

Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Rodzina Kolejowa" w Białymstoku

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, mieszkańców i użytkowników, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszeniu estetyki osiedli oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców i użytkowników domów, lokali i garaży, w realizacji celów określonych w ust. 1.
3. Pod pojęciem "mieszkańca" - należy rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub domów: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków właścicieli z prawem odrębnej własności, osoby nie będące członkami posiadające własnościowe prawa do lokali, właścicieli - nie członków z prawem odrębnej własności lokali, najemców lokali.
4. Pod pojęciem "użytkownika" - należy rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali o innym charakterze niż mieszkalny.
5. Mieszkańcy i użytkownicy są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za właściwe zachowanie osób wspólnie z nimi użytkujących lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, domów, lokali i garaży.

§ 2

Obowiązki Spółdzielni.

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Przekazywania mieszkańcom i użytkownikom nowo wybudowanych mieszkań, lokali i garaży w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym, określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją techniczną i umową,
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek - ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi,
3. Dbania o właściwy stan techniczny budynków, pomieszczeń wspólnych w budynkach t.j., klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i na poddaszach, pralni, suszarni, oraz otoczenia budynków: chodników, dojazdów, parkingów, terenów zielonych, urządzeń małej architektury i placów zabaw,
4. Oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń wspólnych odpowiednimi tablicami określającymi: nazwę ulicy, numer porządkowy budynku, numer lokalu, nazwę pomieszczenia,
5. Zapewnienia mieszkańcom i użytkownikom dogodnych przejść i dojazdów do budynków, lokali, garaży i śmietników,
6. Zabezpieczenia oświetlenia numerów budynków, klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku w piwnicach i na poddaszach budynków oraz na terenach osiedlowych,

7. Informowania mieszkańców o terminach przeglądów instalacji gazowej, wentylacyjnej, spalinowej, odczytów podzielników kosztów, stanów wodomierzy i innych bieżących wydarzeniach, poprzez zamieszczanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w każdej klatce schodowej.

§ 3

Obowiązki mieszkańców i użytkowników domów, lokali i garaży.

Mieszkaniec lub użytkownik jest obowiązany:

1. Utrzymywać swój lokal i inne przydzielone mu pomieszczenia (garaże, piwnice, bokówki) w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym.
2. Na prośbę administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
3. Wszelkie przeróbki w lokalach nie wyłączając instalacji c.o. i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, zmiana szerokości okna przy wymianie), mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Piony instalacji - w przypadku zabudowy - winny przewidywać łatwy demontaż, umożliwiający dostęp do tych instalacji, w szczególności w miejscach zamontowania wodomierzy. W przypadku braku takich możliwości - Spółdzielnia nie ponosi kosztów szkód z tym związanych.
4. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub z jego przeznaczeniem. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 4

1. Poszczególne pomieszczenia w mieszkaniu, a zwłaszcza kuchnie i łazienki należy wietrzyć, aby ściany, sufity i stolarka okienna nie były narażone na działanie wilgoci. Kratki wentylacyjne należy systematycznie czyścić i nie zasłaniać ich obudowami.
2. Pochłaniacze kuchenne lub inne tego rodzaju urządzenia - posiadające wentylatory mechaniczne, nie mogą być przyłączone do sieci zbiorczych kanałów wentylacyjnych w mieszkaniach.
3. Zabudowy meblowe pomieszczenia kuchni winny być wykonane i zamontowane w taki sposób, aby nie ograniczały przepływu powietrza przez kratki wentylacyjne.
4. W przypadku wymiany dotychczasowych kratki wentylacyjnych na innego typu tj. posiadające gęste siatki, należy okresowo dokonywać przeglądu stanu czystości tych siatek.
5. Nie przestrzeganie powyższych zasad prowadzi do zawilgoceń i zagrzybień lokali.

§ 5

W piwnicach będących w użytkowaniu mieszkańców nie wolno instalować oświetlenia zasilanego z instalacji elektrycznej tj. z obwodów znajdujących się za zabezpieczeniami elektrycznymi, administracyjnymi umieszczonymi w szafkach w piwnicach lub na klatkach schodowych, a także gniazdek wtykowych i podłączać odbiorników powszechnego użytku jak lodówki, zamrażarki itp.

§ 6

1. W okresie zimy, użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła - poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku, winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy samowolnie regulować zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i blokować drzwi wejściowych do klatek, gdyż w przypadku niskich temperatur, występuje możliwość awarii całej sieci c.o.

§ 7

1. Obowiązkiem każdego mieszkańca i użytkownika, jak też innych osób, jest natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub otoczeniu (np. pęknięcie i zatopienie rur, przecieki wody przez dachy, ściany itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach - w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni powiadomić Spółdzielnię kto sprawuje opiekę nad mieszkaniem.

III. Przepisy w zakresie porządku, higieny i estetyki.

§ 8

1. Mieszkańcy osiedli są zobowiązani do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach, w pomieszczeniach ogólnego użytku i otoczeniu domów.
2. Nie wolno wyrzucać przez okna żadnych śmieci, niedopałków papierosów oraz wykładać na klatkach i w piwnicach pożywienia dla zwierząt, na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do zbiorników lub śmietników zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest oczyścić zanieczyszczony teren.
4. Twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, złom żelazny itp. nie należy wrzucać do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być składane obok pojemników.
5. Nie należy wrzucać do ogólnych pojemników na śmieci: makulatury, opakowań szklanych i plastikowych o ile do ich składowania zostały wystawione specjalne pojemniki odpowiednio oznakowane.
6. Niedopuszczalne jest umieszczanie na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i na poddaszach przedmiotów jak: rowery, wózki dziecięce, stare meble itp.
7. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 9

Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki) w czasie od godz. 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli i ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i oknach.

§ 10

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i oknach nie może powodować niszczenia elewacji budynków i zalewania balkonów i okien niższych kondygnacji.
2. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są dbać o należyty stan zieleni osiedla i oddziaływać wychowawczo na dzieci i młodzież korzystającą z placów zabaw i terenów zielonych, w celu ich poszanowania i nie dewastowania.

§ 11

Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i poddaszy oraz w bezpośrednim otoczeniu budynków.

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 12

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni i suszarni domowej może korzystać każdy użytkownik w kolejności wyznaczonej przez opiekuna pralni. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należyłą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia. W czasie prania należy pomieszczenie pralni wietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni doprowadzić do należytego stanu (uprzątnąć), a klucz zwrócić opiekunowi pralni, który obowiązany jest sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni.
3. Z wody i energii elektrycznej w pralni można korzystać pod warunkiem zainstalowania przez użytkowników na własny koszt wodomierzy i licznika energii elektrycznej oraz pokrywania opłat za zużyta wodę i energię.
4. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
5. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarnie). Suszenie na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 13

1. Nie wolno naprawiać w własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej również poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym bezzwłocznie zawiadomić administrację lub pogotowie Spółdzielni.
3. Na strychach, w piwnicach i klatkach schodowych domów nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, nafty, słomy, papieru itp.) oraz butli gazowych.
4. Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynków i używania ognia (zapalki, świece itp.) do oświetlenia piwnic, strychów i korytarzy.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców.

§ 14

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic albo strychów. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie prawni.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano obowiązuje cisza nocna. W pozostałych godzinach wszyscy mieszkańcy obowiązani są do użytkowania sprzętu muzycznego i audiowizualnego w taki sposób by nie zakłócać spokoju sąsiadów i nie przekraczać norm hałasu.
4. Wszelkie prace remontowe w lokalach, montaż mebli itp. powodujące powstawanie hałasu można wykonywać wyłącznie w godz. 8⁰⁰-20⁰⁰.
5. Mieszkaniec jest odpowiedzialny za zameldowanie osób przebywających w mieszkaniu.

§ 15

1. Hodowla w mieszkaniu psa, kota i innych zwierząt domowych jest dopuszczalna, 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 i w kagańcu poza obręb budynku, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody i zanieczyszczenia spowodowane przez psy i koty w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa i kota, obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku i na terenie osiedla .
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców - osoby posiadające psy i koty, obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących: szczepień, zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa lub kota
6. Zabrania się hodowli wszelkich zwierząt gospodarskich (np. królików, kur itp.) w budynkach, lokalach i garażach.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej zwierząt lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno -Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§ 16

1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach na ten cel wyznaczonych oraz wszędzie tam gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Nie dopuszczalne jest parkowanie pojazdów na dojazdach do pomieszczeń przeznaczonych do gromadzenia nieczystości oraz na placach zabaw.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani na korytarzach piwnic ze względu na zabrudzenie smarami podłóg i ścian oraz bezpieczeństwo p.poż.
3. Nie należy uruchamiać dla celów kontrolnych i naprawczych pojazdów mechanicznych na podwórkach i pomieszczeniach garażowych ze względu na powodowanie hałasu.

4. Wraki pojazdów w odniesieniu, do których nie udało się ustalić właścicieli, Spółdzielnia będzie wywoziła na złomowiska.
5. Zabrania się parkowania pojazdów tyłem do okien, których bliskie usytuowanie mogłoby spowodować dostawanie się spalin do lokali mieszkalnych.

VII. Przepisy różne.

§ 17

Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest zabronione.

§ 18

Zabrania się zakładania anten telewizyjnych i radiowych oraz przewodów internetowych na dachach lub ścianach zewnętrznych budynków.

§ 19

Reklamy i szyldy w bramach i na murach mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni w oparciu o opinię Rady Osiedla.

§ 20

Mieszkańcy i użytkownicy domów spółdzielczych korzystający z dźwigów osobowych obowiązani są szczególnie zapoznać się i przestrzegać instrukcji obsługi windy umieszczonej wewnątrz kabiny dźwigu.

§ 21

W razie uporczywego lub złośliwego naruszania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie winnych do właściwego organu, bądź też wnioskować o wykluczenie ze Spółdzielni a ponadto w przypadku stwierdzenia dewastacji mienia Spółdzielni, dochodzić naprawy szkód na zasadach przewidzianych w K.C.

§ 22

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dn. 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze DzU. Nr 54 z 1995 r. poz. 288 z późniejszymi zmianami.
- Ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych DzU. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami.
- Statutu Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu 20.12.2004 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 5/20/04 i obowiązuje od dnia 01.01.2005r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Barbara Pucłowska

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

mgr Kazimierz Jurkowski