

REGULAMIN

porządku domowego

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „JEŻYCE”
W POZNANIU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są wspólną własnością jej członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką członków i najemców lokali, administracji osiedla oraz organów samorządu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu:
 - ochronę wspólnego mienia członków Spółdzielni;
 - zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu;
 - podnoszenie estetyki osiedla;
 - zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz najemców lokali w zakresie realizacji celów, o których mowa w pkt.1. W dalszej części regulaminu wprowadza się pojęcie użytkownik, pod którym rozumie się członków i najemców lokali.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za członków rodziny i za wszystkie osoby przebywające w lokalu, w szczególności na pobyt stały lub czasowy.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I ADMINISTRACJI OSIEDLA.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania użytkownikom mieszkań, lokali, urządzeń oraz innych obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonymi odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi, o ile umowa z użytkownikami nie stanowi inaczej.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę – Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§ 5

Administracja osiedla obowiązana jest nadzorować i dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, strychy itp., a nadto utrzymywać porządek i czystość w otoczeniu budynków.

§ 6

Administracja osiedla obowiązana jest ponadto:

- 1) odpowiednio oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych (oznaczenia winny określać właściciela obiektu, nazwę ulicy, numerację);
- 2) umieścić stałą tablicę informacyjną zawierającą między innymi: skrócony wyciąg z niniejszego regulaminu, telefony alarmowe, służb pogotowia technicznego, administracji osiedla i Zarządu Spółdzielni, spis lokali;
- 3) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy;
- 4) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych;
- 5) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych;
- 6) dokonywać okresowych przeglądów stanu technicznego i oszklenia stolarki otworowej klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych (szczególnie przed sezonem zimowym);
- 7) zabezpieczyć przed okresem zimowym zawory i rurociągi poboru wody znajdujące się na zewnątrz budynków;
- 8) zapewnić sprawność zamków w drzwiach ogólnodostępnych.

§ 7

1. W budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania (c.o.) oraz ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) do obowiązków administracji osiedla należy zabezpieczenie warunków technicznych dla dostarczenia ciepłota w celu:
 - ogrzania pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - dostaw ciepłej wody mieszkańcom.
2. Szczegółowe przepisy w tym zakresie określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM i zasad ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Obowiązki Spółdzielni i jej członków jak również najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 9

1. Użytkownik jest obowiązany przeprowadzać konserwację zajmowanego mieszkania lub lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania lub lokalu użytkowego wg zasad określonych w regulaminie, o którym mowa w § 8.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika.

§ 10

1. Przydzielony lub wynajęty użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie najmu.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa lub wszelkiej działalności gospodarczej – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 11

1. Obowiązkiem każdego użytkownika jest bezzwłoczne zgłoszenie w administracji osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi i gwarancji za wady, pod rygorem uchylenia się Spółdzielni od odpowiedzialności za ewentualne wady powstałe z tego tytułu.
2. Spółdzielnia w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami Spółdzielni zobowiązana jest do określenia okresu rękojmi i gwarancji udzielonego przez wykonawcę.

§ 12

Obowiązkiem każdego użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji osiedla wszelkich zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.)

§ 13

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych zaworów lub grzejników c.o., bądź likwidacja niektórych elementów instalacji wewnątrz lokalu, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 14

1. Użytkownikom nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach). Kosztami strat wynikłych z tego tytułu może zostać obciążona osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby pogotowia technicznego oraz administrację osiedla.
2. Używanie urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego jest zabronione.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Dokonywanie wszelkich napraw i przeróbek instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem sytuacji określonych w § 13 niniejszego regulaminu jest zabronione.

§ 15

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych (AZART) jest dozwolone tylko za zgodą administracji osiedla, a montaż może być dokonany jedynie przez osoby do tego uprawnione.

§ 16

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu wewnątrz lokalu zajmowanego przez użytkownika należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu – po czym niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowni i administrację osiedla.
2. Szczegółowy tryb postępowania w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w budynku określa instrukcja wywieszona w klatkach schodowych budynków.

§ 17

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach i strychach zapalonych świateł.
2. Blokowanie wyłączników oświetlenia klatek schodowych jest zabronione.

§ 18

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez stolarkę otworową. To samo dotyczy pomieszczeń piwnicznych. Uszkodzenie stolarki otworowej winno być usuwane przez użytkowników lokali, bądź zgłaszane administracji osiedla zgodnie z zakresem obowiązków określonych regulaminem, o którym mowa w § 8.
2. Wszyscy użytkownicy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Zamykanie zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych jest zabronione.

§ 19

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla, w przeciwnym razie jego użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które z tego powodu wyniknęły.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności we własnym interesie winni poinformować administrację osiedla lub najbliższych sąsiadów o miejscu swego pobytu, w celu umożliwienia kontaktu Spółdzielni w sytuacji awaryjnej.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania jego użytkownik zobowiązany jest do umożliwienia wstępu osobom upoważnionym przez administrację osiedla przeprowadzającym przegląd techniczny.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

§ 20

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów. Do obowiązków gospodarza domu należy w szczególności :

- utrzymanie czystości chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkarni, pomieszczeń zsykowych itp.,
- utrzymanie czystości okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków i lamperii na klatkach schodowych,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- pielęgnacja zieleni.

§ 21

1. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Zabrania się wyrzucania czegokolwiek przez okna i drzwi balkonowe.
4. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. przedmiotów stałych. W razie zapchania rur użytkownik winny tej awarii może zostać obciążony kosztami jej usunięcia.
5. Śmieci i odpady komunalne należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku ich rozsypania lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest je uprzątnąć.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składane obok pojemników.
7. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu go do piwnicy, oczyścić zanieczyszczony nim teren i pomieszczenia. Dotyczy to również innych dostaw do mieszkań lub lokali.

§ 22

Trzepanie dywanów , chodników itp. może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych wyłącznie w godzinach od 8.⁰⁰ do 20.⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, oraz innych zabrudzonych lub zakurzonych przedmiotów - itp. na balkonach loggiach, klatkach schodowych i oknach.

§ 23

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poza administracją osiedla powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach lub oknach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie brudziła położonych niżej balkonów lub okien.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Niedopuszczalne jest przechowywanie przez użytkowników na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów i sprzętów.

V. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 24

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik wg kolejności uzgodnionej z gospodarzem domu.
3. Za korzystanie w pralni z prądu, gazu i wody użytkownik uiszcza ryczałtowe opłaty lub opłaty według wskazań liczników.
4. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować ich uszkodzenia.
5. Po zakończeniu prania, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucz przekazać tego samego dnia gospodarzowi domu.
6. W pralni nie należy prać bielizny w celach zarobkowych.
7. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek).
8. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.

§ 25

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy niezwłocznie zawiadomić straż pożarną, komisariat policji i administrację osiedla.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego otwartego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie indywidualne instalacje elektryczne (wykonane za zgodą Spółdzielni) winny być utrzymane w dobrym stanie technicznym przez użytkownika pomieszczenia.

VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§ 26

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak: brudzenie i malowanie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiadają rodzice.
3. Na terenie osiedla w budynkach w godzinach od 22.⁰⁰ do 6.⁰⁰ obowiązuje cisza, od 6.⁰⁰ do 22.⁰⁰ nie należy nastawiać urządzeń RTV w sposób uciążliwy dla sąsiadów.
4. Hałaśliwe prace remontowe w lokalach mogą być wykonywane wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8.⁰⁰ do 19.⁰⁰

§ 27

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względów na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.
3. Za zanieczyszczenia oraz wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.
5. W lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach wspólnego użytku zabrania się chowu i hodowli wszelkich zwierząt gospodarskich (np. królików, kur, gołębi itp.).
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
7. O każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej zwierzęcia należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację osiedla.

§ 28

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację osiedla. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni. W celu uniknięcia uciążliwości parkowania pojazdów dla mieszkańców zaleca się, aby ustawienie pojazdów nie odbywało się tyłem do budynków. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych, naprawczych lub pozostawianie na biegu jałowym powyżej 5 minut jest zabronione w ciągu całej doby.

2. Pojazdy mechaniczne z napędem spalinowym takie jak np. motocykle, skutery, motorowery wolno przechowywać wewnątrz budynków mieszkalnych wyłącznie w pomieszczeniach przeznaczonych do tego celu.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 29

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim uzgodnieniu z administracją osiedla.

§ 30

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 31

1. Uwagi, skargi i wnioski mieszkańców oraz użytkowników dotyczące pracy administracji osiedli, Zarządu oraz jego komórek funkcjonalnych można wносить do książki skarg i wniosków znajdującej się w biurach administracji osiedla i Zarządu Spółdzielni.
2. Tryb składania skarg i wniosków oraz sposób ich rozpatrzenia określa odrębna instrukcja uchwalona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 32

Administracja osiedla zobowiązana jest informować użytkowników lokali i mieszkańców o planowanych pracach np. terminie usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu w klatkach schodowych budynków przy wejściu winny być zawieszane tablice informacyjne (do komunikatów).

§ 33

1. W stosunku do członków nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje upomnienia. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. W stosunku do pracowników administracji osiedli zaniedbujących obowiązki wynikające z postanowień niniejszego regulaminu użytkownicy lokali mogą wnioskować do kierowników administracji osiedli, Zarządu lub Rady Nadzorczej o wyciągnięcie wobec nich konsekwencji służbowych.

§ 34

Traci moc Regulamin uchwalony w dniu 11.12.1973r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 35

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2000r. uchwałą nr 8 /2000.
 2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
-