

**REGULAMIN
PORZĄDKU I UŻYWANIA LOKALI W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką służb technicznych Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 pkt. 1.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz porządek i czystość w otoczeniu budynków.

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto:

1. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do budynków szczególnie w warunkach zimowych,
3. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§ 5

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 6

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie do Działu Technicznego Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu, (np. pęknięcie i zator rur, zacieki, sufitów, itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 7

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, instalowanie dodatkowych kranów, grzejników lub ich usuwania) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 8

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalu (z wyjątkiem gniazd wtykowych i przełączników) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu,
 - b) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez urządzeń regulacyjno – pomiarowych,
 - c) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów, itp.).
2. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni.

§ 9

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Dział techniczny Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się instalowania w pomieszczeniach piwnicznych lodówek, zamrażalek oraz innego sprzętu.
- 4.

§ 10

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.

§ 11

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu z kuchenki gazowej lub butli należy natychmiast zgłosić do firmy wykonującej te naprawy (dostawcy gazu).

§ 12

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem, itp. Powoduje to awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 13

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale oraz pomieszczenia ogólnego użytku przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy zamykać zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci c.o..

§ 14

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Dział Techniczny Spółdzielni, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Spółdzielnię, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania, w szczególności instalacji elektrycznej, urządzeń gazowych i wentylacyjnych, użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni i osobom upoważnionym przez Spółdzielnię przeprowadzającym przeglądy techniczne. Powyższe działania są zgodne z przepisami Prawa Budowlanego.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.

§ 15

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków (za wyjątkiem klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku)

oraz w ich otoczeniu wykonuje Spółdzielnia. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie skutecznych i właściwych środków.
-

§ 16

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie i korytarza w obrębie swojej piwnicy.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków oraz wylewać nieczystości.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek, itp. W razie zapchania rur, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
6. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło, itp. do pojemników na śmieci niesegregowane.
8. Papier, szkło i butelki typu PET należy wrzucać do pojemników specjalnie do tego przeznaczonych.

§ 17

Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 18

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla, oddziaływać wychowawczo na dzieci i młodzież korzystającą z placów zabaw i terenów zielonych w zakresie ich poszanowania i ochrony przed dewastacją.
2. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
3. Niedopuszczalne jest umieszczanie na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów utrudniających poruszanie się, np.: mebli, rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, sanek itp.

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE.

§ 19

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Spółdzielnię. Fałszywe informacje podlegają karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§ 20

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla, domu jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla i budynku w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. Korzystanie w tych godzinach z głośnych urządzeń takich jak: pralka, odkurzacz, wiertarka oraz innych powodujących hałas jest zabronione.

§ 21

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedla jest niedopuszczalne.
3. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach w budynku służących do wspólnego użytku oraz na terenach Spółdzielni.
4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących szczepień i zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
5. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur, itp.).
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

§ 22

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych (parkingi) oraz w miejscu, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Włączanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami, motorowerami, rowerami itp.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 23

Szyldy reklamowe, ogłoszenia, na terenie osiedla mogą być umieszczane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

§ 24

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy służb technicznych Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych pracy Zarządu Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.
2. Skargi i wnioski powinny być składane w biurze Zarządu Spółdzielni, Gen. Sulika 4 16-200 Dąbrowa Białostocka, w godz. 8⁰⁰-16⁰⁰ lub drogą pocztową.

§ 25

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, technicznych, budowlanych dotyczących danego budynku itp. Do tego celu na każdej klatce schodowej budynku służą gabloty informacyjne. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§ 26

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje określone statutem Spółdzielni. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 27

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 49 pkt. 11 Statutu, w dniu 01. września 2014 roku i z tym dniem wchodzi w życie (uchwała Nr 9./2014)

Z A R Z A D
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej
Paweł Mojżuk
Paweł Mojżuk

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Białostockiej
mgr Wiktor Góralski
mgr Wiktor Góralski