

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Niniejszy Regulamin opracowano na podstawie: ustawy Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz.1848) z późniejszymi zmianami, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116) z późniejszymi zmianami oraz Statutu Spółdzielni.

I. Przepisy ogólne.

§ 1.

Użyte w Regulaminie określenie “Członek” oznacza członka Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach oraz osoby korzystające z lokali położonych w zasobach Spółdzielni, jak w szczególności osoby mające odrębną własność lokali, osoby wykluczone i inni użytkownicy (najemcy).

§ 2.

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są prywatną własnością członków i z tych też względów powinny być one w interesie samych mieszkańców utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką.
3. Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszelkie osoby z praw jego korzystające (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Przekazywanie członkom lokali i garaży we właściwym stanie technicznym zapewniającym normalne ich użytkowanie.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikających z wadliwego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi.
3. Nie objęte rękojmią są:
 - a) ewentualne zarysowania się tynków wzdłuż krawędzi płyt stropowych i ściennych,
 - b) roboty wykonane przez użytkownika,

4. Nie podlegają rękojmi wady powstałe na skutek szkód wynikłych z winy użytkownika,
5. Spółdzielnia jest obowiązana do protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez Członka, względnie najemcę,
 - a) po wygaśnięciu prawa do lokalu Członek obowiązany jest przekazać lokal protokolarnie Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa,
 - b) w przypadku nie wykonania zobowiązania jak wyżej Spółdzielnia nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd Spółdzielni,
 - c) po przekazaniu lokalu Spółdzielnia zwraca Członkowi lub uprawnionym spadkobiercom wkład mieszkaniowy na obowiązujących zasadach.

§ 4.

Ponadto Spółdzielnia winna:

1. Dbać o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, piaskownice, place zabaw.
2. Zapewnić wyposażenie obiektów w sprzęt sanitarno - porządkowy i przeciwpożarowy.
3. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów.
4. Zapewnić mieszkańcom dogodne przejście do mieszkań, lokali użytkowych i garaży szczególnie w warunkach zimowych.
5. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
6. Ustawić odpowiednie pojemniki do składania odpadów komunalnych oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych , zgodnie z aktami prawa miejscowego w tym zakresie.
7. Wykonywać naprawy wewnątrz lokali zgodnie z Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z Członkami zwalniającymi lokale.
8. Zapewnić dostęp mediów celem utrzymania temperatury normowej i dostawę ciepłej wody.
9. Zapewnić ochronę ubezpieczeniową mienia wspólnego.
10. Prowadzić dokumentację techniczno - prawną i ewidencyjną budynków i lokali.
11. Zapewnić obsługę techniczną umożliwiającą sprawne usuwanie usterek i awarii.
12. Wywieszać flagi w dniach świąt państwowych.

§ 5.

Lokal winien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana taka działalność, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w mieszkaniach na spółdzielczym prawie

działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Członka uzależnione jest od uzyskania zgody odpowiednich organów administracyjnych, zmiany przeznaczenia lokalu i poinformowania Spółdzielni.

§ 6.

1. Członek Spółdzielni powinien:

- 1) utrzymywać swój lokal i inne przekazane mu pomieszczenia (piwnice, bokówki, wózkownie itp.) w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
- 2) na żądanie Spółdzielni każdorazowo umożliwić wstęp do lokalu w celu przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, szczególnie umożliwić dostęp do kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych. 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 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) udostępnić lokal w celu dokonania komisyjnych przeglądów gwarancyjnych oraz usunięcie stwierdzonych wad. Nie udostępnienie lokalu w celach jak wyżej jest równoznaczne z rezygnacją dochodzenia swoich roszczeń.
- 4) w przypadku uniemożliwienia dostępu do lokalu mieszkalnego lub innego pomieszczenia zajmowanego przez jego użytkownika, po uprzednim pisemnym wezwaniu Spółdzielni i wyznaczeniu w tym celu stosownego terminu, Spółdzielnia wystąpi z odpowiednim powództwem o zobowiązanie Członka Spółdzielni do udostępnienia lokalu mieszkalnego lub innego zajmowanego pomieszczenia.
- 5) każdorazowo uzyskać zgodę Spółdzielni w celu dokonania zmian w instalacjach ogrzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektrycznej i wentylacyjnej, oraz montażu wszelkich urządzeń służących do użytku lokalowi członka, zamontowanych na zewnątrz lokalu, jak również zmiany układu ścian w lokalu. W przypadku gdy zamontowane urządzenie lub w/w zmiana jest uciążliwa dla innych mieszkańców, Spółdzielnia ma prawo zażądać wykonania przez właściciela lokalu ekspertyzy w zakresie zgłaszanej uciążliwości, a następnie po uzyskaniu negatywnej opinii wezwać Członka do usunięcia zmiany lub demontażu urządzenia, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego mu terminu, dokonać likwidacji źródeł uciążliwości na jego koszt.

2. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- a) do przestrzegania bezwzględego zakazu utrudniania innym użytkownikom wjazdu i wyjazdu,
- b) przy garażach i budynkach mieszkalnych do przestrzegania bezwzględego zakazu postoju utrudniającego komunikację,
- c) do przestrzegania zasad ochrony środowiska (zakaz mycia pojazdów w

miejscach nie przeznaczonych na ten cel, szczególnie przy budynkach mieszkalnych i na terenie wokół garaży, jak również zanieczyszczenia płynami samochodowymi), każde zanieczyszczenie musi być przez użytkownika natychmiast usunięte na jego koszt,

d) do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i bhp.

3. Szczegółowe obowiązki zajmującego lokal w budynku spółdzielczym zawiera regulamin Napraw i Zasad Rozliczeń.

§ 7.

1. W przypadku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych i gazowych należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub dyżurnego konserwatora.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast powiadomić Spółdzielnię lub dyżurnego konserwatora w celu podjęcia przez nich natychmiastowych działań zapobiegających ewentualnym wypadkom.

§ 8.

1. W piwnicach należy korzystać wyłącznie z instalacji, w którą pomieszczenia te są wyposażone zgodnie z dokumentacją techniczną. Niedozwolona jest przebudowa lub rozbudowa instalacji elektrycznej w piwnicach i pomieszczeniach ogólnodostępnych. Dotyczy to również innych instalacji.
2. Zabrania się w komórkach lokatorskich prowadzenia uciążliwej działalności, hodowli oraz przechowywania materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych czy wydzielających nieprzyjemny zapach.

§ 9.

O uszkodzeniach urządzeń i instalacji (szczególnie wspólnych) w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność materialną za szkody i straty wynikłe z przyczyny nie przestrzegania postanowień niniejszego paragrafu. Spółdzielnia lub osoba przez nią upoważniona uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.

III. Przepisy w zakresie porządku, higieny, i estetyki.

§ 10.

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonuje Spółdzielnia.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) wykonywanie remontów i bieżącej konserwacji na zewnątrz - zgodnie z Regulaminem napraw i zasad rozliczeń,
- b) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie itp.
- c) mycie okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych, na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku,

- d) usuwanie śniegu z ciągów pieszych oraz zapobieganie powstawania gołoledzi.
 - e) utrzymanie w należyтым stanie placów zabaw i dróg wewnątrzsiedlowych.
 - f) w razie potrzeby przeprowadzanie dezynfekcji i dezynsekcji pomieszczeń.
 - g) przeprowadzanie deratyzacji w terminach ustalonych Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy - Miasta Sejny.
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
 3. Mieszkańcy osiedla są zobowiązani do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach, w pomieszczeniach ogólnego użytku i otoczeniu domów, garaży,
 4. Zabronione jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów oraz wykładanie na klatkach i w piwnicach pożywienia dla zwierząt, na parapetach okien pożywienia dla ptactwa. Do muszli klozetowych zabrania się wrzucania śmieci, kości, szmat, resztek jedzenia, nieczystości, pieluch jednorazowych, podpasek jak również wylewania płynów żrących i łatwopalnych. W przypadku nagminnego doprowadzania przez mieszkańców danego pionu kanalizacyjnego do jego niedrożności Spółdzielnia może obciążyć kosztami użytkownika lokalu winnego spowodowania niedrożności lub ewentualnie równomiernie mieszkańców wzwyż od miejsca niedrożności.
 5. Śmieci i odpadki, z uwzględnieniem zasad ich segregacji wprowadzonych właściwymi aktami prawa miejscowego w tym zakresie, należy wnosić do pojemników przeznaczonych na ten cel umiejscowionych w altankach śmietnikowych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów należy sprzątnąć zanieczyszczony teren.
 6. Mieszkańcy zobowiązani są przekazywać we własnym zakresie do punktów selektywnego zbierania odpadów utworzonych przez gminę Miasto Sejny następujące rodzaje odpadów:
 - 1) przeterminowane leki i chemikalia,
 - 2) zużyte baterie i akumulatory,
 - 3) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
 - 4) meble i inne odpady wielkogabarytowe,
 - 5) odpady budowlane i rozbiórkowe,
 - 6) zużyte opony.

§ 11.

1. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych (trzepaki) w czasie od godz. 800 do 2000 z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli i ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz przez okno.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i oknach powinno się odbywać tak, aby nie powodować szkód innym mieszkańcom.
3. Troska o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa oraz place zabaw jest obowiązkiem wszystkim mieszkańców osiedla.

§ 12.

1. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych w klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz w bezpośrednim otoczeniu budynków, garaży.
2. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w wiatrołapach i przed nimi.
3. Zabrania się używania ognia otwartego na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, poddaszach jak również na balkonach, loggiach i terenach przyległych.
4. Z uwagi na przepisy sanitarne i przeciwpożarowe oraz inne zabrania się zamieszkiwania w klatkach schodowych, korytarzach piwnic i komórkach lokatorskich.

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 13.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z suszarni może korzystać każdy lokator w kolejności wyznaczonej przez opiekuna suszarni.
3. Z wody w pralni można korzystać pod warunkiem pokrywania opłat za zużytą wodę wg wskazań wodomierzy.
4. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
5. W czasie prania należy pomieszczenie pralni wietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
6. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.

V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 14.

1. Na strychach, w piwnicach i klatkach schodowych domów oraz w garażach i lokalach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i wybuchowych np. benzyny, nafty, słomy, papieru itp.
2. Korytarze, klatek schodowych i piwnic nie wolno zastawiać meblami, wózkami dziecięcymi i innym sprzętem pod rygorem wywiezienia przez Spółdzielnię, bez ponoszenia jakiegokolwiek odpowiedzialności. Powyższe dotyczy również takich pomieszczeń jak suszarnie, pralnie, wózkownie i inne pomieszczenia ogólnego użytku.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania ognia otwartego do oświetlenia piwnic i korytarzy.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców.

§ 15.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub innych miejscach

przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub w korytarzach piwnic albo strychów. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, takie jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie również finansowo.

3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano obowiązuje cisza nocna. Jednakże w godz. 6⁰⁰-22⁰⁰ w ramach zgodnego współżycia mieszkańców nie należy zakłócać sobie spokoju poprzez głośną muzykę, włączanie urządzeń emitujących hałas, hałasowanie czy awantury itp. W razie konieczności przeprowadzenia w lokalu remontu lub modernizacji dopuszcza się wykonywanie prac wywołujących hałas wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ w dni powszednie.
4. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni za sobą zamykać drzwi wejściowe.
5. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do budynku.

§ 16.

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarno-porządkowego, zabrania się w pomieszczeniach mieszkalnych i piwnicach prowadzenia uciążliwej dla otoczenia hodowli. Ponadto zabrania się pozostawiania bez opieki i przetrzymywania w lokalach mieszkalnych zwierząt, np. psów, które przerożliwie wyją, szczekają doprowadzając do zakłócania spokoju oraz ciszy nocnej pozostałym mieszkańcom. Zabrania się również pozostawiania bez opieki i przetrzymywania w pomieszczeniach piwnicznych kotów.
2. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób, psa należy wyprowadzać tylko na smyczy i w kagańcu. W przypadku zabrudzenia klatki schodowej lub otoczenia budynku przez zwierzę domowe właściciel obowiązany jest natychmiast uprzątnąć nieczystości. Zabrania się wyprowadzania zwierząt domowych na tereny placów zabaw.

§ 17.

1. Nie należy uruchamiać dla celów naprawczych pojazdów mechanicznych przy budynkach, na podwórkach i pomieszczeniach garażowych.
2. Nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani na korytarzach piwnic wszelkiego rodzaju pojazdów.
3. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocykli jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych (parkingi). Niedopuszczalne jest parkowanie pojazdów na dojazdach do pomieszczeń przeznaczonych na gromadzenie nieczystości stałych i garaży oraz na chodnikach, zieleńcach i dojściach do klatek schodowych.
4. Na terenie osiedla i w boksach garażowych nie wolno myć samochodów.
5. Na parkingach sposób ustawienia samochodu określają linie - znaki poziome.

VII. Przepisy różne.

§ 18.

1. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji antenowych jest dozwolone za wiedzą i zgodą Spółdzielni i tylko przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnym Regulaminie montażu anten satelitarnych i RTV na zewnątrz lokali.
2. Zabrania się samowolnej zabudowy (bez zgody Spółdzielni) tarasów, balkonów, loggii i korytarzy oraz klatek schodowych, gdyż stanowi, to naruszenie obowiązków członka Spółdzielni.
3. W razie stwierdzenia zabudowy określonej w pkt. 2 członek Spółdzielni albo użytkownik tego lokalu zobowiązany jest swoim staraniem przywrócić zabudowaną powierzchnię do stanu pierwotnego.
4. Wszelkie rzeczy przechowywane w pomieszczeniach piwnicznych powinny być umieszczone na wysokości minimum 14 cm ponad poziomem posadzki.

§ 19.

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane tylko po otrzymaniu uprzednio zgody Spółdzielni.

VIII. Warunki użytkowania ogródków przydomowych.

§ 20.

1. Ogródki przydomowe zlokalizowane są na terenach przewidzianych w dokumentacji projektowej. Ogródek stanowi własność Spółdzielni.
2. Ogródek przyznaje Zarząd Spółdzielni w pierwszej kolejności lokatorom mieszkań parterowych.
3. Nie wolno samowolnie przesuwając ustalone przez Spółdzielnię granice ogródka. Ogródki użytkowane są od strony loggii lub balkonów.
4. Użytkownik ogródka zobowiązany jest dbać o jego estetyczny wygląd.
5. Przekazanie innej osobie ogródka przydomowego wymaga zgody Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu kosztów poniesionych przy zagospodarowaniu ogródka przydomowego.
7. W przypadku awarii osiedlowej i remontów Spółdzielnia ma prawo wejść na teren ogródka z robotami po uprzednim zawiadomieniu jego użytkownika. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w ogródku powstałe w wyniku prowadzonych robót awaryjnych i remontowych.
8. W przypadku ewidentnego zaniedbywania przez użytkownika ogródka obowiązku utrzymania go we właściwym stanie technicznym i estetycznym (ogrodzenie ogródka oraz uprawiane w nim kwiaty i krzewy powinny być na bieżąco konserwowane i pielęgnowane). Zarząd Spółdzielni może cofnąć zgodę na jego użytkowanie bez zwrotu kosztów zagospodarowania i przyznać go innemu zainteresowanemu Członkowi Spółdzielni.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 21.

Skargi i wnioski dotyczące pracy pracowników obsługi technicznej osiedla rozpatruje

Zarząd Spółdzielni.

§ 22.

Przepisy niniejszego Regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 23.

Wszelkie informacje skierowane do mieszkańców zamieszczane są w gablotach umieszczonych w klatkach schodowych.

§ 24.

W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wygaszenie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub wykluczenie spośród członków.

§ 25.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą SM w Sejnach.

SEKRETARZ RADY:

PRZEWODNICZĄCY RADY: