

TEKST JEDNOLITY

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej

w Opolu Lubelskim

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ten obowiązuje wszystkich użytkowników lokali będących w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej w Opolu Lubelskim.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki użytkowników lokali, ułatwiające zgodne zamieszkiwanie w obrębie SM Lok.-Wł. w Opolu Lub., jak również mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia.
3. Członek Spółdzielni , właściciel lokalu lub najemca jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby przebywające w lokalu za jego zgodą.
4. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu lub najemca ma prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.

§ 2

Mieszkańcy domu (nieruchomości, osiedla) 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 SPÓLDZIELNI W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 3

Spółdzielnia zobowiązuje się do :

- a) Protokolarnego przekazywania lokali użytkownikom.
- b) Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
- c) Dbania o stan techniczny budynków oraz porządkowy terenów osiedlowych i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem
- d) Wyposażenia budynków w numery administracyjne i właściwe oznakowanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także pomieszczeń technicznych oraz dróg i terenów osiedlowych.
- e) Wyznaczenia miejsca oraz ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów i nieczystości.
- f) Nadzoru i kontrolowania usług wykonywanych na rzecz Spółdzielni ,
- g) Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do domów i mieszkań (w okresie zimy powinien być usuwany śnieg i gołoledź).
- h) Udzielania mieszkańcom instruktażu o sposobie użytkowania i konserwacji instalacji i urządzeń oraz o zasadach i formie zgłaszania usterek w użytkowanych lokalach.
- i) Przyjmowania zgłoszeń i uwag mieszkańców dot. nieprzestrzegania regulaminu oraz podejmowania odpowiednich działań.
- j) Utrzymania czystości na korytarzach piwnicznych, schodach do piwnic oraz wejściach do budynków i miejscach postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości.



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 – użytkownik 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 (przydziale).

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, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- d) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- e) wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- f) sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.

§ 6

1. Członek Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o przydzielony lokal oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, jak 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 Statucie § 141
3. Zabrania się, bez pisemnej zgody Zarządu spółdzielni, dokonywania wszelkich przeróbek w lokalach, względnie zmian, polegających na stawianiu lub rozbieraniu ścian, balkonów, loggii, 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 loggii i balkonów, zmiany kolorystyki elewacji, ścian loggii, balustrad balkonowych, zmiany kolorystyki stolarki okiennej, a także zmiany porządku architektonicznego elewacji, poprzez dodatkowy montaż okien, daszków lub innych elementów
 - d) zabudowy instalacji gazowej, wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
 - e) zatykania lub samowolnej zmiany miejsca zamontowanych kratki wentylacyjnych



4. Zabrania się otwierania włazów i wychodzenia na połac 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. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami ewentualnych przecieków użytkownicy obowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, loggii i parapetów.
7. Odczyt wskazań wodomierzy dokonywany jest przez upoważnionych pracowników Spółdzielni po uprzednim zawiadomieniu poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych. Odczyt ma być potwierdzony podpisem użytkownika lokalu lub innej dorosłej osoby zamieszkującej w tym lokalu. Nie dopuszcza się zgłaszania stanu wodomierza do biura spółdzielni przez użytkownika lokalu.
8. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu odczytu wskazań urządzeń pomiarowych :
 - a/ wodomierzy – w ciągu dwóch tygodni od zawiadomienia o odczycie
 - b/ podzielników ciepła – zgodnie z regulaminem c.o.zużycie wody w jego lokalu rozliczane będzie ryczałtem 6 m³ na osobę, zużycie ciepła według stawki dla lokali nieopomiarowanych w tym bloku w okresie rozliczeniowym, którego odczyt dotyczy.

§ 7

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

§ 8

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

W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne oraz udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. 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.
3. Członek Spółdzielni może korzystać dodatkowo z wolnych pomieszczeń w piwnicach budynku, w którym posiada prawo do lokalu za dodatkową opłatą, której wysokość ustala Rada Nadzorcza. Wniosek o udostępnienie takiego pomieszczenia należy złożyć do biura spółdzielni. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności złożenia.
4. W pomieszczeniach wspólnego użytku korzystanie z energii elektrycznej dozwolone jest tylko w zakresie oświetlenia pomieszczenia.

§ 10



Zasady korzystania z suszarni:

1. Korzystanie z suszarni dozwolone jest w godzinach od 7⁰⁰ do 22⁰⁰. Kluczami do suszarni dysponuje Administracja Spółdzielni, która wydaje klucze wybranej przez użytkowników osobie opiekującej się tym pomieszczeniem. Wybrana osoba musi wyrazić zgodę podpisując oświadczenie w Administracji Spółdzielni.
2. Koszty napraw zniszczeń i uszkodzeń powstałych w trakcie korzystania z suszarni obciążają lokatora korzystającego z tego pomieszczenia.
3. Pralnie we wszystkich budynkach zostają zamienione na pomieszczenia do wspólnego korzystania i za zgodą wszystkich użytkowników, którzy posiadają tytuły prawne do lokali w tym budynku mogą być udostępnione do indywidualnego użytkowania zgodnie z § 9 pkt.3, z tym, że w pomieszczeniach tych nie będzie możliwe korzystanie z wody bieżącej oraz energii elektrycznej o napięciu 230V.

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

§ 11

Organizowaniem rozjemstwa w sporach wynikłych z zasad współżycia społecznego pomiędzy lokatorami należy do Rady Nadzorczej.

§ 12

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.

§ 13

Członkowie Spółdzielni, użytkownicy lokali są zobowiązani do selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych i bytowych, w miarę dostępu do odpowiednich pojemników.

§ 14

1. W piwnicach i strychach należy utrzymywać czystość i porządek. Nie wolno w nich przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących, środków ochrony roślin.
2. W przydzielonych do lokalu piwnicach wolno korzystać tylko z energii elektrycznej o obniżonym napięciu do oświetlenia pomieszczenia.
3. Zabrania się zastawiania przejść na korytarzach piwnicznych oraz na strychach.

§ 15

1. Użytkownik lokalu powinien dbać o estetyczny wygląd i czystość balkonów, loggii.
2. Zabrania się grillowania na loggiach i balkonach.

3. Zabrania się wyrzucania przez balkon i okna śmieci oraz innych przedmiotów (w szczególności niedopałków papierosów), które mogą spowodować uszczerbek na zdrowiu lub w mieniu innych mieszkańców budynku lub osób postronnych.

§ 16

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

§ 17

1. Zabrania się samowolnych nasadzeń drzew i krzewów.
2. Zabrania się samowolnego usuwania drzew i krzewów na terenie nieruchomości.

§ 18

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.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

VII. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 22

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

wściekliwość, 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, chodnikach, ulicach, placach i trawnikach, poprzez zebranie zanieczyszczeń do woreczka papierowego lub foliowego i wrzucenia ich do specjalnych pojemników typu Azor lub kosza na odpady.

5. 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.
6. 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).
 7. 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.

VIII. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§ 23

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. 81-827-37 71
 - ✓ przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE :

§ 24

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

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



§ 25

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

§ 26

Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Opolu Lubelskim.

Tekst jednolity Regulaminu porządku domowego zatwierdziła Rada Nadzorcza w dniu 7.08.2012 r. Uchwałą Nr 12/2012

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Krystyna Ryzek



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Adam Pilecki

