

Regulamin

porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleśnie

I. Przepisy ogólne

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków i wszystkich mieszkańców Spółdzielni.
3. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo najmu, oraz członek spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące oraz gości.
4. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.
Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, handlowej lub rzemiosła, bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

II. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz mieszkań.

1. Do obowiązków administracji Spółdzielni należy:
 - a/ dbanie o właściwy stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich otoczenie,
 - b/ przeprowadzanie napraw i remontów: pionów instalacji wodno – kanalizacyjnej, pionów energetycznych do licznika energii elektrycznej, całej instalacji centralnego ogrzewania, pionów i poziomów /bez urządzeń/ instalacji gazowej oraz instalacji domofonowej /bez urządzeń w mieszkaniu/, dachów, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, malowanie klatek schodowych, bielenie korytarzy piwnicznych i strychów, odnawianie elewacji budynków.
Szczegółowy podział obowiązków napraw pomiędzy Spółdzielnią a lokatorem określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dostawy ciepła, wody oraz ponoszenia opłat z tego tytułu.
 - c/ dokonywanie okresowych przeglądów stanu instalacji zgodnie z aktualnymi przepisami,
2. Do obowiązków osób niebędących członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo najmu, oraz członka spółdzielni posiadającego lokatorskie prawo do lokalu należy:

- a/ dbanie o należyłą konserwację i stan techniczny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń /garaży, pomieszczeń na wykonywanie zawodu, piwnic/,
- b/ bieżąca konserwacja, naprawa urządzeń technicznych wyposażenia mieszkań, pieca gazowego lub węglowego, junkersa, urządzeń sanitarno – technicznych, wykładzin podłogowych, stolarki drzwiowej, okiennej, konserwacji ścian i sufitów, instalacji elektrycznej,
- c/ wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne /stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat w oknach, przemieszczanie instalacji pod tynk, itp./ mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni,
- d/ wykładanie posadzek, licowanie ścian płytkami i obudowywanie wanien nie wymaga zgody Zarządu, natomiast w przypadku konieczności dokonania remontu Spółdzielnia nie ponosi kosztów z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia płytek,
- e/ nie wolno we własnym zakresie dokonywać napraw lub przeróbek instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania. Dotyczy to również instalacji elektrycznej w piwnicach. Ingerencja w w/w instalacje wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i może być wykonana wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia,
- f/ zabrania się podłączenia urządzeń elektrycznych o mocy przekraczającej wartość planowaną do danego mieszkania,
- g/ na okres zimowy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkanie przed utratą ciepła. Mieszkańcy obowiązani są zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych,
- h/ o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację, a także natychmiast odciąć zaworem lub wyłącznikiem dopływ gazu, wody lub energii. W przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody w jego mieszkaniu lub sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzenia,
- i/ użytkownicy mieszkań zobowiązani są udostępnić lokal w godz. 7⁰⁰ do 21⁰⁰ upoważnionym przez Zarząd osobom w celu dokonania niezbędnych remontów, odczytów lub przeglądów.

W przypadku poważnej awarii zagrażającej życiu lub mogącej spowodować znaczne straty materialne pracownicy Spółdzielni mają prawo komisyjnego otwarcia lokalu pod nieobecność najemcy.

III. Zasady współżycia mieszkańców i utrzymania estetyki osiedli i budynków.

1. Opiekę nad własnością Spółdzielni powierza się wszystkim mieszkańcom osiedla.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano obowiązuje cisza nocna. Prace remontowe w lokalach winny być zakończone do godziny 20⁰⁰.
3. Rodzice lub wychowawcy dzieci obowiązani są dbać o to, ażeby dzieci krzykami, hałasem, niesfornym zachowaniem i innymi wybrykami nie zakłóciły spokoju i porządku domowego. Jeżeli na danym terenie nie ma urządzonego boiska do gier sportowych zabrania się ich urządzenia na trawnikach w pobliżu budynków mieszkalnych.
4. Dzieci, w miarę możliwości powinny bawić się na placu zabaw lub innych miejscach przeznaczonych na ten cel /boisko sportowe/. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników.
5. Utrzymanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i strychach należy do mieszkańców.
6. Do kanalizacji nie wolno wrzucać przedmiotów mogących zatamować przepływ. W razie zapchania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania mogą być obciążeni kosztami wynikłych strat.
7. Po zakończeniu prania lub suszenia w pomieszczeniu suszarni, należy ją przewietrzyć, a klucz zwrócić wyznaczonej osobie.
8. Śmieci i odpadki należy wnosić do zbiorników i śmietników zainstalowanych przez administrację. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów lokator zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenia.
Wyrzucanie śmieci i niedopałków przez okno jest niedopuszczalne.
9. Podlewanie kwiatów na balkonie, mycie posadzek balkonowych powinno odbywać się z umiarem, aby struga wody nie ściekała po murze i nie zalewała niżej położonych balkonów i mieszkań.
10. Na terenach przydomowych mogą być organizowane rabatki, klomby kwiatowe, sadzone krzewy i drzewa, w uzgodnieniu z administracją Spółdzielni.
11. W celu utrzymania utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego pomieszczeń zabrania się hodowli zwierząt i drobiu.,
12. Psa należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb terenu Spółdzielni, ze względu na zanieczyszczenia oraz bezpieczeństwo osób. Niedopuszczalne jest przebywanie psa w pobliżu piaskownic dla dzieci. Właściciele psów obowiązani są do przestrzegania obowiązkowych szczepień przeciw wściekliźnie. W razie nieprzestrzegania w/w przepisów i zakłócania przez psa spokoju, Zarząd może po bezskutecznym upomnieniu, zakazać trzymania psa.

13. Nie wolno w celach kontrolnych i naprawczych uruchamiać pojazdów i motocykli, jeździć oraz parkować na terenach do tego celu przeznaczonych. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedli. W pomieszczeniach piwnicznych wolno jedynie przechowywać rowery.
14. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych do godz. 20⁰⁰.

IV. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego i bezpieczeństwa.

1. W piwnicach i na strychach domów nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych /m. in. benzyny, nafty, itp./.
2. Klatek schodowych, przejść na strych oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami, dotyczy także rowerów.
3. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, strychach, piwnicach, wiatrołapach i bezpośrednio przed wejściem do budynków /dotyczy również stosowania otwartego ognia/.
4. Zabrania się grilowania /gril węglowy/ na balkonach oraz bezpośrednio pod oknami budynków.
5. Zabrania się wchodzenia i przebywania na dachach budynków włązy na dach muszą być zamknięte, o uszkodzeniach zamknięć włązów dachowych należy natychmiast powiadomić administrację.
6. W przypadku uszkodzeni instalacji gazowej względnie elektrycznej należy w miarę możliwości zabezpieczyć, odciąć dopływ gazu lub prądu i natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe lub energetyczne, straż pożarną oraz administrację.
7. O każdym wypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić najbliższą stację SANEPID-u.

V. Przepisy końcowe.

1. Pomieszczenia, do których administracja przekazała mieszkańcom klucze mają być stale zamknięte.
2. Zakładanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na dachach, szyldów i reklam w wiatrołapach lub murach domów wymaga uprzedniej zgody Zarządu.
3. Uwagi, życzenia oraz zażalenia mieszkańców osiedla odnośnie pracy administracji, nie przestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłaszane pisemnie Zarządowi Spółdzielni.
4. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu,

Zarząd może stosować upomnienia lub nagany. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień, Zarząd może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu lub Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

5. Wszelkie szkody wyrządzone przez mieszkańców pokrywane są przez winnych dokonania zniszczeń.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleśnie, na posiedzeniu w **dniu 18-06-2007 r. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 21/2007**

RADA NADZORCZA