

Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Reda” w Redzie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością wszystkich członków i osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni dlatego w ich interesie powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkiwania i współżycia.

§ 3

1. Przepisy niniejszego Regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz innych osób zamieszkałych w budynkach należących do Spółdzielni.

2. W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszego Regulaminu członkowie Spółdzielni jak również inne osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni mają obowiązek powiadomić Administrację Osiedla.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazania do użytku lokali będących własnością Spółdzielni.

2. Dokonywanie napraw lub wymiany wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalu wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, to jest:

- naprawy instalacji wodociągowej (zimna woda, ciepła woda) do wodomierza wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu,
- naprawy instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikami, od których odchodzi instalacja wewnętrzna lokalu,
- naprawy instalacji elektrycznej do indywidualnych zabezpieczeń lokali,
- naprawy przewodów instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,

- naprawy instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami (bez głowic),
 - naprawy przewodów wentylacyjnych,
 - naprawy instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonu (słuchawki).
3. Naprawy szkód powstałych w wyniku awarii np. pęknięcie pionowej instalacji ciepłej lub zimnej wody, zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów lub ścian zewnętrznych.
4. Zabezpieczenia należytego stanu technicznego i sanitarno – porządkowego budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku: korytarzy, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, piaskownic, placów zabaw i terenów zielonych.
5. Zabezpieczenie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynków.
6. Zabezpieczenie mieszkańcom dogodnych dojść do budynków.
7. Konserwacji zamków i samozamykaczy w pierwszych i drugich drzwiach wejściowych do budynku, przy drzwiach do piwnic, suszarni, pralni, wózkarni i innych pomieszczeń wspólnych.
8. Wyposażenie osiedla w altany śmietnikowe i utrzymanie ich w należyłym stanie.

III. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 5

1. Lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W pomieszczeniach wspólnego użytkowania, zabrania się przechowywania i składowania mebli, sprzętu AGD i RTV (suszarnie, pralnie i inne pomieszczenia). Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wywiezione przedmioty.

§ 6

1. Członkowie Spółdzielni i inne osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni będący użytkownikami lokali obowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanych przez siebie lokali oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia.
2. Do napraw obciążających użytkownika lokalu w szczególności należą:
 - wymiana, naprawa i konserwacja instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej i ciepłej wody do wodomierzy indywidualnych włącznie i do podłączenia trójnika kanalizacyjnego w pionie, oraz urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, a także przeczyszczanie odpływów z urządzeń do pionów,
 - wymiana oraz naprawa instalacji elektrycznej od indywidualnych zabezpieczeń lokali,
 - wymiana oraz naprawa instalacji gazowej od zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń gazowych,
 - wymiana oraz naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - malowanie ścian, sufitów,
 - malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,

- konserwacja i bieżąca naprawa stolarki okiennej i drzwiowej tj. regularne czyszczenie odwodnień ram okiennych oraz wymiana zużytych uszczelek okiennych,
 - usuwanie zagrzybienia w mieszkaniu w przypadku niewłaściwej jego eksploatacji.
3. W przypadku wykraplania się pary wodnej na wewnętrznej stronie okien wskazane jest zamontowanie urządzeń nawiewnych.
4. Zabrania się w lokalu zasłaniania, zatykania lub zaklejania kratki wentylacyjnych. Prawidłowe wymiary otworu w kratce wentylacyjnej to co najmniej :14 cm x14 cm. lub \varnothing 16 cm.
5. Zabrania się w mieszkaniach z instalacją gazową instalowania w przewodach wentylacji grawitacyjnej urządzeń mechanicznych i montażu nad kuchenką okapu z wyciągiem mechanicznym(elektrycznym).
6. W przypadku wymiany drzwi do lokalu, klatkę schodową należy przywrócić do stanu pierwotnego, także w przypadku wymiany stolarki okiennej należy przywrócić do stanu pierwotnego elewację budynku.
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek umożliwić dostęp do liczników, które są umieszczone w szachtach oraz do miejsc podłączenia wewnętrznej instalacji wodno- kanalizacyjnej do pionów.
8. Użytkownik lokalu dokonujący przeróbek instalacji gazowej czy też elektrycznej powinien dostarczyć do Administracji Spółdzielni protokół z badania szczelności gazowej czy też pomiaru wykonanej instalacji elektrycznej.
9. Ścianki obudowy szachtów instalacyjnych muszą być rozbierane, aby zapewnić dostęp do instalacji na całej wysokości lokalu.
10. Właściciel lokalu wymieniając stolarkę okienną musi zachować wymiary, kolor oraz podział pionowy okna.
11. Zabrania się:
- blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - dokonywania samowolnych regulacji samozamykacza przy drzwiach.
12. Nie wolno naruszać struktury kominów wentylacyjnych, gdyż powoduje to przepływ zużytego powietrza (zapachy) pomiędzy mieszkaniami.
13. Nie wolno wkuwać rur instalacji wewnętrznych w ściany nośne budynku gdyż powoduje to osłabienie konstrukcji oraz obniżenie izolacyjności akustycznej ściany.

§ 7

Obowiązkiem członka Spółdzielni i innych osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni jest utrzymywanie odpowiednich temperatur w mieszkaniu:

- kuchnia , pokój - + 20°C
- łazienka - + 24°C

W przypadku utrzymywania w lokalu niższych temperatur za zawilgocenia powstałe w mieszkaniu Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

2. Bez zgody Spółdzielni nie wolno samowolnie zmieniać w pomieszczeniach usytuowania grzejnika oraz zabrania się likwidacji grzejnika i zmniejszenia ilości żeberek w jakichkolwiek pomieszczeniach lokalu.

§ 8

Na wykonanie jakichkolwiek przeróbek i zmian budowlanych w lokalu, należy uzyskać stosowne pozwolenia w Starostwie Powiatowym w Wejherowie.

§ 9.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do lokalu w celu :

- przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
- dokonania okresowych przeglądów technicznych,
- dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami metrologicznymi .

§ 10.

1.Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, regulatorach c.o. , urządzeniach wodnych i innych instalacjach znajdujących się w lokalu jak i poza jego obrębem.

2.Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.

3.Zmiana zasilania energetycznego lokalu z 230V na 400V wymaga wykonania linii elektrycznej od złącza kablowego do lokalu.

§11.

1.W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów światła, gniazd elektrycznych ani żadnych urządzeń elektrycznych.

2. Nie wolno korzystać z gniazd elektrycznych w częściach wspólnych nieruchomości do celów prywatnych.

3. W pomieszczeniach wspólnego użytku zabrania się organizowania siłowni, klubów itp. bez pisemnej zgody mieszkańców oraz Spółdzielni.

§12.

1.Dokonywanie napraw i remontów poza obrębem lokalu w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej, urządzeń węzła centralnego ogrzewania czy też innych urządzeń mogą wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia energetyczne i dozоровe.

2.W przypadku stwierdzenia ułatwienia się gazu w lokalu lub budynku należy natychmiast zamknąć główny zawór odcinający przy gazomierzu i niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe oraz Administrację Spółdzielni.

3. Samowolne wchodzenie na dach budynku i do pomieszczeń technicznych budynku jest zabronione.

§13.

1. Poważniejsze uszkodzenia urządzeń i instalacji w lokalach (np. zauważone zacieki sufitów lub ścian) należy natychmiast zgłosić w biurze Administracji Spółdzielni.

2. Osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

3. Za szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali (zalanie) odpowiedzialność ponosi użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu.

4. W przypadku czasowej nieobecności, mieszkaniec jest zobowiązany do wyznaczenia osoby – pełnomocnika, który udostępni wstęp do lokalu w przypadku awarii.

§ 14.

1. Anteny satelitarne, telewizyjne oraz inne urządzenia elektroniczne i klimatyzacyjne mogą być instalowane za pisemną zgodą i według wskazań Administracji w sposób nienaruszający stanu technicznego budynku.

2. Zabrania się naklejania ogłoszeń, ulotek, reklam itd. wewnątrz budynków, na elewacjach i innych obiektach oraz urządzeniach spółdzielczych.

3. Reklamy i szyldy na terenie Spółdzielni mogą być instalowane we wskazanych miejscach po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 15.

1. W piwnicach i korytarzach piwnicznych należy gasić światło i zamykać drzwi piwniczne na klucz.

2. W piwnicach nie należy przechowywać żywności gdyż powoduje to pojawienie się myszy i szczurów w budynku.

§ 16.

1. Czynnosc za bieżący miesiąc należy opłacić do dnia 15-do każdego miesiąca kalendarzowego.

2. W razie zwłoki w uiszczeniu opłaty czynszu, mieszkaniec zostanie obciążony odsetkami ustawowymi za zwłokę w zapłacie.

IV. ESTETYKA OSIEDLA

§ 17.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do zachowania czystości w budynkach i na przyległych terenach.
2. Zabrania się wyrzucania na zewnątrz przez okna i balkony śmieci, butelek, niedopałków, popiołu z papierosów oraz jakichkolwiek innych przedmiotów.
3. Nie należy dokarmiać dzikich zwierząt (kotów, psów, ptaków).
4. Należy likwidować na bieżąco próby zakładania przez ptaki gniazd na ościeżach okiennych i balkonach.
5. Śmieci i odpadki należy wносить do przeznaczonych na ten cel pojemników stosując ich segregację.
6. Zabrania się wrzucania gruzu budowlanego do pojemników.
Gruz budowlany oraz ramy okienne użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie.

§ 18.

1. Odbiór odpadów wielkogabarytowych, z zasobów Spółdzielni jest wykonywany według harmonogramów określonych przez Urząd Miasta Reda.
2. Odpady wielkogabarytowe przeznaczone do wywozu należy wystawić w dniu poprzedzającym ich odbiór, przy altanach śmieciowych lub przy chodniku.

§ 19.

1. Urządzenia sanitarne w lokalach winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
2. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, szmat, obierzyn i innych stałych części, albowiem powoduje to zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

§ 20.

1. Trzepanie pościeli, dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych. Czynności tych nie należy wykonywać na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.
2. Suszyć bieliznę można w pomieszczeniach suszarni, z których można korzystać wyłącznie na równych prawach zgodnie z przeznaczeniem, podobnie jak z innych pomieszczeń wspólnych.
3. Zezwala się suszenie bielizny na balkonach pod warunkiem ograniczenia wysokości umieszczenia suszarek lub sznurów do wysokości balustrady.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i zewnętrznych parapetach okiennych powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po elewacji i niżej położonych oknach oraz balkonach.

4. Zamiatanie balkonów należy wykonywać tak, aby śmieci nie spadały na niższe kondygnacje.

5. Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściach, trawnikach, placach zabaw i drogach ewakuacyjnych.

6. Zabrania się mycia i dokonywania brudzących napraw samochodów na terenie Osiedla oraz w halach garażowych. Należy usuwać natychmiast plamy z oleju z nawierzchni parkingu.

7. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione, gdyż ograniczają ilość miejsc postojowych dla sprawnych pojazdów.

8. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości, zabronione jest: spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających, palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych, przebywanie osób w szczególności zakłócających spokój i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszania się ciągami komunikacyjnymi

§ 21.

Miejsce sadzenia drzew i krzewów należy uzgodnić z Administracją Spółdzielni, w celu uniknięcia w przyszłości zasłonięcia okien i zielenienia elewacji.

§ 22.

1. Należy dbać o urządzenia domofonu przy drzwiach wejściowych a powstałe awarie zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

2. Nie należy przekazywać osobom postronnym kodu do otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej, a w szczególności rodzice powinni dopilnować aby dzieci nie podawały tego kodu.

V. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE

§ 23.

1. W razie wybuch pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla.

2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zabrania się zastawiania korytarzy piwnicznych, klatek schodowych, wiatrołapów meblami, rowerami, wózkami dziecięcymi, itp.

3. Drzwi wejściowe do piwnicy winny być stale zamknięte a każdy użytkownik piwnicy zobowiązany jest do posiadania własnego klucza do drzwi prowadzących z klatki schodowej do piwnicy.

4. W pomieszczeniach ogólnodostępnych typu: pralnie, suszarnie, wózkarnie zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych takich jak: meble, opakowania, paliwa, smary.

5. Zabrania się przechowywania w piwnicy oraz w lokalu butli napełnionej gazem.
6. W piwnicach nie wolno przechowywać motocykli i skuterów ze zbiornikiem paliwowym.
7. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach i w ogródkach przydomowych.
8. Zabrania się wjeżdżania do hali garażowej samochodem zasilanym gazem.

VI. ZASADY WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLA

§ 24.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc, poszanowanie spokoju i zachowania miru domowego.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (wózkarnie, suszarnie, hale garażowe itp.).
3. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynku i na trawnikach, za wyjątkiem miejsc wyznaczonych.
4. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice (art. 427 Kodeksu cywilnego).
5. Korzystanie z placu zabaw oraz urządzeń zabawowych, powinno odbywać się zgodnie z Regulaminem umieszczonym na placu zabaw.
6. W godzinach od 22.00 do 6.00 w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy. W tym czasie nie należy nastawiać zbyt głośno aparatów radiowych, telewizyjnych i innych głośno pracujących sprzętów mechanicznych.

§ 25.

1. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się w godzinach od 8.00 do 18.00, za wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
2. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia.

§ 26.

1. Dopuszcza się trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt o ile zwierzęta te nie zagrażają wymogom sanitarno – porządkowym.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.

3. Zobowiązuje się właściciele psów do natychmiastowego sprzątania psich odchodów z klatek schodowych i innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku, z chodników, ulic, trawników i innych terenów służących do użytku publicznego, a zanieczyszczenia powinny być wyrzucane do odpowiednich pojemników.

4. Zabrania się wyprowadzania psów na boiska i place zabaw dla dzieci przez cały rok.

5. Właściciele psów obowiązani są do ich oznakowania.

6. Zasady znakowania psów szczegółowo określono w „Programie opieki nad zwierzętami bezdomnymi oraz zapobiegania bezdomności zwierząt na terenie Gminy Miasto Reda”.

7. Zobowiązuje się właściciele psów do umożliwienia kontroli pracownikom Urzędu Miasta Redy oraz funkcjonariuszom Policji wszczępionego swoim psom numeru identyfikatora - transpondera lub adresówki.

8. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach jest zabronione.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27.

1. Właściciel lokalu powinien zgłosić Administracji Osiedla nie później niż w terminie 7 dni zmiany dotyczącej ilości osób w nim zamieszkujących (dot. wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi).

2. Właściciel lokalu powinien niezwłocznie dostarczyć do Spółdzielni wszelkie dokumenty związane ze sprawami osobowymi i własnościowymi (np: akt notarialny kupna- sprzedaży , akt darowizny, akt zgonu, wypis z księgi wieczystej, wyrok sądu o podziale spadku).

3. Administracja Osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminie usunięcia awarii, przeglądu budynków itp. w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach z odpowiednim wyprzedzeniem.

§ 28.

Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości powstałych z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni także pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

§ 29.

1. Skargi i wnioski członków jak i osób zamieszkałych w Zasobach Spółdzielni są przyjmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Skargi i wnioski członków jak i osób zamieszkałych w Zasobach Spółdzielni powinny być składane w formie pisemnej.
3. Rozpatrywania skarg i wniosków przez Zarząd Spółdzielni następuje w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia pisma.
4. O sposobie załatwiania sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 30.

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu - Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje w formie:
- rozmowy ostrzegawczej lub upomnienia na piśmie, a w razie wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji (art. 16 ust.1 Ustawy o własności lokali).

§ 31.

Użytkownicy lokali i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego Regulaminu.

§ 32.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Reda” w Redzie w dniu 01 kwietnia 1996 roku ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr6./2018.....z dnia22.10..... 2018 roku. Jednocześnie ustalono jednolity tekst niniejszego Regulaminu.

RADCA PRAWNY
mgr Urszula Robak
L.r.p. GD/-1144



Własność
D.S.