

R E G U L A M I N P O R Z ą D K U D O M O W E G O
S P Ó ł D Z I E L N I M I E S Z K A N I O W E J L O K A T O R S K O – W Ł A S N O Ś C I O W E J W P L E S Z E W I E

Na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze tj. z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 275) oraz § 42 pkt 17 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie: niniejszym regulaminem określa się zasady porządku domowego.

Spis treści:

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE
- II. UTRZYMYWANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI
- III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA (DOMU I OTOCZENIA)
- IV. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI
- V. PRANIE I SUSZENIE
- VI. ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWE
- VII. ZASADY DOBREGO SĄSIEDZTWA
- VIII. PRZEPISY RÓŻNE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu "użytkownikami lokali".
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, które jest własnością wszystkich spółdzielców, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli.

§ 2

1. Członek Spółdzielni to osoba w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845), postanowień Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, to osoba która zajmuje lokal mieszkalny lub użytkowy, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niniejszego regulaminu.



§ 3

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby:
 - a) zamieszkujące z nim w lokalu,
 - b) stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

§ 4

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia w części wspólnej budynku.

II. UTRZYMYWANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA, URZADZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI

§ 5

1. Administracja zobowiązana jest do:
 - a) przekazywania lokali członkom w stanie zdatnym do umówionego użytku,
 - b) wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad konstrukcyjnych,
 - c) dbania o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń ogólnego użytku, z wyjątkiem obowiązku utrzymania porządku na klatkach schodowych oraz w windach.

2. Administracja zobowiązana jest ponadto:
 - a) oznaczyć budynki znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczanie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów i informacji określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
 - b) zapewnić mieszkańcom bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
 - c) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, wind, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
 - d) umieścić w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablice ogłoszeniowe z odpowiednimi informacjami, w szczególności:
 - numery telefonów do dyżurnych konserwatorów;
 - godziny pracy administracji Spółdzielni i Zarządu Spółdzielni;
 - instrukcji ppoż.
 - numery telefonów służb alarmowych (pogotowie ratunkowe, gazowe, energetyczne, straż pożarna, policja itp.),
 - bieżące informacje i ogłoszenia np. o terminach usuwania awarii, przerw w dostawie mediów i inne istotne dla ogółu członków.



§ 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania do zaworu grzejnikowego (bez głowicy termostatycznej i grzejników),
 - b) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek awarii,
 - c) wymiana wodomierzy i zaworów odcinających zw, cw i cwu.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA (DOMU I OTOCZENIA)

§ 7

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach piwnicznych oraz w otoczeniu budynków wykonują gospodarze terenu.
2. Do obowiązków gospodarzy terenu należy między innymi:
 - a) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku tj. korytarzy piwnicznych,
 - b) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 8

1. Wszyscy mieszkańcy spółdzielni zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, polegającym na solidarnym, kolejnym cotygodniowym zamiataniu i zmywaniu schodów, podestów tej kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie – zgodnie z ustalonymi z innymi mieszkańcami harmonogramem, jeżeli czynności te nie zostały zlecone firmie zewnętrznej.
2. Mieszkańcy budynków wyposażonych w windy zobowiązani są do utrzymania czystości w windach poprzez solidarne, kolejne cotygodniowe zamiatanie i zmywanie posadzki w windzie – zgodnie z ustalonymi z innymi mieszkańcami harmonogramem, jeżeli czynności te nie zostały zlecone firmie zewnętrznej
3. W przypadku gdy dany mieszkaniec nie będzie się wywiązywał z obowiązku utrzymania czystości, Spółdzielnia zatrudni zewnętrzną firmę sprzątającą i obciąży go kosztami za wykonane przez tą firmę usługi. Zatrudnienie firmy nastąpi na wniosek współmieszkańców z danej kondygnacji.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony jedzenia, odpadków, śmieci oraz ich wymiatania na zewnątrz balkonów.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą doprowadzić do jej zatkania w szczególności śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp.
6. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów takich jak gruz, odpady budowlane i wielkogabarytowe do pojemników na odpady zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującego na terenie właściwego miasta i gminy.
7. W przypadkach rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

8. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów domowych może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 08.00 – 20.00. Nie wolno trzepać tych przedmiotów na balkonach, logiach, na klatkach schodowych i oknach.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach, powinno odbywać się, tak aby woda, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
10. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia w częściach wspólnych budynków, koszty pokrywane są ze środków eksploatacji.
11. Zabrania się załatwiania potrzeb fizjologicznych w częściach wspólnych zasobów Spółdzielni.
12. Zabrania się składowania i przechowywania w pomieszczeniach przynależnych do lokali, rzeczy i przedmiotów łatwopalnych, psujących się i toksycznych oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
13. Zabrania się dokarmiania dzikich zwierząt w szczególności ptaków oraz kotów, poza miejscami do tego przeznaczonymi.
14. Zabrania się na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych spożywania alkoholu, środków odurzających oraz palenia tytoniu i używania tzw. e-papierosów.

IV. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 9

1. Korzystający z lokali zobowiązani są do:
 - a) odnowienia mieszkania w zakresie malowania lub tapetowania ścian, stolarki okiennej i drzwiowej, lamperii, grzejników, rur i innych urządzeń zabezpieczających je przed korozją,
 - b) naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - c) naprawy i wymiany podłóg,
 - d) wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy mieszkańca lub jego domowników- obciążają mieszkańca spółdzielni,
 - e) użytkownik zwalnający mieszkanie obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązku mieszkańca oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego mieszkańca,
 - f) zabrania się malowania logii, zabudowy i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej dowolnymi kolorami farb oraz zmiany gabarytów ram okiennych wg uznania użytkownika lokalu. Na wszelkie zmiany dotyczące elewacji zewnętrznej bloku należy uzyskać zezwolenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - g) użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do mieszkania w terminach przez nią określonych, w celu dokonania kontroli stanu technicznego lokalu lub urządzeń, dokonania naprawy lub usunięcia awarii.



V. PRANIE I SUSZENIE

§ 10

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów, w szczególności zabrania się prania w godzinach 22.00-06.00.
2. Z pralni i suszarni może korzystać każdy mieszkaniec w uzgodnieniu z pozostałymi uprawnionymi.
3. Rozciąganie sznurów do suszenia bielizny między drzewami na terenie zasobów jest zabronione.
4. Zabrania się wieszania wypranej, bez odwirowania odzieży na balkonach.

VI. ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWE.

§ 11

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić staż pożarną.
2. Zabrania się zastawiać windy, korytarze i przejścia piwniczne rowerami, meblami, wózkami dla dzieci, motocyklami i innymi przedmiotami.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych oraz butli z gazem.
4. Zabrania się grillowania na balkonach.
5. Na korytarzach piwnicznych zabrania się magazynowania, przechowywania jakichkolwiek przedmiotów będących własnością lokatora.
6. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych oraz butli z gazem na balkonach i logiach.

VII. ZASADY DOBREGO SĄSIEDZTWA

§ 12

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego sąsiedztwa mieszkańców jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc, zgodne i solidarne współdziałanie.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie Zarządu Spółdzielni lub Zarządu Osiedla zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w postaci: hałasowania, brudzenia ścian, niszczenia urządzeń i instalacji oraz niszczenia zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.

4. Zabrania się stawiania ławek pod oknami mieszkań. Ławki mogą być ustawiane przez gospodarzy terenu w odległości kilku metrów od budynku, wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni.
5. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22.00 – 06.00, jednakże korzystanie z odbiorników TV, sprzętu grającego itp. w pozostałym czasie również nie powinno zakłócać spokoju mieszkańców. Hałaśliwe i uciążliwe prace remontowe typu: wiercenie, kucie, szlifowanie winny być wykonywane tylko w dni robocze od godz. 08.00 – 20.00.
6. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych określonych w niniejszym regulaminie oraz w;
 - „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Pleszew”,
 - „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Chocz”.
 - „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Gołuchów”.
7. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy i koty oraz inne zwierzęta w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich właściciele.
8. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
9. Nie należy ustawiać i zapuszczać pojazdów mechanicznych w prześwitach budynków oraz wjeżdżać na chodniki wokół bloków ze względu na powstałe hałasy i możliwość wypadku.
10. Wszyscy użytkownicy lokali, wchodzący i wychodzący z budynku nie powinni zostawiać otwartych drzwi wejściowych do budynku. Blokowanie samozamykaczy oraz wkładek zamków jest zabronione.
11. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia, każdy mieszkaniec Spółdzielni ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
12. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do Komendy Policji lub do administracji Spółdzielni.

IX. PRZEPISY RÓŻNE

§ 13

1. Wszelkie rodzaje reklam, rolet zewnętrznych, anten satelitarnych, szyldów oraz klimatyzatorów mogą być instalowane na terenie osiedla po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni. Kategorycznie zabrania się instalowania na budynkach urządzeń naruszających elewację, np. suszarki, szyldy, anteny satelitarne, klimatyzatory itp.
2. W budynkach docieplonych dopuszcza się montaż rolet zewnętrznych po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni w sposób gwarantujący nienaruszenie własności termoizolacyjnych i wodochronnych elewacji.



§ 14

1. Wynajem lokali należy zgłosić do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie.

§ 15

1. Uwagi, skargi i wnioski członków i innych mieszkańców Spółdzielni odnośnie pracy administracji, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców, powinny być wpisywane do dziennika korespondencji lub rejestru skarg i wniosków, który znajduje się w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie.

§ 16

1. Organem samorządu mieszkańców jest Zarząd Osiedla. Członkom Zarządu Osiedla nie należy utrudniać wykonywania ich czynności społecznych. Działalność Zarządu Osiedla powinna opierać się na porozumieniu z władzami Spółdzielni.

§ 17

1. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej może stosować sankcję upomnienia. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do Policji, Straży Miejskiej lub na drogę właściwego postępowania sądowego.
2. Niniejszy regulamin wydany w oparciu o właściwe przepisy prawa oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązuje wszystkich mieszkańców zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie.

§ 18

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31/2020 z dnia 21.12.2020r.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązujący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pleszewie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2020 z dnia 27.05.2020r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Pleszewie

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Monika Kaczmarek

Z-CIA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
Piotr Chałliński

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Andrzej Załusowicz

