

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
W LEGIONOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji Osiedla oraz ogółu mieszkańców.

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem użytkowników lokali.
3. Członek Spółdzielni oraz niebędąca członkiem Spółdzielni osoba korzystająca z lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni, a także najemca takiego 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. UŻYWANIE LOKALI

§ 3.

Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub będący właścicielem lokalu, a także osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub jest właścicielem lokalu, położonego na terenie nieruchomości, w zakresie której nie powstała wspólnota mieszkaniowa, jak również najemca lokalu mieszkalnego bądź użytkowego pozostającego w zasobach Spółdzielni korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r.

Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni, niniejszego regulaminu oraz w zakresie lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię także zapisami umowy najmu.

§ 4.

1. Członek Spółdzielni może używać lokalu wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub/własnościowego prawa do lokalu albo lub w umowie najmu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni wydanej po uzgodnieniu z Radą Osiedla.

§ 5.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

III. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

§ 6.

1. Dokonywanie wszelkich istotnych zmian i przeróbek w lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, co dotyczy w szczególności :

a. w zakresie robót sanitarnych:

- wymiana rozprowadzenia wody zimnej i ciepłej od wodomierzy pod przybory sanitarne w obrębie łazienki, w.c. i kuchni;
- wymiana odpływów kanalizacyjnych od pionu głównego pod wannę, umywalkę, zlewozmywak, miskę klozetową, pralkę i zmywarke;
- zmiana miejsca usytuowania przyborów sanitarnych, to jest: miski klozetowej z płuczką ustępową, wanny, umywalki i zlewozmywaka;
- wymiana wanny na kabinę natryskową;
- wymiana grzejników żeliwnych i grzejnika podwannowego wraz

z gałązkami lub ewentualną zmianą ich usytuowania, może być dokonywana tylko poza okresem grzewczym (gdy instalacja grzewcza jest nieczynna). Koszty ze spuszczeniem wody z instalacji ponosi użytkownik lokalu.

b. w zakresie robót elektrycznych :

- wymiana instalacji elektrycznej istniejącej, na nową, ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej, zwłaszcza gdy zwiększenie mocy przyłączeniowej następuje z powodu zainstalowania urządzeń elektrycznych np. kuchenka elektryczna, itp. (należy podać moc tych urządzeń);
- wymiana instalacji elektrycznej istniejącej na nową ze zmianą instalacji 1-fazy na 3-fazy, wynikające z zainstalowania kuchni elektrycznej 3-fazy i innych urządzeń (należy podać moc zainstalowanych urządzeń).

c. w zakresie robót ogólnobudowlanych :

Prace remontowo – modernizacyjne branży budowlanej (bez naruszenia ścian konstrukcyjnych w lokalu mieszkalnym)

- wymiana stolarki okiennej;
- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej lub zewnętrznej;
- wyburzenie ścian działowych – części ścianki działowej (określić na szkicu jakąś część ścianki działowej np. pomiędzy łazienką a WC, albo pomiędzy kuchnia a pokojem);
- wymurowanie ścianki z otworem drzwiowym dla pomieszczenia wspólnego;
- wyburzenie ścianki działowej oddzielającej łazienkę od toalety wraz z demontażem otworów drzwiowych w tych pomieszczeniach;
- położenie glazury i terakoty, jeżeli może utrudnić dostęp do pionów instalacyjnych w budynku – określić w jakim pomieszczeniu, tzn. kuchnia, łazienka, przedpokój;
- położenie terakoty na logii – balkonie;
- wymiana podłóg - określić w jakim pomieszczeniu;
- montaż zewnętrznych krat lub żaluzji;
- zamurowanie otworu drzwiowego – określić w jakim pomieszczeniu.

Wszelkiego rodzaju wyburzenia, demontaże ścian działowych należy określić na szkicu – rysunku czyli rzucie lokalu mieszkalnego.

Naruszenie powyższego wymogu uzyskania zgody uprawnia Spółdzielnię do przywrócenia stanu pierwotnego na koszt członka Spółdzielni, osoby której przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu bądź najemcy w określonym przez Spółdzielnię terminie.

Niedopuszczalnym jest wykonywanie prac, które prowadziłyby do naruszenia ścian konstrukcyjnych w lokalu mieszkalnym.

§ 7.

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 8.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

§ 9.

Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczność jej usunięcia, użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, winni informować Administrację Osiedla, gdzie znajdują się klucze do mieszkania lub podać numer telefonu kontaktowego.

§ 10.

Koszty naprawy szkód wyrządzonych z winy członka spółdzielni, użytkownika lokalu lub właściciela (np. zalanie lokalu przez zostawienie odkręconego kranu, w wyniku pęknięcia wężyka-połączenia elastycznego, uszkodzenia baterii, pozostawienie otwartego okna itp.) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

§ 11.

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (klatki schodowe, piwnice) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego oraz gniazd w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 12.

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie wszelkiego rodzaju anten wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 13.

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu oraz dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego, nie należy pozostawiać w piwnicach, korytarzach - piwnicznych, w pralniach, suszarniach i w wózkowniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 14.

1. Na okres 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. Na koszt i staranie lokatorów – za zgodą Administracji Osiedla – można montować instalacje domofonowe, z tym, że do Administracji należy przekazać jeden klucz.

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

§ 15.

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków, w ich otoczeniu oraz dozorowaniem, wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze, lub pracownicy firm działających na zlecenie Spółdzielni.
2. Uwagi na temat pracy gospodarzy należy zgłaszać do Administracji Osiedla.

§ 16.

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny. Ewentualną dezynsekcję w lokalu mieszkańcy wykonują własnym staraniem i na własny koszt.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, żywności.
4. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać śmieci, kości, szmat, zapalek, pampersów itp. W razie zapchania rury odpływowej w lokalu, koszty związane z oczyszczeniem ponosi użytkownik danego lokalu.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
Gruz z remontu lokalu – użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć na własny koszt.
6. W przypadku wszelkich transportów do mieszkań, w czasie których może zostać zanieczyszczony teren i klatki schodowe, należy oczyścić natychmiast cały ten teren. W przypadku uszkodzenia tynków klatki schodowej – użytkownik lokalu zobowiązany jest naprawić uszkodzenia.

§ 17.

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 9⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 18.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni sprawować opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poprzez natychmiastowe reagowanie na wszelkie próby niszczenia ich.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Zabrania się trzymania na parkingach nie strzeżonych samochodów ciężarowych o ciężarze całkowitym powyżej 2,5 tony oraz przyczep campingowych i autobusów.
5. Zabrania się mycia i naprawy pojazdów samochodowych przed blokami. Wykonywanie tych prac powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska.

V. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 19.

1. Z urządzeń domowych pralki, odkurzacze itp. należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów, co w szczególności dotyczy nie używania tych urządzeń w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Korzystanie przez mieszkańców z pralni domowej odbywa się zgodnie z zasadami ustalonymi przez Administrację Osiedla. Za każdorazowe korzystanie z pralni, mieszkańiec Spółdzielni wnosi ustaloną opłatę.
3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni i suszarni posprzątać i zwrócić klucz gospodarzowi bloku lub do Administracji Osiedla. Obowiązkiem gospodarza lub osoby upoważnionej jest sprawdzenie stanu technicznego i estetycznego pralni i suszarni.
4. W pralni nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
5. Zabrania się w pralni mycia (kąpania) zwierząt.
6. Suszarnia służyć powinna do suszenia bielizny i nie wolno tam

- przechowywać żadnych przedmiotów(np. pralek, mebli, rowerów).
7. Suszenie bielizny na terenach zielonych jest zabronione.

VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 20.

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komendę Powiatową Policji, Straż Miejską i Administrację Osiedla. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych oraz dróg pożarowych oznakowanych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, cuchnących i rozkładających się.
4. Palenie papierosów i używanie nie zabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, strychach, w windach oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 21.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców Osiedla (bloku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczony. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Zabrania się gromadzenia młodzieży i osób dorosłych na klatkach schodowych.
4. Na terenie Osiedla (budynku) w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
5. Mieszkańcy bloków obowiązani są współdziałać z Administracją Osiedla w utrzymaniu domu i jego otoczenia w czystości, dbać o porządek i dążyć do warunków zapewniających zgodne współżycie mieszkańców.
6. O wszelkich zakłóceniach porządku w i przed budynkiem, należy niezwłocznie powiadomić organa porządkowe (Policja, Straż Miejska).

§ 22.

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 i w kagańcu poza obręb lokalu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest zabronione.
3. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe obowiązane są:
 - dokonywać określonych obowiązkowych szczepień,
 - przestrzegać przepisów dot. zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia,
 - usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej i w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz na terenach przydomowych (chodniki, trawniki).
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
5. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. kur, królików, gołębi itp.).
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy bezzwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.

§ 23.

1. Niedopuszczalne jest umieszczanie i przechowywanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów, a zwłaszcza takich jak: rowery, motocykle, motorowery, skutery, wózki, sanki, meble itp.
2. Parkowanie motocykli, samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
3. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania wymogów wynikających z oznakowania dróg.
4. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motorowerami itp.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24.

1. Tablice reklamowe, szyldy i plakaty na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
2. Za umieszczone reklamy wnosi się miesięczne opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 25.

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych i informowania Administrację Osiedla o pobycie w lokalu osób oraz o opuszczeniu przez nich lokalu, a także o wymeldowaniu lub zameldowaniu osób w lokalu.
2. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych umową o ustanowieniu prawa do lokalu jest możliwe pod warunkiem wnoszenia:
 - a) opłat wynikających ze Statutu na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub przypadających na ten lokal bądź też,
 - b) należności czynszowych
- naliczanych od liczby osób zamieszkujących.

§ 26.

1. Wobec mieszkańców naruszających rażąco lub uporczywie postanowienia niniejszego Regulaminu albo gdy mieszkańcy przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni może :
 - 1) składać wnioski do Rady Nadzorczej o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) na wniosek Rady Nadzorczej w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - 3) kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
2. Za wyrządzone szkody polegające na niszczeniu substancji mieszkaniowej odpowiedzialni są sprawcy ich dokonania. Za szkody wyrządzone przez dzieci, odpowiedzialność ponoszą rodzice. Wysokość strat ustala Administracja Osiedla.

§ 27.

Wszelkie sprawy konfliktowe pomiędzy mieszkańcami rozstrzyga Rada Osiedla.

§ 28.

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy bloków, należy do kompetencji Administracji Osiedla. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Administracji Osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Wnioski, skargi, zażalenia, pytania mogą składać mieszkańcy do skrzynki „WNIOSKI, ZAŻALENIA” usytuowanej w holu biurowca Zarządu Spółdzielni lub w Sekretariacie.

§ 29.

Administracja Osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. poprzez wywieszanie ogłoszeń w zwyczajowych miejscach na terenie Spółdzielni.

§ 30.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 17.03.2010r.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje z dniem podjęcia Uchwały Nr 63/10.
3. W zakresie unormowanym niniejszym Regulaminem, tracą moc obowiązującą przepisy „Regulaminu użytkowania i zwalniania lokali oraz zasad porządku domowego” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 5.12.1991r. z późniejszymi zmianami.