

REGULAMIN
porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZECLAW – ZIELONE POLE”
w Szczecinie

I. Przepisy ogólne.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlu SM „PRZECLAW – ZIELONE POLE” stanowią własność społeczną wszystkich członków. Z tych względów powinny być one w interesie członków, utrzymane na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz otoczone stałą i troskliwą opieką.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia społecznego, utrzymania porządku i bezpieczeństwa oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni i mieszkańców osiedli lub poszczególnych domów spółdzielczych.
3. Członkowie Spółdzielni oraz wszyscy pozostali użytkownicy są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkałe (członków rodziny, domowników, podnajemców) oraz gości przebywających w mieszkaniu członka.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań
a/ obowiązki organów Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania członkom mieszkań, lokali użytkowych i garaży na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.
2. Doprowadzenia do usuwania przez wykonawców usterek wynikłych z wadliwego wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie gwarancyjnym.
3. Protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego w przypadku opuszczenia mieszkania przez członka, względnie najemcy w przypadku przejęcia mieszkania lokalu użytkowego lub garażu przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnię, poza obowiązkami określonymi w pkt. 1, 2, 3 obciążają w szczególności:

- 1/utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców jak klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, a także jego otoczenie: parkingi, piaskownice, place zabaw dziecięcych i młodzieżowych,
 - 2/zapewnienie wyposażenia domów w odpowiedni sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy o ile przepisy tego wymagają,
 - 3/zapewnienia mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do domów i mieszkań,
 - 4/zapewnienia wyposażenia domów w odpowiednie zbiorniki do składania odpadków i nieczystości oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych,
 - 5/w godzinach zmierzchu i w nocy należy w sposób ciągły zapewnić oświetlenie numerów policyjnych głównych punktów oświetleniowych nad wejściami do budynków i klatek schodowych,
 - 6/dokonywania napraw budynku, pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że członka obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
 - 7/dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w ty lokalu w zakresie nie obciążającym członka Spółdzielni:
 - a/ napraw i wymiany wewnętrznej instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany pionu instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej oraz zbiorczej anteny telewizyjnej i domofonowej z wyjątkiem osprzętu (słuchawka, mikrofon),
 - 8/stosowanie środków przewidzianych w odrębnych przepisach w szczególności wobec administratorów zaniedbujących obowiązki utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców a także jego otoczenia.
 - 9/oraz inne wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
5. Naprawy o których mowa w ust. 1, 7, 8 finansowane są z funduszu remontów Spółdzielni. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakresem wyżej określonym o ile zabezpieczy na ten cel dodatkowe środki w opłatach za używanie lokali.
6. Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki uregulowane są zgodnie z § 26 Statutu SM „PRZECLAW – ZIELONE POLE” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń SM „PRZECLAW – ZIELONE POLE” z członkami zwalnającymi lokale.

b/ obowiązki członków Spółdzielni i mieszkańców.

§ 4

Za używanie lokalu członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co określają §§ 25 i 27 Statutu SM „PRZECŁAW – ZIELONE POLE” i „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali”.

§ 5

Lokal mieszkalny może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany, za zgodą Spółdzielni tylko taki zawód, który nie zakłóca spokoju współmieszkańcom.

§ 6

Członek Spółdzielni ma obowiązek dbać o należyta konserwację używanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, pomieszczenia na wykonywanie zawodu, piwnica) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania, garażu, piwnicy w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem.

§ 7

Członka Spółdzielni obciążają następujące obowiązki w zakresie konserwacji i napraw wewnątrz lokali:

- 1/ konserwacja i naprawa podłóg z wymianą włącznie posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych
- 2/ dokonywanie wszelkich regulacji, napraw okien i drzwi wraz z szybami oraz mebli wbudowanych w lokalu z wymianą włącznie.
- 3/ konserwacja, naprawa i wymiana kuchni, kotła co. i grzejników wody przepływowej, zaworów termostatycznych, przewodów spalinowych, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, odcinających, wodomierza oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- 4/ naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej i domofonowej w lokalu z wymianą włącznie,
- 5/ naprawa i wymiana osprzętu zbiorczej anteny telewizyjnej w lokalu,
- 6/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- 7/ odnawianie lokali i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymywanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w

należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian, oraz naprawę
uszkodzeń ścian, drzwi, okien, zamknięć.

III. Rozliczanie finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 8

Rozliczenie między Spółdzielnią, a członkiem zwalnającym lokal, a dotyczące
Udziału wkładu mieszkaniowego, opłat czynszowych i rozliczenia urządzeń
techniczno-sanitarnych określone są w Statucie SM „PRZECLAW – ZIELONE
POLE”, a także w „Regulaminie ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych
i budowlanych oraz związanych z tym rozliczeń obowiązujących SM
„PRZECLAW – ZIELONE POLE”.

§ 9

Członek zwalnający lokal po opróżnieniu lokalu jest obowiązany:

1. odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
2. uiścić równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego
(urządzenia techniczno-sanitarne), które znajdowały się w lokalu w chwili
odbioru mieszkania przez członka,
3. zakres remontu lokalu z określeniem jego kosztu ustala protokolarnie
administracja osiedla, sporządzając tzw. protokół wstępnej amortyzacji.

§ 10

Stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych ustala administracja w drodze
komisyjnej wyceny zużycia w oparciu o obowiązujący normatyw i stan
faktyczny przy udziale członka zwalnającego lokal lub przy udziale osoby
przez niego upoważnionej (na piśmie).

IV. Zmiana funkcji pomieszczeń w lokalu i dodatkowe wyposażenie mieszkań przez członka.

§ 11

Wszelkie zmiany funkcjonalne w lokalu i wyposażenia (wstawianie lub
rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat
w oknach itp.) mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni.

V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa, higieny i estetyki osiedla (domu i otoczenia).

§ 12

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie korków-bezpieczników poza
obrębem mieszkania (na klatkach schodowych) ze względu na grożące

niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu. Za straty wynikłe wskutek manipulacji odpowiedzialna jest osoba która zawiniła. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację.

2. Lokator może wymienić uszkodzony korek-bezpiecznik zabezpieczający obwód mieszkania, jednakże tylko przez wymianę na nowy o właściwym amperażu.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu, a następnie zawiadomić pogotowie gazowe i administrację.

§ 13

W pomieszczeniach używalności ogólnej (piwnice, strychy, korytarze) nie wolno dokonywać samodzielnie zmian w instalacji elektrycznej, gazowej, ogrzewczej i wodno-kanalizacyjnej.

§ 14

1. Krany wodociągowe należy zakręcać lekko z wycuciem oporu, ponieważ zbyt silnie zakręcone niszczą uszczelki i powodują przekręcenie gwintu.
2. Wszelkie nieszczelności kranów wodnych i spluczek w mieszkaniu główny lokator winien bezzwłocznie usunąć we własnym zakresie.

§ 15

Lokatorzy obowiązani są zamykać drzwi wejściowe do budynków, garaży i drzwi prowadzące do korytarzy piwnicznych.

§ 16

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniu należy niezwłocznie zawiadomić administrację.
2. Wszyscy użytkownicy mieszkań winni dbać o to, aby okna na klatkach schodowych były zamknięte. W szczególności ma to znaczenie w sezonie zimowym, kiedy otwarte okna powodują poważne straty ciepła i wyiębienia budynków.
3. Zaleca się aby lokatorzy opuszczający mieszkania na czas dłuższy (np. urlop) pozostawiali informację w administracji osiedla, gdzie ewentualnie można otrzymać klucz do mieszkania. Powyższe pozwoli na łatwiejszy komisyjny dostęp do mieszkania w razie awarii instalacji wod.-kan., co. czy gazowej wymagającej natychmiastowego przeciwdziałania jej skutkom.
4. Przedstawiciele Spółdzielni uprawnieni są do żądania udostępnienia przez członka lokalu w celu kontrolowania stanu technicznego, sanitarno-porządkowego w mieszkaniach w przypadkach i na zasadach określonych w § 17.

§ 17

1. Poniższe wynika z art.209 Prawa Spółdzielczego.
2. Użytkownik mieszkania (lokalu) jest obowiązany w terminie z nim uzgodnionym udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, wynikającego z obowiązku Spółdzielni lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego zgodnie z § 9 jeżeli użytkownik (lokator) pomimo uprzedniego wezwania nie dokonał tych prac w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić lokal w terminie wcześniej uzgodnionym z Administracją w celu dokonania napraw.
4. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej powstaniu znacznych szkód lub uruchomieniu jakiegokolwiek instalacji w budynku, lokator jest na żądanie administracji do niezwłocznego udostępnienia lokalu. Jeżeli lokator odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w razie potrzeby w obecności funkcjonariuszy Policji. W takim przypadku stosuje się odpowiednie przepisy art. 43, 39, 51, 114, 145 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. nr 24/75 poz. 151, Dz.U. 16/75 poz. 91, Dz.U.30/82 poz. 210 , Dz.U. 45/82 poz. 289.

§ 18

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w pralni, suszarni i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
2. Zabronione jest wyrzucanie przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp.
3. Do muszli klozetowych nie należy wrzucać śmieci, kości szmat itp.
4. Śmieci i odpadki należy wносить do odpowiednich pojemników.
5. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.

§ 19

Lokatorzy mieszkań winni zwrócić szczególną uwagę na zachowanie estetycznego wyglądu balkonów i loggi.

Malowanie zewnętrzne balkonów loggi winno się dokonać za wiedzą Spółdzielni, a to w celu uniknięcia stosowania niewłaściwych kolorów.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewacje i brudząc położone niżej okna i balkony.

2. Opieka nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami należy do wszystkich mieszkańców osiedla (domu).

VII. Przepisy w zakresie współżycia wszystkich mieszkańców osiedli (domu)

§ 21

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedli (domu) jest należyte przestrzeganie praw i obowiązków statutowych.
2. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji, zieleńców itp. i spowodowane przez nie szkody) odpowiedzialni są rodzice. Rodzice ponoszą odpowiedzialność cywilną za zdarzenia wynikłe na skutek pozostawienia dzieci bez należytej opieki.
3. Z urządzeń domowych, których praca wywołuje hałas należy korzystać nie zakłócając spokoju sąsiadów w czasie od godz. 8⁰⁰ - 18⁰⁰ poza niedzielą i świętami, dotyczy to w szczególności: pralek domowych, zmywarek, suszarek do bielizny, wiertarek etc.
4. Z pomieszczeń suszarni można korzystać za odpłatnością – wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Dyrekcji Administracji. Kontrolę nad wynajmem suszarni prowadzi administracja.

§ 22

W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego, estetycznego i bezpieczeństwa zasobów mieszkaniowych oraz innych urządzeń wprowadza się następujące zasady dotyczące posiadaczy zwierząt domowych:

1. Zabrania się hodowli w obrębie domów spółdzielczych królików, drobiu, gołębi itp. oraz utrzymywania poza lokalem mieszkalnym (piwnice) kotów w tak zwanym dzikim stanie.
2. Trzymanie psa w budynkach wielomieszkaniowych uzależnione jest od zgody administracji domu i współmieszkańców budynku.
3. Psy powinny nosić obroże z wyraźnym uwidocznieniem numeru ewidencyjnego.
4. Psy powinny być prowadzone na smyczy i w miarę potrzeby w kagańcu.
5. W przypadku dokonania jakiegokolwiek zanieczyszczenia w obrębie osiedla właściciel psa lub kota obowiązany jest natychmiast usunąć zanieczyszczenie.
6. Opłaty sanitarne i podatek za psa należy uiszczać na konto Gminy w wysokości ustalonej przez Radę Gminy.
7. Właściciele zwierząt domowych winni rygorystycznie przestrzegać obowiązku ochronnego szczepienia psów i innych zwierząt przeciw wściekliźnie.

§ 23

1. Nie należy zapuszczać w celach kontrolnych i naprawczych motorów na osiedlu.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani na korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejścia i przepisy p. pożarowe, brudzenie smarami ścian i podłóg.
3. Wszelkie pojazdy mechaniczne wolno parkować wyłącznie na jezdni lub innych miejscach wyraźnie na cel parkowania przeznaczonych.
4. Użytkownicy pojazdów mechanicznych winni zwrócić szczególną uwagę na uszkodzanie poboczy i ścian domów.

VIII. Przepisy przeciwpożarowe.

§ 24

1. Korytarzy i przejść nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dzieciennymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się niezbędne w przypadku pożaru.
2. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących.
3. Palenie papierosów na klatkach schodowych, piwnicach oraz używanie otwartego ognia jest surowo zabronione.
4. Bezwzględnie przestrzegać instrukcji przeciwpożarowych.
5. Hydranty – winne być oznakowane, nie wolno niszczyć, zacierać oznakowań.

§ 25

1. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach i tarasach budynku jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni w sposób i na warunkach określonych umową.
2. Za wszelkie szkody spowodowane samowolną instalacją urządzeń odpowiada właściciel anteny.

§ 26

Szafki reklamowe i szyldy na bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.

§ 27

1. Uwagi, życzenie i zażalenia członków i mieszkańców odnośnie pracy administracji osiedla i nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być wpisane do księgi życzeń i zażaleń, która znajduje się w lokalu administracji osiedla.
2. Rozpatrzone przez Administrację i Zarząd Spółdzielni uwagi, życzenia i zażalenia powinny w terminie 30 dni od daty wpisu być przesłane do wiadomości danego lokatora.

IX. Przepisy końcowe.

§ 28

Biorąc pod uwagę, że własność spółdzielcza stanowi dobro ogółu członków i że mieszkanie, budynek i urządzenia techniczno-gospodarcze oraz ich otoczenie oddawane są do użytku w należyłym stanie technicznym i estetycznym, członek Spółdzielni (najemca) zobowiązany jest dążyć do trwałego utrzymania tego stanu.

Użytkowanie mieszkań winno odbywać się w taki sposób by nie naruszało ono spokojnego współżycia i bytu współużytkowników budynku i osiedla.

§ 29

Używanie wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych winno się odbywać z taką samą troską jak mieszkanie.

Każde stwierdzenie zabrudzenia, uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń wspólnych (garaże, korytarze, okna itp.) powoduje z urzędu obciążenia materialne winnego zaistniałego zdarzenia.

§ 30

W przypadku stwierdzenia pijaństwa awanturnictwa lub notorycznego naruszania zasad prawidłowego korzystania z obiektów Zarządu Spółdzielni wdraża postępowanie zmierzające do wykluczenia członka (usunięcia najemcy) oraz do eksmisji z zajmowanego lokalu spółdzielczego.

§ 31

Wszyscy użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych zobowiązani są ściśle przestrzegać zasad regulaminu i podporządkować się zawartym w nim zasadom, wskazaniom i rygorom.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady nadzorczej w dniu 20 kwietnia 1994 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Janusz Biliński

