

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie w celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków zamieszkania, jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim jest mieszkanie, a także budynek, jego urządzenia i otoczenie – ustala następujący regulamin.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Utrzymanie budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń spółdzielczych w należyтым stanie, należy do obowiązków Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali spółdzielczych. Osoby o których mowa wyżej określone są w dalszej części Regulaminu jako osoby posiadające tytuły prawne do lokali. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu odnosi się także do osób wspólnie zamieszkałych z osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali. Wszystkie wyżej wymienione osoby określone są w niniejszym Regulaminie jako osoby korzystające z nieruchomości wspólnej. Obowiązek przestrzegania niniejszego Regulaminu przez najemców lokali winien wynikać z zawieranych z nimi cywilnoprawnych umów.
2. Spółdzielnia wykonując zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stosownie do treści art. 27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązana jest do utrzymania budynków w stanie odpowiadającym wymogom techniczno-budowlanym na zasadach określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Organy, administracja Spółdzielni i działający w jej imieniu dozorczy sprawują nadzór nad przestrzeganiem postanowień niniejszego regulaminu oraz wykonują obowiązki związane z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym.
4. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali odpowiadają za szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni, również w przypadku, gdy szkodę wyrządziła osoba korzystająca z należącego do nich lokalu.

II. Obowiązki osób posiadających tytuły prawne do lokali związane z utrzymaniem stanu technicznego zasobów mieszkaniowych

§ 2

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w nieruchomości wspólnej o której mowa w § 1 ust. 1 obowiązana jest dbać o stan techniczny i sanitarny zajmowanego lokalu oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych nieruchomości. Obowiązki Spółdzielni wobec lokali spółdzielczych i stanowiących odrębna

własność innych osób, w zakresie napraw, wymiany i konserwacji reguluje statut Spółdzielni.

2. Każda osoba korzystająca z nieruchomości wspólnej obowiązana jest udostępnić lokal Spółdzielni w celu usunięcia awarii, a po wcześniejszym uzgodnieniu terminu – także w celu przeglądu stanu wyposażenia technicznego i w razie konieczności – zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

§ 3

1. Lokal może być użytkowany przez osobę posiadającą do niego tytuł prawny i osoby wspólnie z nim zamieszkałe zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w dokumencie z którego ten tytuł prawny wynika. Prowadzenie w mieszkaniu działalności przemysłowej, handlowej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Działalność ta nie może utrudniać innym mieszkańcom korzystania z zajmowanego lokalu i zakłócać ich spokoju.
2. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana, do informowania Spółdzielni o wszystkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Niedozwolone jest adaptowanie dodatkowych powierzchni na cele mieszkalne lub użytkowe bez zgody Spółdzielni.

§ 4

Wszelkie przeróbki w lokalu, a zwłaszcza wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach i na korytarzach, wymiana okien itp., mogą być dokonywane, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek.

§ 5

1. Zabronione jest naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach, itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji i spowodowania pożaru. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub dozorcę.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych.
4. Zabrania się instalowania dodatkowej instalacji elektrycznej w schowkach oraz korzystania w tych pomieszczeniach z urządzeń zasilanych energią elektryczną.

§ 6

1. Wchodzenie na dachy budynków, bez zgody Spółdzielni jest niedozwolone.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączenie się do zbiorowych anten telewizyjnych, jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby zawodowo do tego przygotowane. W przypadku naruszenia tego postanowienia, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu, usunie ww. urządzenia na

koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu do którego dane urządzenie zostało założone.

§ 7

1. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności ich użytkowników i konieczności ich usunięcia, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu oraz osoby wspólnie z nią zamieszkałe zobowiązane są podać Spółdzielni numery telefonów do aktualnych miejsc pracy, a w przypadku dłuższej nieobecności adres kontaktowy.
2. Koszt pokrycia szkód, wyrządzonych w sąsiednich lokalach z winy osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu lub osoby wspólnie z nią zamieszkałej (np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie lokalu niżej położonego) obciążają te osoby.

§ 8

Postanowienia niniejszego Regulaminu odnoszą się również do osób zajmujących lokale, a czasowo nie posiadających do nich tytułów prawnych (osoby wobec których podjęto uchwały o wygaśnięciu prawa do lokali, a nie wykonano eksmisji, osoby które zgłosiły roszczenia o uzyskanie prawa do lokalu po byłym członku itp.) oraz osób wspólnie z nimi zamieszkałych.

III. Postanowienia porządkowe

§ 9.

1. Do obowiązków osób o których mowa w § 1 należy utrzymanie zajmowanego lokalu w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszystkie osoby korzystające z nieruchomości wspólnej są zobowiązane do przestrzegania czystości: na klatkach schodowych, windach, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynku.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, butelek itp. oraz pożywienia dla ptaków i zwierząt.
4. Zabrania się picia alkoholu, palenia tytoniu, zażywania narkotyków we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku, a zwłaszcza na klatkach schodowych.
5. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez osoby korzystające z nieruchomości wspólnej czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do zsyków lub śmietników zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, mieszkaniiec obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. W razie dostaw mebli lub innych towarów do lokalu osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu i klatki schodowej z zanieczyszczeń spowodowanych przez dostawcę. Dotyczy to również resztek materiałów budowlanych transportowanych dla wykonania drobnych remontów czy przeróbek lokalu, przy czym miejsce

- składowania materiałów należy ustalić ze Spółdzielnią. Wywóz zdemontowanych urządzeń lub resztek materiałów obciąża osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w którym dane roboty były prowadzone.
8. O planowanym uciążliwym remoncie mieszkania należy zawiadomić Spółdzielnię i najbliższych sąsiadów określając rodzaj i przewidywany czas remontu.
 9. Zabrania się wyrzucania resztek materiałów budowlanych i innych ciężkich przedmiotów do szybów zsypowych.
 10. Za szkody w mieniu wspólnym i mieniu Spółdzielni wyrządzone przez osoby zaproszone do lokalu odpowiada osoba, której przysługuje tytuł prawny do tego lokalu.

§ 10.

Zabrania się czyszczenia dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, z okien i w pomieszczeniach zsypowych. Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰ - 11⁰⁰ i 16⁰⁰ - 20⁰⁰.

§ 11.

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej są zobowiązane do poszanowania urządzeń terenów wspólnych zarządzanych przez Spółdzielnię, a w tym: trawników, kwietników, krzewów i drzew oraz miejsc zabaw dla dzieci.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie ulegały zalaniu wodą.
3. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, łatwopalnych, żrących i cuchnących.
4. Nie wolno pozostawiać w miejscach wspólnego użytkowania np. bramach, podwórkach, klatkach schodowych oraz wspólnych korytarzach żadnych przedmiotów i sprzętu jak np. rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli, butów itp.
5. Uprzątnięciem pozostawionych przedmiotów wyszczególnionych w pkt. 4 obciążony zostanie korzystający z zajmowanego lokalu.
6. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane, po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

§ 12.

Drzwi wejściowe do piwnic i włązy na dachy powinny być stale zamykane.

§ 13.

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej obowiązane są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zgodnie z instrukcją wywieszona na klatkach schodowych.
2. Na strychach domów i w piwnicach nie wolno przechowywać żadnych materiałów opałowych, wybuchowych, żrących, cuchnących i łatwopalnych. W piwnicach i wózkarniach, korytarzach piwnicznych ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe nie wolno przechowywać pojazdów spalinowych.

3. Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia w windach, piwnicach, na klatkach schodowych, korytarzach i strychach.

§ 14.

1. Osoby korzystające z nieruchomości wspólnej zobowiązane są do poszanowania spokoju innych osób.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy zwracać uwagę, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, sufitów, niszczenie urządzeń w budynkach oraz niszczenie zielenicó i wspólnych urządzeń – odpowiedzialni są rodzice pod rygorem pokrycia kosztów naprawy.
3. Na terenie osiedla (domu) obowiązuje cisza w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
4. Wykonywanie hałaśliwych prac w mieszkaniach może odbywać się wyłącznie w godz. 9⁰⁰ – 18⁰⁰ z wyłączeniem niedziel i świąt.

§ 15.

1. Posiadanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju. Właściciele zwierząt są zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są w szczególności:
 - a) usuwać natychmiast zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku, służących do wspólnego użytku oraz z terenu Spółdzielni,
 - b) psy należy wyprowadzać w kagańcu i na smyczy przez osoby pełnoletnie.
3. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów sanitarnych i epidemiologicznych
4. Na terenie domu i Spółdzielni zabrania się chowu i hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (gołębi, królików itp.)

§ 16.

1. Użytkownicy pojazdów mechanicznych, zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów o ruchu drogowym i przepisów wewnątrzosiedlowych.
2. Pojazdy mechaniczne i przyczepy można parkować tylko w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
3. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych jest zabronione.
4. Zabrania się pozostawiania samochodów z niesprawną instalacją alarmową.
5. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych.
6. Pojazdy mechaniczne parkujące w pobliżu okien mieszkań winny być ustawione przodem samochodu w kierunku budynku.
7. Parkowane samochody i motocykle nie mogą blokować przejazdu innym pojazdom, a także utrudniać wyjazdu z parkingu osiedlowego.
8. Plamy z oleju lub innej cieczy zobowiązany jest usunąć właściciel pojazdu.

IV. Postanowienia końcowe

§ 17

1. Skargi i wnioski dotyczące pracy Administracji Spółdzielni oraz współżycia mieszkańców rozpatruje Zarząd lub Rada Nadzorcza według kompetencji.
2. Mieszkańcy mogą składać skargi i wnioski w Sekretariacie Spółdzielni lub na ręce dyżurującego przedstawiciela Rady Nadzorczej.
3. Skargi i wnioski powinny być rozpatrzone zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

§ 18

Spółdzielnia obowiązana jest informować mieszkańców o terminach usunięcia awarii, dokonywania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji oraz remontów uciążliwych dla mieszkańców. W tym celu w budynku powinny być wywieszane odpowiednie informacje.

§ 19

W przypadku nie przestrzegania regulaminu osoby winne podlegają sankcjom wynikającym z przepisów wewnątrzspółdzielczych, jak również przepisów ogólnie obowiązujących.

§ 20

Regulamin powyższy został przyjęty Uchwałą Nr 119/2410 Rady Nadzorczej w dniu 10.05.2010r. i obowiązuje od dnia podpisania.