

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

SBM „Sandomierz”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlu spółdzielni są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką administracji osiedla, organów samorządu mieszkańców oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w §2 pkt.1.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I ADMINISTRACJI OSIEDLA

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków w zakresie:

- konstrukcji
- instalacji wewnętrznej
- elewacji z wyłączeniem stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych
- pokrycia dachu i obróbek blacharskich
- malowania klatek i pomieszczeń wspólnego użytku.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno –budowlanymi.

§5

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, po okresie rękojmi z funduszu remontowego.

§6

Administracja zobowiązana jest do:

- 1) utrzymania w należyтым stanie porządkowo-sanitarnym otoczenia budynków tj. zielenców, chodników, dróg dojazdowych, placów zabaw i innych wyposażeń małej architektury,
- 2) dbałość o porządek i czystość otoczenia budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak korytarze piwniczne, suszarnie, wejścia do budynków itp.
- 3) wskazanie miejsc składowania odpadów i nieczystości stałych łącznie z wyposażeniem w odpowiednie pojemniki oraz zapewnienie terminowego ich opróżniania,
- 4) zapewnienia oznakowania budynków numerami administracyjnymi,
- 5) odśnieżania i posypywania piaskiem w okresie zimowym chodników i dróg dojazdowych.

§7

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali , w przypadku protokolarnego stwierdzenia takiej konieczności należy naprawa lub wymiana bez urządzeń i osprzętu:

- 1)Wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody do zaworów odcinających lokalowych włącznie.
- 2)Instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu
- 3)Instalacji AZART bez osprzętu
- 4)Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

§8

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, odbioru programów telewizyjnych oraz wentylacji należy:

- wspólne z dostawcą ciepła zapewnienie utrzymania temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych oraz dostawy ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami państwowymi,
- zapewnienie sprawnego odbioru TVP programu 1 i 2 oraz jednego programu dodatkowego i programu radiowego,

- zapewnienie sprawności wentylacji grawitacyjnej i spalinowej.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH

§9

Członek Spółdzielni jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.

2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

a) odnowienie lokalu polegające na :

- malowaniu sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z naprawą tynków z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
- malowaniu olejnym drzwi ,okien (dwustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją, w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem,

b) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z ich wymianą:

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,
- kuchenkę gazową lub elektryczną
- zlewozmywak z syfonem i baterią,
- miskę ustępową z deską oraz gumą kielichową,
- umywalkę z syfonem i baterią,
- spłuczkę wraz z syfonem i zaworem odcinającym
- wodomierze wraz z ich okresową legalizacją
- grzejniki wraz z zaworami grzejnikowymi

c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

d) naprawa i wymiana podłogi i podłóg

e) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z wymianą zamków , zamknięć i oszklenia

f) naprawa (łącznie z wymianą) osprzętu i instalacji od zabezpieczenia włącznie wewnątrz lokalu,

g) ponoszenie kosztów wymiany uszkodzonego licznika elektrycznego oraz zerwanych plomb legalizacyjnych,

h) udrożnienie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych

i) wymiana osprzętu "AZART" tj. gniazdka, kabli RTV

3. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością i na jego zlecenie- faktura VAT

§10

1. Przydzielony członkowi lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale.

2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczo-handlowej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. W lokalu może być wykonywana działalność, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańcom.

3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu spółdzielni.

§11

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji osiedla zauważonych awarii uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatory rur, zacieki sufitu itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§12

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w administracji osiedla wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§13

Wszystkie przeróbki w lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

§14

1. Wszelkie naprawy instalacji oraz urządzeń mogą być dokonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

2. Zabrania się:

a)używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,

- b) instalowania w pomieszczeniach piwnicznych dodatkowych punktów oświetleniowych i gniazdek elektrycznych,
- c) zrywania plomb przy urządzeniach pomiarowych i rozliczeniowych, manipulowania przy nich,
- d) naprawy (watowania) bezpieczników elektrycznych,
- e) użytkowania sprzętu AGD oraz innych urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku,
- f) przeróbek na przewodach kominowych i podłączenie do nich przewodów wentylacyjnych i spalinowych jakichkolwiek urządzeń oraz zatykania kratki wentylacyjnych nawietrzno- wiewnych.

§ 15

1. Samowolne wchodzenie na dach budynków bez zgody Administracji osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Administracji Osiedla przez osoby do tego uprawnione.

§ 16

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć dopływ gazu , otworzyć okno, nie używać urządzeń elektrycznych oraz otwartego ognia po czym niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe oraz Administrację Osiedla.

§ 17

Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy:

- a) pozostawiać w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku zapalonych świeć.
- b) blokować przycisków świetlnych na klatkach schodowych co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 18

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okien piwnicznych.
2. Nie należy blokować przed zamknięciem drzwi wejściowych do budynków co spowoduje utratę ciepła i uszkodzenie samozamykacza.

§ 19

Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji Osiedla, którzy mają obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

Postawą uznania roszczeń użytkownika lokalu i wypłacenie bonifikaty są protokoły pomiaru temperatury. Wysokość bonifikat regulują oddzielne przepisy.

§ 20

1. O uszkodzeniach instalacji i urządzeń w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniu w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia- użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować najbliższych sąsiadów lub Administrację Osiedla, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.

3. Na żądanie administracji członek jest zobowiązany zezwolić na wstęp jej pracowników do piwnic i mieszkań ilekroć jest to niezbędne celem przeprowadzenia przeglądu ,konserwacji, odczytu urządzeń pomiarowych, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu sprawdzenia zgodności zamieszkania z książką meldunkową.

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

§ 21

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni pracownicy gospodarczy.

Do obowiązków ich należy w szczególności:

- sprzątanie terenów łącznie z wygrabieniem terenów zielonych po wykoszeniach,
- sprzątanie placów zabaw łącznie z wymianą piasku w piaskownicach,
- sprzątanie terenów śmietnikowych
- sprzątanie chodników i ciągów pieszo-jezdnym
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku
- sprzątanie wejść do klatek

- sprzątanie korytarzy piwnicznych

§ 22

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych poprzez cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów i podestów zgodnie z harmonogramem ustalonym przez mieszkańców klatki schodowej. Zabrania się zastawiania korytarzy piwnicznych, klatek schodowych rzeczami, które ograniczają swobodę poruszania się.
4. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp., wykladać na parapetach pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzenia okien mieszkań niżej położonych.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uporządkować zanieczyszczony teren.
7. Nie wolno wyrzucać na śmieci przedmiotów nie mieszczących się w pojemnikach na śmieci (meble, urządzenia AGD) oraz pudeł kartonowych w całości.

§ 23

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 22⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.

§ 24

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła niżej położonych okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. W przypadku suszenia bielizny na balkonie, należy wieszać pranie odwirowane, aby nie powodować zalania balkonów niżej położonych.

PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 25

1. Z pralek w mieszkaniach należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. W suszarniach nie należy przechowywać żadnych przedmiotów.
3. Za zgoda większości lokatorów mających prawo korzystania z pomieszczenia suszarni Zarząd może dokonać zmiany przeznaczenia tych pomieszczeń .

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 26

1. Wrazie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru zabrania się zastawiania korytarzy i przejść piwnicznych meblami ,wózkami itp..
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach motocykli, skuterów, motorowerów oraz materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie ognia na klatkach schodowych i piwnicach jest zabronione.
5. Zabrania się używanie ognia na balkonach i loggiach.
6. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 27

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) 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, nie grały w piłkę nożną na ulicach placach zabaw i chodnikach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży oraz za szkody wynikłe na skutek ich złego zachowania odpowiadają ich rodzice.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
4. Sprzętu audiowizualnego nie należy nastawiać zbyt głośno, szczególnie w godzinach ciszy nocnej.

5. Właściwym organem do rozstrzygania sporów międzysąsiedzkich są Kolegia d/s Wykroczeń.

§ 28

1. Trzymanie w mieszkaniu 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. Wyprowadzany pies powinien posiadać: smycz, kaganiec oraz znaczek rejestracyjny.

3. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy na zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedla jest zabronione.

4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych- odpowiada ich posiadacz.

5. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innym pomieszczeniu wspólnego użytku jak również na chodnikach i przybłokowych terenach zielonych.

6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy lub inne zwierzęta zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie występowania choroby zakaźnej.

7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.

8. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (króliki, kury itp.).

§ 29

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. O ile takich miejsc nie ma lub na nich nie ma miejsca wolno parkować tam gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych jest zabronione.

2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po ciągach pieszo-jezdnym wewnątrzosiedlowych motocyklami, motorowerami, samochodami itp..

3. Zabrania się na terenie osiedli mycia pojazdów samochodowych i mechanicznych.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Administracji Osiedla.

§ 31

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz informowania Administracji o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych.

§ 32

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących prac pracowników gospodarczych i podległych pracowników należy do kompetencji Kierownika Działu GZM.

Skargi i wnioski dotyczące pracy Administracji Osiedla należą do kompetencji Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 33

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w terminach i zakresie wykonywanych remontów, przeglądów itp.

W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinna być zawieszona tablica informacyjna.

Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynków.

Na tablicach ogłoszeń niedopuszczalne jest umieszczanie ogłoszeń i informacji bez zgody Spółdzielni.

§ 34

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowienia niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje upomnienia lub nagany.

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie przez Kolegium d/s Wykroczeń lub składać wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 35

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 17/2000 w dniu 26.09.2000r.