

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBONIU

I. Podstawa prawna.

- *Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze, z późniejszymi zmianami,*
- *ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. NR 119 z 2003 r. , poz. 1116);*
- *ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz.733);*
- *Statut Spółdzielni;*

II. Użyte w regulaminie określenia i skróty oznaczają:

1. lokal – samodzielny lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub pomieszczenie przeznaczone na działalność gospodarczą;
2. użytkownik to:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
 - c) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - d) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - e) najemca lokalu,
 - f) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. budynek - obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych posiadający fundamenty i dach;
4. naprawy - roboty konserwacyjne i remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych instalacji, elementów wyposażenia lokalu i budynku;

III. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni powinny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz odpowiada za przestrzeganie go przez osoby, które zamieszkują lub przebywają w zajmowanym lokalu (np.: członkowie rodziny, domownicy, podnajemcy, goście, osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp....).

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki użytkowników i Administracji Spółdzielni.

IV. Przepisy w zakresie utrzymywania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń technicznych, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

Obowiązki administracji.

§ 3.

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do:

1. Dokonywanie naprawy w mieszkaniach – zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania prac lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie gwarancji na roboty budowlane.
3. Dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie, korytarze, piwnice, drogi osiedlowe, parkingi, place zabaw.
4. Mycie okien na klatkach schodowych i okien w korytarzach piwnicznych.
5. Sprzątanie głównych ciągów pomieszczeń piwnicznych.
6. Wyposażenie budynków w niezbędny sprzęt sanitarno-porządkowy i p. pożarowy, oraz oświetlenie pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, numerów administracyjnych budynków.
7. Zapewnienia mieszkańcom dogodnego dojścia do budynków.
8. Wyposażenia osiedli w odpowiednie zbiorniki do składania odpadów komunalnych, jak też utrzymanie w należytym stanie pomieszczeń na pojemniki, z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

9. Zapewnienie dostawy do budynków ciepłej i zimnej wody, gazu, energii elektrycznej oraz energii cieplnej, a także interweniowanie u dostawców w przypadkach występowania zakłóceń w dostawie.
10. Protokolarnego odbioru mieszkań i lokali użytkowych w przypadku opuszczenia ich przez członków lub najemców.

§ 4.

Opróżnianie i segregacja odpadów odbywa się na zasadach określonych w regulaminach gminy, w której zlokalizowane jest dane osiedle.

Obowiązki użytkowników.

§ 5.

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału lub w umowie.
2. Prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej (usługowej, handlowej, rzemieślniczej itp.) oraz wykonywanie prac nakładczych wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni. Wykonywanie ww. działalności nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku, ani naruszać zasad bezpieczeństwa i higieny otoczenia.

§ 6.

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń jak: piwnica, garaż itp. oraz dokonywać napraw (ewentualnie wymiany) urządzeń techniczno-sanitarnych i wyposażenia mieszkania w zakresie ustalonym w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.
2. 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.
3. 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.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Za modernizację, o której mowa w ust. 5, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
7. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 6 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych.
8. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
9. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 7 i 8, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2014, poz.150).

§ 7.

1. Użytkownik obowiązany jest do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym w szczególności poprzez odnowienie lokalu i dokonywanie napraw oraz wymiany urządzeń.
2. Odnawianie polega na:
- a) malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian mieszkania wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, ścian i podłóg (jeżeli te są malowane farbą olej-

ną), grzejników, zbiorników, rur i innych malowanych farbą olejną urządzeń w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia należytej wilgotności używanego lokalu. Dotyczy to zwłaszcza lokalu o szczelnej stolarce okiennej i polega na zapewnieniu odpowiedniej ilości nawiewanego powietrza, dostosowanej do intensywności i sposobu użytkowania lokalu; użytkownik odpowiada za skutki powstania niekorzystnych zjawisk mikologicznych w zamieszkiwanym lokalu wynikłe z niedopełnienia powyższych obowiązków.

§ 8.

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i logi, zakładanie krat w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 9.

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego poza obrębem mieszkania.
2. Zabrania się montażu pochłaniaczy kuchennych i wentylatorów elektrycznych w zbiorczych przewodach wentylacyjnych.
3. Zabrania się manipulowania przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacji znajdujących się w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach.
4. Osoby nie przestrzegające powyższych zakazów w przypadku spowodowania awarii lub zakłóceń obciążane będą kosztami ich usunięcia.
5. W piwnicach zakazuje się użytkowania lodówek, zamrażarek, kuchenek elektrycznych lub gazowych itp.
6. Spółdzielnia nie odpowiada za przedmioty będące własnością lokatorów, znajdujące się w piwnicach, pralniach, suszarniach, wózkarniach, na klatkach schodowych, balkonach oraz w bezpośrednim otoczeniu budynków Spółdzielni.
7. Pomieszczenia wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.) powinny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem i dostępne dla wszystkich lokatorów. Zabrania się przechowywania w tych pomieszczeniach przedmiotów innych niż zgodne z przeznaczeniem (wózki, pranie itp.) lub innych nie stanowiących wyposażenia

tych pomieszczeń.

§ 10.

W piwnicach nie wolno instalować bez zgody Spółdzielni dodatkowych punktów światła ani żadnych urządzeń elektrycznych.

§ 11.

Za wszelkie straty wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań z winy osób zamieszkałych (np. zalanie mieszkania spowodowane niedokręceniem kranu) pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik mieszkania zalewającego.

V. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla.

§ 12.

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz zewnątrz budynku.
2. Sprzątanie klatek schodowych należy do użytkowników lokali zgodnie z harmonogramem ustalonym przez administrację, o ile na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej nie zostanie wprowadzone na poszczególnych osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu odpłatne sprzątanie klatek schodowych.
3. W przypadku uporczywego uchylania się przez użytkowników od obowiązku sprzątania, Spółdzielnia obciąży tych użytkowników kosztami sprzątania, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. W przypadku użytkowników uporczywie uchylających się od obowiązku sprzątania, Spółdzielnia będzie utrzymywała czystość we własnym zakresie, a kosztami sprzątania obciążani będą użytkownicy.
5. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp., wykładać na parapety okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzanie przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
6. Do muszli ustępowych i kratek ściekowych w pralni nie należy wrzucać śmieci, kości, szmat itp. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
7. Śmieci i odpadki należy wynosić do zbiorników lub śmietników, zainstalowanych przez administrację spółdzielni. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, sprawca obowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
8. Użytkownicy lokali zobowiązani są przestrzegać regulamin utrzymania czystości i porządku gminy, na terenie której znajduje się dane osiedle spółdzielni.

§ 13.

1. Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywanie w należytej czystości.
2. Krany wodociągowe winny być zawsze dokręcane dla bezpieczeństwa przed zalaniem mieszkań.

§ 14.

1. Trzepanie może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 21.00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych oraz w niedziele i święta.
2. Obowiązuje zakaz palenia papierosów na balkonach i loggiach.
3. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 15.

1. Balkony winny być ozdobą naszych domów, dlatego należy dbać o ich estetyczny wygląd.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
3. Dbłość o kwiaty, trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców, a cięcie trawy, drzew i krzewów należy do Spółdzielni.

VI. Pranie i suszenie bielizny.

§ 16.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach ciszy tj. 22.00-6.00.
2. Z pralni domowej i suszarni może korzystać każdy użytkownik w terminie uzgodnionym z administracją spółdzielni.
3. Pomieszczenie pralni jest udostępniane użytkownikowi przez dozorcę po uprzednim spisaniu stanu liczników wody.
4. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należyłą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
5. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzać, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
6. Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni sprzątać i doprowadzić do należyte-

go stanu, a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia do dozorczy, który obowiązany jest sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni i spisać stan liczników wody.

7. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
8. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarnie).
9. Zabrania się montowania suszarek do bielizny wystających poza balkon i okno.

VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 17.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru, korytarzy i przejść nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi itp.
 - a) Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych.
 - b) Zabrania się wykonywania dodatkowych przegród w korytarzach piwnicznych bez zgody Zarządu Spółdzielni.
 - c) Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia (światła) w piwnicach i klatkach schodowych jest zabronione.

VIII. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedli.

§ 18.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. Dzieci winny bawić się na terenach zabaw dziecięcych przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji, oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
4. Aparatów radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno w godz. między 6.00 a 22.00.
5. W godz. od 22.00 do 6.00 obowiązuje w budynku cisza nocna.
6. Zabrania się używania grilla na balkonach i loggiach oraz w ogródkach przy domach

wielorodzinnych.

§ 19.

1. W domach mieszkalnych można trzymać psy i koty, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymagań sanitarno-porządkowych.
2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa na balkonach, w piwnicach i innych pomieszczeniach lokalu.
3. Psy należy wyprowadzać tylko na smyczy i w kagańcu, ze względu na szkody dokonywane przez nie w zieleni, krzewach i kwiatach, zanieczyszczanie placów zabaw i piaskownic, oraz na bezpieczeństwo innych osób. Sprzątanie odchodów należy do obowiązków właściciela psa.
4. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw.

§ 20.

1. Nie należy zapuszczać w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodowych i motocykli przed budynkami.
2. Samochodów i motocykli nie wolno parkować na trawnikach, placach zabaw i chodnikach.
3. Motocykli, rowerów i wózków dziecięcych nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych.
4. Zabrania się mycia samochodów na terenie osiedla.
5. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i ochronę mienia oraz w celu zapobieżenia działalności elementów przestępczych na osiedlu, o zauważonych podejrzanych osobach przebywających na osiedlu lub ich przestępczym działaniu każdy mieszkaniec winien zgłaszać do:
 - 1) Organów Policji;
 - 2) Straży Miejskiej;
 - 3) Administracji Spółdzielni;
6. Użytkownik nie powinien przechowywać w piwnicach wartościowych przedmiotów oraz winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie przed włamaniem i kradzieżą. Zaleca się ubezpieczenie lokalu.

IX. Przepisy różne.

§ 21.

1. Szyldy i reklamy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.
2. Samowolne wchodzenie na dach budynku jest zabronione.
3. W celu złożenia przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi użytkownik lokalu zobowiązany jest na bieżąco, najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany danych, informować Administrację Spółdzielni o ilości osób stale przebywających w mieszkaniu oraz deklarowanym sposobie segregacji odpadów.
4. Za podawanie danych niezgodnych ze stanem faktycznym odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w lokalu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu (kuchence), otworzyć okna i powiadomić Spółdzielnię lub pogotowie gazowe.
6. Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń instalacji uprawnione są osoby posiadające pisemne upoważnienie Spółdzielni. Osoby te nie są uprawnione do pobierania jakichkolwiek opłat.
7. Zabrania się naklejania ogłoszeń na tablicach umiejscowionych na klatkach schodowych, na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych budynków, na filarach, na szybach wiatrołapów i witryn, na elementach małej architektury. Umieszczanie ogłoszeń możliwe jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych do tego przez Spółdzielnię.

§ 22.

Użytkownik ponosi wszelką odpowiedzialność materialną za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania niniejszego regulaminu.

§ 23.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub nagany. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

X. Postanowienia końcowe.

§ 24.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu w dniu 20.09.2023 r., Uchwałą nr 13.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Dariusz Kowalski

