

Załącznik do uchwały
Zarząd 13/2/2016
z dnia 29.01.2016r.

REGULAMIN

Porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

§ 1

1. Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o następujące akty prawne:
 - a) Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 roku poz.1443 r. z późniejszymi zmianami),
 - b) Ustawę z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku poz.1222 z późniejszymi zmianami),
 - c) Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 roku poz.1892 z późniejszymi zmianami),
 - d) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu wdrożenie prawidłowych zasad wspólnego zamieszkiwania nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię, szczególnie w zakresie utrzymywania stosunków dobrosąsiedzkich, promowania dobrych obyczajów i podnoszenia jakości zamieszkiwania.
3. Respektowanie zasad niniejszego regulaminu obowiązuje wszystkich użytkowników lokali w nieruchomościach administrowanych przez Spółdzielnię, bez względu na rodzaj posiadanego prawa do lokalu jak również osoby przebywające w lokalach za zgodą użytkowników tych lokali.
4. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za zachowanie zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu, najemców, podnajemców lub innych użytkowników lokalu oraz zaproszonych gości.

§ 2

Zasady korzystania z części wspólnych

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy.
3. Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
4. Bez zezwolenia Spółdzielni nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości wspólnej żadnych reklam, szyldów, ogłoszeń, anten satelitarnych, anten CB, anten nadawczych, telewizyjnych itp.
5. Ciągów komunikacyjnych takich jak klatki schodowe, korytarze piwniczne nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami utrudniającymi ewakuację lub komunikację.
6. Parkowanie pojazdów jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych, na terenach zielonych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
7. Bezwzględnie zabrania się mycia pojazdów na terenie nieruchomości.
8. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, piwnicach i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
9. Sadzenie drzew i krzewów można dokonywać tylko i wyłącznie w uzgodnieniu ze Spółdzielnią. Samowolne nasadzenia będą usuwane.
10. Korzystanie z pralni, suszarni i wózkowni winno się odbywać w porozumieniu z gospodarzem klatki. Klucze od pomieszczeń wspólnego użytku znajdują się w posiadaniu gospodarza klatki.

§ 3

Przepisy porządkowe

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. Po tych godzinach nie należy używać urządzeń (np. RTV itd.) mogących zakłócić spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący ten spokój zakłócić. Głośne prace budowlane należy przeprowadzać od poniedziałku do soboty w godz. od 8.00 do 19.00.
2. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Należy zapobiegać hałasowaniu przez psy, szczególnie w mieszkaniach i na klatkach schodowych, nie należy pozostawiać psa w mieszkaniu bez opieki. Za usuwanie nieczystości po psach, kotach itd. (odchodów, błota, sierści, itp.) pozostawionych w obrębie budynku i na terenie Spółdzielni, odpowiedzialni są ich właściciele.
3. W mieszkaniach i piwnicach, korytarzach, na balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
4. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie do pojemników do tego przeznaczonych.
5. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na oknach i balkonach, powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje.
6. Trzepanie dywanów, chodników, kocy itp. dozwolone jest tylko w miejscu do tego przeznaczonym.
7. Jest zabronione:
 - a. wyrzucanie przez okna jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności gruzu, śmieci, odpadków i niedopałków,
 - b. palenie tytoniu na balkonach lub w oknach,
 - c. wrzucanie do muszli klozetowych śmieci i odpadków jak: szmaty, kości, podpaski itp.
 - d. wyrzucanie śmieci poza pojemniki w boksach śmietnikowych,
 - e. wyrzucanie gruzu, twardych i ciężkich przedmiotów do pojemników na śmieci w boksach śmietnikowych oraz zsypów na śmieci,
 - f. trzepanie przez balkon lub okno dywanów, chodników, kocy itp.,
 - g. wieszanie na balkonach i wysięgnikach mokrego i ociekającego wodą prania,
 - h. samowolne wchodzenie na dachy budynków lub śmietników,
 - i. podpieranie drzwi wejściowych do klatek lub pozostawienie drzwi otwartych,
 - j. usuwanie trucizny na gryzonie wyłożonej w korytarzach piwnicznych,
 - k. zmiana kolorystyki ścian budynku.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - a. Sprzątania co najmniej raz w tygodniu przynależnej mu części klatki schodowej oraz mycia okien na klatce schodowej co najmniej raz na 6 miesięcy – o ile w danej nieruchomości nie obowiązuje sprzątanie przez Spółdzielnię,
 - b. Wywiezienia na własny koszt gruzu po wykonywanym remoncie.
 - c. Udostępniania mieszkania do wykonania zabiegu dezynsekcji w przypadku pojawienia się insektów.
 - d. Zgłaszania do Spółdzielni zauważonych usterek, awarii lub nieprawidłowości na nieruchomościach oraz stwierdzonych przypadków nieprzestrzegania niniejszego regulaminu.

§ 4

Szczególne zasady uzyskiwania zezwoleń na odstąpienie od regulaminu

1. W uzasadnionych przypadkach może być wyrażona przez Zarząd Spółdzielni zgoda na montaż przez mieszkańca danego budynku urządzenia telekomunikacyjnego (np. antena CB, internetowa, przekaźnikowa) na dachu budynku na własny koszt i odpowiedzialność. Do wniosku o montaż takiego urządzenia wnioskodawca jest obowiązany dołączyć:
 - a) oświadczenie o natychmiastowym demontażu urządzenia lub pokryciu kosztów demontażu w przypadku stwierdzenia oddziaływania urządzenia na jakość odbioru sygnału RTV w budynku,
 - b) aprobatę techniczną lub świadectwo znaku bezpieczeństwa lub inny dokument dopuszczający stosowanie urządzenia na terenie RP,
 - c) zgodę wszystkich mieszkańców danego budynku.
2. Drzwi zewnętrzne do budynku można pozostawić otwarte w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - a) Mieszkańcy danej klatki schodowej zwykłą większością głosów wyrazili zgodę na piśmie na pozostawianie drzwi otwartych,
 - b) Mieszkańcy danej klatki schodowej na czas pozostawienia otwartych drzwi wejściowych sprawują osobisty nadzór nad wejściem do budynku.
 - c) Pozostawienie otwartych drzwi jest możliwe jedynie w okresie letnim, przy sprzyjającej aurze pogodowej

§ 5

Tryb postępowania w przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania regulaminu

1. Nieprzestrzeganie zasad określonych w niniejszym regulaminie może stanowić podstawę do interwencji uprawnionych służb, w szczególności organów Policji, Straży Miejskiej lub Państwowej Straży Pożarnej.
2. Spółdzielnia, po powzięciu informacji o nieprzestrzeganiu zapisów regulaminu przez użytkownika lokalu, w uzasadnionych przypadkach może:
 - a) upomnieć i wezwać do podporządkowania się zasadom określonym w regulaminie,
 - b) przy bezskutecznym upominaniu, w wypadku, gdy z winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa członka spółdzielni dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami, Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze spółdzielni w trybie art. 24. § 2 Ustawy Prawo spółdzielcze,
 - c) w przypadku dalszego braku reakcji upominanego użytkownika lokalu lub w sytuacji gdy nie jest on członkiem Spółdzielni, a jego zachowanie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi powszechnie normami prawa Zarząd Spółdzielni kieruje wnioski o ukaranie do właściwych organów.
3. Każdy użytkownik lokalu, może wykorzystać zapisy niniejszego regulaminu i zastosować je wobec osoby nieprzestrzegającej określonych w nim zasad poprzez:
 - a) żądanie interwencji uprawnionych służb (Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna),
 - b) poinformowanie o zaistniałych zdarzeniach Spółdzielni,
 - c) w przypadkach naruszenia prawa posiadania (np. palenie papierosów na klatce schodowej, na balkonach, w oknach lub w piwnicy, uciążliwości związane z nadmiernym hałasem itp.) wytoczenie powództwa negatoryjnego przed sądem powszechnym o zaniechanie naruszeń prawa posiadania z art. 222 § 2 Kodeksu Cywilnego,
 - d) żądanie w wyjątkowych przypadkach w trybie procesowym, przymusowego zbycia lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Bielawie