

**REGULAMIN
PORZĄDKU
DOMOWEGO
I WSPÓŁŻYCIA
MIESZKAŃCÓW
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„ZRZESZENI”**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie:
 - a) utrzymania w należytych stanie technicznym budynków i ich otoczenia oraz lokali i zainstalowanych w nich urządzeń i instalacji,
 - b) utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli,
 - c) korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - d) zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - e) współżycia społecznego mieszkańców osiedli.
2. Członek Spółdzielni, względnie najemca jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, pracowników, itp.).
3. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością Członka i winny być otaczane troskliwą opieką i poszanowaniem.
4. Obowiązki Spółdzielni, Członków i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale.

II. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI, POMIĘDZY SPÓŁDZIELNIĄ A CZŁONKIEM

1. Administracja Osiedla zobowiązana jest do:
 - a) przekazywania lokali Członkom w stanie zdatnym do użytku, co stwierdza się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczny i wyposażenie lokali,
 - b) wyegzekwowanie od wykonawcy usunięcia wad wynikłych z niewłaściwego wykonania budowy lub użycia materiałów budowlanych z wadami ujawnionymi w okresie rękojmi,
 - c) dbanie o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku, z wyjątkiem obowiązku utrzymania porządku w miejscach, o których mowa w rozdziale III ust. 1,
 - d) mycie okien, lamperii i balustrad na klatkach schodowych,
 - e) zapewnienia:
 - wyposażenia domów w sprzęt sanitarno – porządkowy i przeciwpożarowy,

- oświetlenia numerów porządkowych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - oświetlenie klatek schodowych.
- f) zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpośredniego przejścia do domów i lokali,
 - g) umożliwienia mieszkańcom składowania śmieci i innych nieczystości do odpowiednich zbiorników oraz zapewnienie ich opróżniania,
 - h) zabezpieczenia ogrzewania, dostawy ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz interweniowania u dostawców w przypadkach występowania zakłóceń,
 - i) protokólnego odbioru lokalu w przypadku opuszczania go przez Członka, względnie najemcę i dokonanie rozliczeń zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale”.

2. Obowiązki Członków Spółdzielni oraz najemców:

Członek Spółdzielni oraz najemca jest zobowiązany do:

- a) utrzymania przydzielonego lokalu w należyтым stanie technicznym, zdatnym do użytku, w szczególności poprzez odnowienie lokalu i wykonywania napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w pkt. 2, lit. 1,
 - b) utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - c) naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy Członka lub jego domowników,
 - d) natychmiastowego zgłoszenia Administracji Osiedla zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu,
 - e) umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu upoważnionym przez Administrację Osiedla pracownikom w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń – pod rygorem ponoszenia skutków niedokonania tych prac oraz sankcji statutowych,
 - f) wyłączenia światła i zaprowadzenia porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, po korzystaniu z nich.
3. W razie niedokonania niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w pkt. 2, przez Członka lub najemcę, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma obowiązek przeprowadzenia tych napraw i odnowienia na jego koszt, względnie, w przypadku wspólnie użytkowanych lokali, na wspólny koszt wszystkich zainteresowanych użytkowników.

4. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie jako mieszkanie przez osoby do tego upoważnione. Za zgodą Spółdzielni i wg zasad określonych w Statucie, Członek może mieszkanie wynająć.
5. Prowadzenie w mieszkaniu działalności usługowej, handlowej, rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych bez zgody Zarządu Spółdzielni, jest zabronione. Wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku, ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia.
6. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Administracji Osiedla, a zmiany konstrukcyjne za zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Zagadnienia ponadnormatywnego wyposażenia i wykonania mieszkań reguluje regulamin, o którym mowa w pkt. 2 lit. i.
8. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia uszkodzenia tego typu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla lub bezpośrednio Pogotowie Energetyczne.
9. O wszelkich zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji gazowej (ulatnianie się gazu) należy natychmiast powiadomić Administrację Osiedla i Pogotowie Gazowe.
10. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła, poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
11. Samowolne wchodzenie na dach budynku i do pomieszczeń technicznych, jest zabronione.
12. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych i telewizyjnych może być dokonywane wyłącznie za zgodą Administracji Osiedla.
13. Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji, upoważnieni są przedstawiciele Administracji Osiedla.

III. UTRZYMANIE PORZĄDKU, HIGIENY i ESTETYKI OSIEDLA

1. Wszyscy mieszkańcy Osiedla zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych i na korytarzach, polegającej na solidarnym, kolejnym cotygodniowym zmiataniu i zmywaniu schodów, podestów tej kondygnacji, na której użytkowane jest mieszkanie – zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Administrację Osiedla.
2. Nie należy wyrzucać przez okno śmieci, odpadków, itp. ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i estetykę otoczenia.
3. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych jakichkolwiek śmieci. W razie zapchania rur, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur, zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
4. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

5. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8.00 – 12.00 i 16.00 – 20.00. Nie wolno trzepać na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
7. Poszanowanie trawników, krzewów i drzew poleca się wszystkim mieszkańcom domu (osiedla).
8. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynków, wszyscy mieszkańcy takich bloków zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach. W razie przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwa, obowiązuje zarządzenie wydane przez to przedsiębiorstwo.
9. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
10. Zabrania się parkowania i uruchamiania pojazdów spalinowych w prześwitach budynków oraz wjeżdżania nimi na chodniki i trawniki na terenie osiedla.
11. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju i bezpieczeństwa sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 06.00.
2. Przed zainstalowaniem pralek elektrycznych i innych urządzeń w lokalach, należy sprawdzić, czy praca tych urządzeń nie spowoduje zakłóceń radiowo – telewizyjnych oraz czy przewody elektryczne w lokalu są dostosowane do urządzeń tego rodzaju.
3. Z pralni domowej może korzystać odpłatnie każdy mieszkaniec, w terminie uzgodnionym z gospodarzem domu.
4. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą ostrożnością i starannością, by nie dopuścić do ich uszkodzenia.
5. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, aby wyposażenie, ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
6. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni uprzątnąć i doprowadzić do porządku, a klucz od pralni zwrócić, tego samego dnia, gospodarzowi domu, który zobowiązany jest sprawdzić na miejscu pozostawiony stan urządzeń pralni.
7. W pralni nie wolno prac bielizny przyjmowanej do pralni w celach zarobkowych.

8. Suszyć białinę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach). Użytkownik korzystający z suszarni obowiązany jest zabezpieczyć te pomieszczenia przed szkodami, które spowodować mogą warunki atmosferyczne.
9. Po zebraniu wysuszonej białiny, należy pomieszczenie suszarni posprzątać i tego samego dnia zwrócić klucz do suszarni gospodarzowi domu.
10. Nie należy suszyć białiny na balkonach i w oknach, w sposób widoczny.
11. Suszenie białiny, poza miejscami do tego wyznaczonymi, jest zabronione.

V. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE

1. W razie pożaru, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy Komisariat Policji.
Do czasu przybycia straży pożarnej, należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść przedmiotami uniemożliwiającymi swobodne przemieszczanie się.
3. W piwnicach, na balkonach, loggiach, w dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych, nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW OSIEDLA

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców osiedla jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc, zgodne i solidarne współdziałanie w celu urzeczywistnienia wspólnych przedsięwzięć mieszkańców osiedla.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy, na wezwanie władz administracyjnych, Kierownictwa Spółdzielni, zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczania i usuwania skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę nożną w pobliżu domu i na trawnikach. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają rodzice.
4. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 06.00. Korzystanie z odbiorników TV, radiowych, magnetofonów, itp. w pozostałym czasie, również nie powinno zakłócać spokoju współmieszkańców.
5. Zabrania się hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni.
W domach mieszkalnych można trzymać psy i koty, oraz inne zwierzęta domowe, o ile nie zagrażają one zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno – porządkowych.

6. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze, są także zobowiązani dopilnować, aby ich psy nie zakłócały spokoju mieszkańcom. Psy należy wyprowadzać na smyczy, poza obręb mieszkania, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
7. Mieszkańcy nie powinni przechowywać w piwnicach wartościowych przedmiotów oraz winni, w możliwie najlepszy sposób, zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, piwnice, samochód, itp.) przed włamaniem. Pożądane jest ubezpieczenie mieszkania.

VII. PRZEPISY PORZĄDKOWE

1. Gabloty informacyjne i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane we wskazanych miejscach, po uprzednim uzyskaniu zgody Administracji Osiedla.
2. Uwagi, skargi i wnioski mieszkańców Osiedla odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, należy zgłaszać Administracji Osiedla.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania przepisów meldunkowych.
4. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje w formie rozmowy ostrzegawczej, upomnienia na piśmie, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenia Członka ze Spółdzielni.
5. Regulamin niniejszy zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/96 z dnia 27.03.1996r., z mocą obowiązującą od 27.03.1996r.