

Załącznik nr 1
do Uchwały 23/13/2015
z dn. 18.05.2015r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIELNIA” W SZCZECINIE

Podstawa prawna

§ 47 ust. 1 pkt 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kielnia”

I. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Obowiązki Zarządcy (części wspólne nieruchomości)

§ 1

Obowiązkiem Zarządcy jest utrzymanie w należytym stanie sanitarnym i estetycznym domów oraz wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących części wspólne budynku, otoczenia budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku, a w szczególności:

1. zapewnienie miejsca na zbiorniki do składowania odpadów,
2. zagospodarowanie terenów osiedlowych,
3. oznaczenie zgodnie z obowiązującymi przepisami budynków, lokali i pomieszczeń oraz umieszczanie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych, określających czyją są własnością i przy jakiej ulicy się mieszczą,
4. wywieszanie w łatwo dostępne i należycie oświetlone miejsce tablic informacyjnych, na tablicach powinna być umieszczona karta informacyjna o niektórych adresach i telefonach: policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, technicznego itp.,
5. zapewnienie mieszkańcom dogodnego bezpiecznego przejścia do domów,
6. zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, numerów policyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
7. w miarę możliwości wyznaczenia na terenie osiedla w oparciu o obowiązujące przepisy miejsca na parkowanie samochodów osobowych i motocykli.

§ 2

W zakres napraw części wspólnych nieruchomości wchodzi:

1. naprawa przewodów i instalacji:
 - wodociągowej i gazowej do zaworów odcinających przed licznikiem lokalu,
 - kanalizacyjnej do trójnika na pionie,
 - elektrycznej do przedlicznikowej tablicy zabezpieczającej mieszkania.
2. naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania zdala-czynnego. Zapis niniejszego ustępu nie dotyczy lokali zlokalizowanych w nieruchomościach, w których umowy na dostawę energii cieplnej zostały zawarte bezpośrednio z dostawcą energii cieplnej bez udziału Zarządcy oraz pomieszczeń (lokali) wyposażonych w indywidualne źródła wytwarzania ciepła. Zapis niniejszego paragrafu nie dotyczy uszkodzeń mechanicznych, które są naprawiane na koszt użytkownika lokalu.
3. Naprawa lub wymiana całego modułu skrzynek pocztowych, w przypadku wystąpienia jego uszkodzenia lub dewastacji



§ 3

Ponadto do obowiązków Zarządcy należy:

1. dostarczenie czynnika grzewczego zapewniającego utrzymanie przez lokatora temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zapis niniejszego ustępu nie dotyczy lokali zlokalizowanych w nieruchomościach, w których umowy na dostawę energii cieplnej zostały zawarte bezpośrednio z dostawcą energii cieplnej bez udziału Zarządcy oraz pomieszczeń (lokali) wyposażonych w indywidualne źródła wytwarzania ciepła.
2. podpisanie umów na dostawę wody oraz zapewnienie dostawy wody z beczkowozów w przypadku awarii instalacji wewnątrzsiedlowych lub wewnętrznych budynków. Zapis ten nie dotyczy lokali, gdzie zostały podpisane indywidualne umowy z dostawcą wody bez udziału Zarządcy.

B. Obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali.

§ 4

1. Właściciel lub najemca lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń.
2. Do obowiązku lokatora zajmującego lokal w budynku spółdzielczym należy:
 - odnawianie lokalu polegające na:
 - a) naprawie i malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z możliwości techniczno - estetycznych,
 - b) naprawie, wymianie i konserwacji drzwi i stolarki okiennej,
 - c) malowaniu olejnym w miarę potrzeby grzejników, rur i innych urządzeń wymagających malowania w celu zabezpieczenia przed korozją oraz ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej przed zniszczeniem.
 - naprawa urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu (zlewozmywaków, spłuczek, wanien, baterii, kuchenek gazowych i elektrycznych, pieców gazowych i innych elementów wyposażenia mieszkania) łącznie z wymianą tych urządzeń, naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków lub zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelki w zaworach.
 - naprawa instalacji:
 - a) wodociągowej i gazowej od zaworów odcinających przed licznikiem lokalu, czyszczenie urządzeń sanitarnych, podejść kanalizacyjnych do pionu,
 - b) elektrycznej od przedlicznikowej tablicy zabezpieczającej mieszkanie,
 - c) telewizyjnej od gniazda antenowego. W pozostałym zakresie naprawy leżą w gestii właściciela instalacji lub zarządcy (zarządca usuwa usterki tylko w lokalach gdzie dostarcza sygnał TV)
 - d) grzewczej w lokalach zlokalizowanych w nieruchomościach, w których umowy na dostawę energii cieplnej zostały zawarte bezpośrednio z dostawcą energii cieplnej bez udziału Zarządcy oraz pomieszczeniach (lokalach) wyposażonych w indywidualne źródła wytwarzania ciepła; łącznie z naprawą i wymianą logoterm i pieców gazowych.
 - naprawa lub wymiana podłóg.

3. W przypadku niewykonania niezbędnych napraw przez użytkownika lokalu, Zarządca, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
4. Właściciel lokalu, lokator mieszkania, które wyposażono w piec gazowy służący wytwarzaniu energii cieplnej (CO i CW) zobowiązany jest do:
 - konserwacji i napraw pieca oraz dokonywania przeglądów technicznych co najmniej raz w roku. Czynności te mogą wykonywać tylko osoby uprawnione.
 - utrzymywania w lokalu temperatury nie niższej niż 10°C.
5. Właściciel lokalu, lokator zobowiązany jest do naprawy skrytki pocztowej przynależnej do danego lokalu, jeżeli uszkodzenie nie obejmuje swoim zasięgiem całego modułu skrzynek.

§ 5

1. Właściciel lokalu mieszkalnego własnym staraniem i na własny koszt wykonuje czynności związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.
2. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają daną nieruchomość.

§ 6

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego nie należących do zasilania lokalu. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacji znajdujących się w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach. Nie wolno wyjmować i wymieniać termoregulatorów i kryz dławiących w instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniach i poza nimi. Nie wolno instalować wyciągów wentylacyjnych do przewodów kominowych.
2. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniach poza zaworem odcinającym (przed licznikiem) ze względu na bezpieczeństwo wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne (stawianie lub rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii itp.) mogą być dokonywane również tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 7

Wszelkie uszkodzenia części wspólnych nieruchomości, zawinione przez właściciela lokalu lub jego lokatorów obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.

§ 8

Ze względu na dobro mieszkańców, troskę o części wspólne nieruchomości oraz higienę w domach zarządzanych przez Spółdzielnię, każdy z użytkowników obowiązany jest umożliwić w określonych przez Zarządcę dniach i godzinach wejście do mieszkania komisji Zarządcy w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkań.

§ 9

Z uwagi na możliwość zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni zapewnić możliwość wejścia do mieszkania (np. pozostawiając klucze u zaufanej osoby) i poinformować o tym Zarządcę.



II. CZYSTOŚĆ, PORZĄDEK I ESTETYKA W BUDYNKACH ORAZ NA TERENACH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE SPÓŁDZIELNI

§ 10

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonuje Zarządca. Do jego obowiązków należy w szczególności:

- sprząatanie chodników, terenu przylegającego do budynku, korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, piwnic itp.,
- mycie klatek schodowych tj. drzwi wejściowych, okien, schodów i części ścian malowanych farbami zmywalnymi,
- podlewanie i opieka nad zielenią, drzewami i krzewami,
- zapobieganie skutkom gołoledzi przez usuwanie z chodników śniegu, lodu i posypywanie chodników piaskiem,
- czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynków przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców a także podejmowanie doraźnych działań niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkami uszkodzeń instalacji i urządzeń (np. zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego),
- wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów.

§ 11

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie sanitarno - higienicznym.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnie używanych oraz na zewnątrz budynku a także powiadamiać Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach i rażących lub uporczywych przypadkach naruszania niniejszego Regulaminu.
3. Śmieci i odpadki należy wyrzucać do zbiorników zainstalowanych przez Gminę. Odpady podlegające segregacji należy wyrzucać do odpowiednich pojemników na nie przeznaczonych. Sprawca rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren lub pokryć koszty uprzątnięcia.
4. Odpady podlegające segregacji, dla których Gmina nie zapewnia pojemników a jest zobowiązana do ich odbioru poprzez tzw. ekoporty należy usuwać we własnym zakresie poprzez dostarczenie ich do gminnych ekoportów.
5. Odpady nie będące odpadami komunalnymi należy usuwać we własnym zakresie i na własny koszt na wysypiska do tego przeznaczone.
6. W przypadku zniszczenia lub zabrudzenia klatki schodowej przed upływem 10 lat od daty ostatniego malowania Zarządca odnowi klatkę pod warunkiem, że związane z tym koszty pokryją mieszkańcy danej klatki.
7. Użytkownik, któremu przywieziono jakiegokolwiek materiały (np. w okresie wykonywania remontów) powinien natychmiast po zniesieniu materiałów oczyścić cały teren ze spowodowanych zanieczyszczeń. Dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań i z mieszkań, w czasie których został zanieczyszczony teren i klatki schodowe.

§ 12

1. Trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa powierza się opiece wszystkich mieszkańców osiedla (domu).
2. Bez zgody Zarządu Spółdzielni nie wolno zmieniać kolorystyki i podziału okien, logii, balkonów i parapetów.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie uległy zalaniu wodą.
4. Przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku jak również umieszczenie w miejscach wspólnego używania np. korytarzach budynku jakichkolwiek przedmiotów (np. mebli) jest zabronione.
5. Zabrania się zakładanie krat w oknach i drzwiach balkonowych po zewnętrznej stronie elewacji bez uprzedniego uzyskania pozwolenia wymaganego prawem budowlanym i zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Szafki reklamowe, szyldy i wszelkie reklamy mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządcy.

§ 13

Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamknięte. Zarządca obowiązany jest zaopatrzyć każdego członka w komplet kluczy do drzwi w czasie zasiedlenia nowego mieszkania nieodpłatnie i odpłatnie przy zmianie zamka.

III. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 14

1. Na strychach domów i w piwnicach nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących.
2. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na korytarzach, w piwnicach, na strychach i na klatkach schodowych jest zabronione.
3. Używanie grilli i podobnych urządzeń na balkonach, loggiach i ogródkach przydomowych jest zabronione.

IV. INNE POSTANOWIENIA

§ 15

1. Na terenie osiedla (domu) obowiązuje w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ cisza, W godzinach tych w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki audio - wizualne,
 - b) zaprzestać głośnego korzystania z instrumentów, głośnych rozmów, śpiewów, tańców itp.
 - c) nie trzepać dywanów, pościeli i nie wykonywać innych głośnych prac.
2. Zakazuje się używania wiertarek, urządzeń udarowych, pilarek, szlifierek, cykliniarek itp. w godz. 20⁰⁰ - 8⁰⁰.
3. Wykonywanie dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wymaga pisemnej zgody Zarządcy.

§ 16

Nie dopuszcza się zakładania anten radiowo-telewizyjnych w budynkach wyposażonych w anteny zbiorcze lub instalację telewizji kablowej.

§ 17

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę wymaganą prawem i przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych. W szczególności należy dbać o to, by zwierzęta domowe były regularnie szczepione. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo ludzi oraz szkody dokonywane w zieleni, kwiatach i krzewach spuszczenie psów ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione. Zakazuje się wyprowadzania psów na tereny zielone.
2. Osoby posiadające psa i inne zwierzęta obowiązane są usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatkach schodowych, w innych pomieszczeniach budynku lub terenach służących do wspólnego użytku.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psa, obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
4. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszystkich zwierząt użytkowych (królików, gołębi itp.).

§ 18

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Zarządcę. W przypadku gdy takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno zgodnie z przepisami ruchu drogowego. Zabrania się parkowania pojazdów o ładowności pow. 0,8 tony, busów i autobusów.
2. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
3. Na terenach nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię niedozwolone jest mycie, naprawa i przeglądy pojazdów.

§ 19

Za nieprzestrzeganie obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu przewidziane są sankcje określone odrębnymi przepisami prawnymi, a w szczególności przepisami Kodeksu Wykroczeń.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają analogiczne zastosowanie do lokali użytkowych i garaży.

§ 21

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/3/2015 z dnia 18.05.2015r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Marek Stepiński

