości - obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali użytkownikom i ich protokolarnego odbioru w przypadku zwalniania lokalu do Sp-ni przez użytkownika.

2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy (remontu) lub wad budowlanych powstałych w okresie gwarancyjnym.

3. Dokonywania napraw określonych w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej.

4. Dbania o stan techniczny budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak : korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, piaskownice, place zabaw dla dzieci i młodzieży wraz z urządzeniami.

5. Dbania o stan sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak : korytarze, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, piaskownice, place zabaw dla dzieci i młodzieży wraz z urządzeniami.

6. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojść do budynków i mieszkań,

7. Zapewnienia budynkom odpowiednich kontenerów na odpady komunalne w tym również przeznaczonych na segregację odpadów oraz utrzymania ich w należytych stanie sanitarno-

porządkowym.

8. Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych.

9. Zabezpieczenia właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania u właściwych dostawców w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach wody, gazu, energii elektrycznej oraz czynnika ciepłego,

10. Przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, klatki schodowe, piony wentylacyjne, altany śmietnikowe.

11. Umieszczenie na klatkach schodowych tablic informacyjnych z wykazem aktualnych telefonów kontaktowych.

Obowiązki i prawa użytkowników.

§ 4

1. Lokale w Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie najmu, w przeciwnym razie, zmianę należy zgłosić do Spółdzielni.

2. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu wymaga zgody Spółdzielni.

3. Montaż krat na zewnątrz okien i loggii oraz zabudowa loggii wymaga zgłoszenia do właściwego Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miejskiego w Białej Podlaskiej.

4. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.

5. Piwnice, wózkownie i inne pomieszczenia wspólne, mogą być wykorzystywane wyłącznie zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

6. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na połac dachową oraz instalowania jakichkolwiek urządzeń bez porozumienia z administracją Spółdzielni.

7. Zabrania się mycia oraz wykonywania napraw pojazdów mechanicznych w garażach i na terenie parkingów, dróg dojazdowych i trawników.

§ 5

1. Użytkownik Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu i przydzielonych pomieszczeń (piwnice) oraz dokonywać napraw i remontów w zakresie ustalonym w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw w zasobach Spółdzielni .

2. Użytkownicy lokali mieszkalnych odpowiadają za ład i porządek w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania jak : klatki schodowe, windy, pralnie, suszarnie.

3. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, gankach wejściowych w korytarzach piwnicznych: motocykli, skuterów i motorowerów, mebli, rowerów, wózków i innych zbędnych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację.

4. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych.

§ 6

1. Zabrania się mieszkańcom samowolnego manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania w pionach i w rozdzielaczach c.o., przy instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej znajdujących się na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji : gazowej, c.o., wod-kan, elektrycznej, przewodów kominowych w mieszkaniach przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych i bez uzgodnienia ich z administracją Spółdzielni.
3. 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 obciążane kosztami ich usunięcia.
3. W przypadku zaistnienia zakłóceń w dopływie prądu elektrycznego, wody, gazu lub energii cieplnej, należy niezwłocznie powiadomić o tym administrację Spółdzielni, a po godzinach pracy oraz w dni świąteczne konserwatora budynków.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej w łazience lub kuchni, a jeżeli tego wymaga konieczność - zawór przy gazomierzu i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni.
5. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania, kuchenki gazowej, zakłóceń w wentylacji względnie ciągu przewodu spalinowego w łazience lub kuchni, należy niezwłocznie zgłosić powyższe w administracji Spółdzielni.
6. Nie wolno zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach - zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla. Zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w przewodach wentylacyjnych.
7. Nie należy zmniejszać kubatury łazienki przez zabudowy trwałe lub tymczasowe.
8. Z urządzeń gazowych należy korzystać w sposób określony odpowiednimi przepisami (każdy użytkownik z chwilą podpisania umowy z dostawcą gazu otrzymuje szczegółowe w tym zakresie przepisy oraz instrukcje korzystania z urządzeń).
9. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej stosując funkcję mikrowentylacji lub montując w oknach specjalne nawiewniki. Należy o tym pamiętać szczególnie w czasie użytkowania aparatów gazowych (kuchenka i piecyk) aby uniknąć niebezpieczeństwa zatrucia.

§ 7

1. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnych jak pralnie, suszarnie itp.. zapalonych punktów oświetleniowych.
2. Zabrania się kategorięcznie włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowania wyłączników światła przez wkładanie obok przycisków zapalek, gwoździ

itp.).

3. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych.

§ 8

1. Na okres zimy użytkownicy mieszkań mają obowiązek zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła oraz dokonać zabezpieczenia okienek piwnicznych.

2. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków:

a) grzejnik nie powinien być zasłonięty,

b) głowica termostatyczna aby mogła właściwie oceniać temperaturę w pomieszczeniu, musi być swobodnie "opływana" powietrzem cyrkulującym w pomieszczeniu tzn. nie może być zasłonięta, przykryta czy zabudowana,

c) wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne w tym czasie należy ustawić pokrętkę głowicy termostatycznej w położeniu „0”.

§ 9

1. O wszelkich uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, których naprawa nie mieści się w obowiązkach użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub konserwatora budynków. W przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać z jego mieszkania lub w mieszkaniach sąsiadów na skutek uszkodzenia instalacji lub urządzeń.

2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy użytkownika bądź osób wspólnie z nim zamieszkujących (np. zalanie mieszkania), pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik danego mieszkania.

§ 10

1. Urządzenia w mieszkaniu winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zawory czerpalne winny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.

3. Wszelkie przecieki płuczek i zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usuwać.

3. Muszlę klozetową eksploatować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, gruzu, obierzyn i innych przedmiotów stałych.

4. Syfony odpływowe pod wannami winny być co pewien czas starannie oczyszczane tak aby zapewniały właściwy odpływ wody.

5. Zabrania się wykonywania trwałej zabudowy pionów wodociągowo-kanalizacyjnych i

gazowych.

§ 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, urządzeń, ciągów spalinowych, kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i dokonania odczytu wskazań tych urządzeń oraz w przypadku wystąpienia awarii w budynku (art. 6¹ ustawy – o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.)
2. W przypadku opuszczania mieszkania na dłuższy okres pozostawić tel. kontaktowy lub wskazać upoważnioną osobę.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA.

§ 12

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, korytarze itp. oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków. W przypadku nie stosowania się do w/w obowiązku utrzymania czystości, Spółdzielnia po uprzedzeniu zobowiązanego może na jego koszt zlecić wykonanie tych obowiązków przez inną osobę lub firmę.
2. Surowo wzbronione jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna (w szczególności niedopałków) oraz wykładania na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków, a to ze względu na brudzenie przez nie elewacji budynków lub ubrań przechodniów.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.
4. Odpady komunalne należy wносить do pojemników na śmiecie. Opakowania szklane, plastikowe (należy zgniatać), makulatura (kartony składać) winny być wynoszone do pojemników przeznaczonych na tzw. frakcję suchą .
5. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach.
6. Zabrania się gromadzenia w altanach śmietnikowych przedmiotów wielkogabarytowych (zużyte meble, urządzenia itp.) oraz gruzu i innych odpadów po remoncie, których miejsce składowania należy uzgodnić z administracją Spółdzielni a następnie wywieźć we własnym zakresie.

§ 13

1. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych - na trzepakach w dni robocze w godzinach od 7.00 do 21.00; w niedziele i dni świąteczne trzepanie jest zabronione.
2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżniania pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych.
3. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i terenach przy budynkach.

§ 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach winno być tak wykonywane, aby strugi wody z ziemią nie spływały po elewacji i nie brudziły niżej położonych okien, balkonów, loggii oraz ścian. Zabrania się umieszczania skrzynek z kwiatami na parapetach zewnętrznych.
2. Każdy użytkownik balkonu, loggii lub tarasu obowiązany jest w okresie zimowym do systematycznego usuwania śniegu z płyt tych pomieszczeń.
3. Zabrania się montażu suszarek i daszków poza obrębem balustrady balkonowej.

§ 15

1. Zabrania się niszczenia zieleńców, kwietników, drzew, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak : ławki, kosze parkowe na śmiecie, altany śmietnikowe itp.
2. Zabrania się ustawiania samochodów na oznakowanych drogach pożarowych, ciągach pieszych i na trawnikach.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§ 17

1. Wszyscy użytkownicy Spółdzielni obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar fakt należy zgłosić na numer alarmowy 112 oraz:
 - zaalarmować straż pożarną tel. 998,
 - zawiadomić Policję tel. 997,
 - zawiadomić Pogotowie Ratunkowe tel. 999,
 - Administrację Spółdzielni,
 - przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.
3. Ponadto surowo zabrania się :
 - gromadzenia zbędnych rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach,
 - przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących,
 - używanie otwartego ognia,
 - palenia papierosów w piwnicach, windach i na klatkach schodowych.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLI.

§ 18

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju zakłócanie jej w sposób rozmyślny jest zabronione.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych i sprzętu nagłaśniającego nie należy nastawiać zbyt głośno, a po godz. 22.00 należy je obowiązkowo ściszyć.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom.
5. Dzieci powinny się bawić pod nadzorem osób dorosłych na terenach i placach zabaw dziecięcych, przeznaczonych do tego celu.
6. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, niszczenie lamperii, klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji tak w budynkach, jak i na placach zabaw oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
7. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach, terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby pod których opieką się znajdują.
8. Ewentualne spory dotyczące naruszenia zasad współżycia społecznego przez użytkowników może rozstrzygać Rada Osiedla.

§ 19

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby :
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt,
 - nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - nie zanieczyszczwały terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
 - nie zakłócały ciszy domowej , szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośnie zachowanie.
2. Psy, ze względu na bezpieczeństwo ludzi, a szczególnie dzieci oraz na szkody i zanieczyszczenia dokonywane przez nie na zieleńcach i placach zabaw wewnątrzosiedlowych winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
3. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów na teren placów zabaw a w szczególności do piaskownic.
4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie.
5. Każdy właściciel psa powinien uiścić stosowny podatek od posiadania psa.
6. Zabrania się hodowli kotów w pomieszczeniach piwnicznych. Dokarmianie dzikich kotów może odbywać się tylko i wyłącznie w specjalnie w tym celu przygotowanych i ustawionych domkach dla kotów na terenie osiedla (usytuowanie takiego domku na terenie osiedla - uzgodnić z administracją Spółdzielni).
7. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt, skąd mogą być wykupione przez właściciela w okresie 14 dni od dnia odłowienia. Po tym terminie stają się własnością właściciela

schroniska i podlegają sprzedaży na zasadach ogólnych.

§ 20

Urządzanie ogródków kwiatowych winno się odbywać w porozumieniu z administracją Spółdzielni, dotyczy to również nasadzania drzewek i krzewów na terenie osiedla.

VI. PRZEPISY OGÓLNE, RÓŻNE.

§ 21

Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i społecznego przed kradzieżą lub uszkodzeniem należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych jak również do korytarzy piwnicznych.

§ 22

Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione z Zarządem Sp-ni.

§ 23

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

§ 24

Regulamin niniejszy jest do wglądu w Zarządzie Sp-ni.

§ 25

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

§ 26

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia – 27 lutego 2012 r.

Traci moc Regulamin używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą 6 marca 1998 r.

SEKRETARZ RADY

Danuta Bebczuk

PRZEWODNICZĄCA RADY

Anna Makarewicz