

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO

PONIATOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. PRZEPISY OGÓLNE

Budynki i ich otoczenia oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością prywatną wszystkich członków . W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką administracji spółdzielni, samorządu mieszkańców i ogółu mieszkańców.

§ 1

1. Regulamin ten obowiązuje wszystkich użytkowników lokali będących w Zarządzie Poniatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej .
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni ,zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki osiedla oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Określają prawa i obowiązki administracji , członków spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla.
3. Członek Spółdzielni lub najemca jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby przebywające w lokalu za jego zgodą.
4. Członek Spółdzielni lub najemca ma prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.

§ 2

Mieszkańcy osiedli Spółdzielni powinni:

1. Przestrzegać ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.
2. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie.
3. Wykonywać obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
4. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 3

Spółdzielnia zobowiązuje się do :

- a) Dbania o stan techniczny budynków oraz porządkowy terenów osiedlowych i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z obowiązującymi „Zasadami podziału obowiązków SM i członków...”.
- b) Wyposażenia budynków w numery administracyjne i właściwe oznakowanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także pomieszczeń technicznych oraz dróg i terenów osiedlowych.
- c) Wyznaczenia miejsca oraz ustawienia pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów i nieczystości.
- d) Nadzoru i kontrolowania usług wykonywanych na rzecz Spółdzielni .
- e) Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do domów i mieszkań (w szczególności w okresie zimowym).
- f) Udzielania mieszkańcom instruktażu o sposobie użytkowania i konserwacji instalacji i urządzeń oraz o zasadach i formie zgłaszania usterek w użytkowanych lokalach.
- g) Przyjmowania zgłoszeń i uwag mieszkańców dot. nieprzestrzegania regulaminu oraz podejmowania odpowiednich działań.
- h) Zapewnienia odpowiednich parametrów czynnika grzewczego do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą.
- i) Zapewnienie dostaw innych mediów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i na warunkach określonych stosownymi umowami.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 4

1. Lokale mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie najmu, przez osoby do tego uprawnione zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
2. Członek Spółdzielni –właściciel lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
3. Członek Spółdzielni – użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustaleniu prawa do lokalu.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

§ 5

Użytkownicy lokali mają obowiązek udostępnić pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym lokal, w celu :

- a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- b) dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego instalacji i urządzeń wynikającego z przepisów prawa budowlanego. oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- c) Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację o możliwościach uzyskania kontaktu z osobami mającymi dostęp do lokalu.
- d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- e) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- f) wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- g) sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.

§ 6

1. Członek Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o przydzielony lokal oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze, a także zobowiązany jest do korzystania z nich w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników.
2. Członek Spółdzielni może dokonywać w przydzielonych mu pomieszczeniach napraw w zakresie ustalonym w „Zasadach podziału obowiązków SM i członków”.
3. Zabrania się , bez pisemnej zgody Zarządu spółdzielni , dokonywania wszelkich przeróbek w lokalach, względnie zmian, polegających na stawianiu lub rozbieraniu ścian, balkonów, logii, instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych, itp. a w szczególności:
 - a) instalowania na dachach i elewacjach budynków anten radiowych, telewizyjnych, satelitarnych i innych.
 - b) montowania krat zewnętrznych na oknach balkonowych i loggiach
 - c) zabudowywania logii i balkonów , zmiany kolorystyki elewacji, ścian logii, balustrad balkonowych , zmiany kolorystyki stolarki okiennej, a także zmiany porządku architektonicznego elewacji, poprzez dodatkowy montaż okien lub innych elementów
 - d) zabudowy instalacji gazowej, wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
 - e) zatykania lub samowolnej zmiany miejsca zamontowanych krutek wentylacyjnych

4. Zabrania się otwierania włazów i wychodzenia na połąć dachową.
5. Zabrania się otwierania szafek licznikowych prądu elektrycznego i gazu oraz manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach na pionach c.o. i c.w. i innych instalacjach znajdujących się w piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
6. Zabrania się korzystania z butli gazowych w budynkach , w których zgodnie z projektem technicznym nie przewidziano instalacji gazowej.
7. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
8. Zabrania się dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. oraz innych urządzeń regulacyjnych usytuowanych w miejscach ogólnodostępnych.
9. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami ewentualnych przecieków użytkownicy obowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, logii i parapetów.

§ 7

1. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, by w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom .
2. Gruz i inne odpady z prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywózowi na koszt osoby przeprowadzającej remont.

§ 8

Członkowie Spółdzielni (użytkownicy lokali) powinni natychmiast zgłaszać administracji osiedla wszelkie awarie urządzeń i instalacji, zarówno w użytkowanych przez nich pomieszczeniach, jak i poza ich obrębem.

Za szkody spowodowane z winy użytkownika odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 9

1. Pomieszczenia wózkowni przeznaczone są wyłącznie do przechowywania wózków dzieciennych, rowerów, sanek, nart przez wszystkich użytkowników lokali.
2. Wszelkie uwagi dotyczące nieprawidłowości w korzystaniu z wózkowni należy zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

§ 10

1. Do korzystania z miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingach w osiedlach są uprawnione osoby mające przydziały lub umowę ze Spółdzielnią.
2. Motocykli , skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami mechanicznymi oraz rowerami.

§ 11

Zasady korzystania z pralni i suszarni:

1. Korzystanie z pralni dozwolone jest w godzinach od 7⁰⁰ do 22⁰⁰. Po godzinie 22⁰⁰ korzystanie z pralni jest zabronione.

2. Warunkiem korzystania z pralni jest wybranie przez mieszkańców osoby zobowiązującej się do dysponowania kluczami i rozliczania kosztów korzystania z pralni.
3. Osoba wybrana która wyraziła zgodę na opiekowanie się tymi pomieszczeniami podpisuje oświadczenie w administracji spółdzielni.
4. Koszty napraw zniszczeń i uszkodzeń powstałych w trakcie korzystania z pralni i suszarni obciążają lokatora korzystającego z pralni.
5. Po zakończeniu miesiąca osoba odpowiedzialna za rozliczenie dostarcza do administracji rozliczenie zużycia wody energii elektrycznej które stanowi podstawę do obciążenia osoby korzystającej z pralni.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO, HIGIENY, ESTETYKI DOMÓW I OTOCZENIA

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni w tym zakresie należy w szczególności:

- sprzątanie chodników , terenu przyległego do budynku, korytarzy piwnicznych.
- utrzymanie terenów zielonych , trawników krzewów ,żywopłotów ,zadrzewienia.
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi.

§ 13

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest, przestrzeganie ładu i porządku w lokalach, dbanie o czystość klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku.
2. Sposób sprzątania klatki schodowej w poszczególnych budynkach ustalają mieszkańcy między sobą.
3. Sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku wykonywane winno być przez osoby korzystające z tych pomieszczeń - każdorazowo po skorzystaniu.
4. W przypadku stwierdzenia braku czystości na klatce schodowej Spółdzielnia może zlecić sprzątanie, a kosztami obciążyć lokatorów danej klatki w opłatach czynszowych.

§ 14

Członkowie Spółdzielni, użytkownicy lokali są zobowiązani do selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych i bytowych.

§ 15

W piwnicach należy utrzymywać czystość i porządek. Nie wolno w nich przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących, środków ochrony roślin.

§ 16

1. Użytkownik lokalu powinien dbać o estetyczny wygląd i czystość balkonów i loggii.
2. Zabrania się grilowania na loggach i balkonach.

§ 17

1. W celu utrzymania porządku w obrębie nieruchomości należy:
 - a) wyrzucać śmieci z podziałem na frakcje mokrą odpadów i opakowań plastikowych do specjalnie oznaczonych pojemników,
 - b) nie niszczyć ścian i elewacji budynków.
 - c) nie trzepać i czyścić dywanów i pościeli na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz w oknach. Czynności te winny być wykonywane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i w czasie zawartym pomiędzy godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰.

§ 18

1. Zabrania się samowolnych nasadzeń drzew i krzewów.

2. Zabrania się samowolnego usuwania drzew i krzewów na terenie osiedli.

§ 19

1. Zakazuje się parkowania pojazdów samochodowych na terenie nieruchomości ogólnie dostępnych w miejscach ku temu nie wyznaczonych.
2. Zakazuje się dokonywania napraw pojazdów mechanicznych nie związanych z bieżącą eksploatacją pojazdu oraz ich mycia w miejscach do tego nie przeznaczonych.

§ 20

Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych.

§ 21

Dezynsekcja, deratyzacja i dezynfekcja lokali mieszkalnych i użytkowych należy do obowiązków użytkowników.

§ 22

Lokal powinien być użytkowany w sposób nie zakłócający spokoju innym użytkownikom, (szczególnie w godzinach nocnych 22⁰⁰ – 6⁰⁰).

VII. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE MAJĄCE NA CELU OCHRONĘ PRZED ZAGROŻENIEM LUB UCIAŹLIWOŚCIĄ DLA LUDZI ORAZ PRZED ZANIECZYSZCZENIEM TERENÓW PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO UŻYTKU.

§ 23

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - 1) nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt..
 - 2) nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich.
 - 3) nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego.
 - 4) nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośne zachowanie.
2. Psa w wieku powyżej trzech miesięcy należy poddać obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliźnie, zaś wydane zaświadczenie szczepienia okazywać na żądanie uprawnionych osób.
3. W miejscach publicznych należy psa (lub inne zwierzę, które ze swej natury może być agresywne) prowadzić na smyczy i w kagańcu. Zwolnienie ze smyczy jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i przy zapewnieniu kontroli nad jego zachowaniem.
4. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w miejscach przeznaczonych do użytku publicznego, w szczególności; klatkach schodowych, windach, chodnikach, ulicach, placach i trawnikach, poprzez zebranie zanieczyszczeń do woreczka papierowego lub foliowego i wrzucenia ich do specjalnych pojemników lub kosza na odpady.

Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do:

- 1) miejsc wydzielonych do zabawy dla dzieci, a w szczególności do piaskownic,
- 2) pomieszczeń użyteczności publicznej,
- 3) obiektów sportowych.

5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani stosować się do zakazów wprowadzania psów lub innych zwierząt do lokali, budynków lub na określone tereny prywatne czy publiczne, wydanych przez właścicieli lub zarządców tych lokali, budynków lub terenów (postanowienie to nie dotyczy osób niewidomych korzystających z psów przewodników).
6. Dokarmianie ptaków i zwierząt może odbywać się w miejscach i w obiektach ku temu przeznaczonych i uzgodnionych z zarządcą nieruchomości. Obowiązuje całkowity zakaz dokarmiania ptaków i zwierząt poza miejscami ku temu przeznaczonymi.
7. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt, skąd mogą być wykupione przez właściciela w okresie 14 dni od dnia odłowienia. Po tym terminie stają się własnością właściciela schroniska i podlegają sprzedaży na zasadach ogólnych.

VIII. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§ 24

1. Wszyscy użytkownicy obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie pożaru należy:
 - ✓ zaalarmować straż pożarną tel. 998
 - ✓ zawiadomić Policję tel. 997,
 - ✓ Pogotowie Ratunkowe, tel. 999
 - ✓ Administrację Spółdzielni tel 81/8204223
 - ✓ przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE :

§ 25

Mieszkańcy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

W stosunku do użytkowników mieszkań, nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Administracje i Zarząd Spółdzielni mogą stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Administracje i Zarząd Spółdzielni mogą kierować do właściwych organów wnioski o ukaranie winnych oraz wnioskować do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni.

§ 26

Skargi i wnioski przyjmuje ZARZĄD Spółdzielni lub przedstawiciel Rady Nadzorczej w ustalonych terminach, które podawane są do wiadomości członków w biurze Spółdzielni.

§ 27

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.09.2011r Uchwała nr. Nr 1/2011/IX