

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBLIŃCU

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublińcu, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu zobowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali nie należących do Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych – zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

§ 2

1. Członek Spółdzielni, osoba posiadająca tytuł prawny i właściciel lokalu nie należącego do Spółdzielni ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
2. Członek Spółdzielni, osoba posiadająca tytuł prawny i właściciel lokalu nie należącego do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 1 postanowień niniejszego regulaminu i zobowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.

3. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastacje urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu na zasadach określonych przez Spółdzielnię. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:

- a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: korytarze piwniczne,
- b) pielęgnacja terenów zielonych,
- c) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 4

Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są:

- a) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
- b) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż. o ile stosowne przepisy tego wymagają,
- c) oznaczyć budynki na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaka liczbą porządkową są oznakowane,
- d) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym,
- e) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- f) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły c.o.).

III. Obowiązki mieszkańców

§ 5

1. Przekazane mieszkańcom lokale i garaże mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie najmu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni.
3. Mieszkańcy zobowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z obowiązującymi zapisami statutowymi.
4. Mieszkańcy zobowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Mieszkańcy zobowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
5. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczania budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi, bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
6. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.

IV. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.

§ 6

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz na zewnątrz budynku.
2. W przypadku samosprzątania w budynku wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie. Kolejność mycia i sprzątania ustalają mieszkańcy każdej kondygnacji między sobą.
3. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.

4. Zabrania się na balkonach i loggiach:
 - a) trzymania zwierząt,
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach,
 - c) korzystania z grilla,
 - d) trzepania rzeczy – również przez okna i na klatkach schodowych,
 - e) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
5. Zabrania się stawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
6. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggii - instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad.
7. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
8. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
9. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani nie zawieszać suszarek do bielizny.
10. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały, niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
11. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 7

1. Mieszkańcy zobowiązani są użytkować piwnice i inne pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Zarządu.
3. Mieszkańcy zobowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach oraz udostępniać w razie konieczności piwnice osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

V. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach,
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach,
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰ w dni powszednie.
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno - epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta Lublińca,
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji,
 - e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - f) niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

§ 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdem specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli na terenie parkingów.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t.

§ 11

1. Mieszkańcy zobowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, holach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na

- placach zabaw,
- b) zamykanie bram do klatek schodowych, zamykanie na klucz drzwi wejściowych i do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
 - c) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec zobowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp., do pojemników na odpady. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańcy przez przedsiębiorstwo komunalne odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.
3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło czy plastik.

§ 12

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hollach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
- a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
 - c) gromadzenie się osób, w szczególności zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
- a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych. W razie zapchania rur, użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania mogą być obciążeni kosztami wynikłych strat.
 - b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
 - c) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości,
 - d) blokowanie bram wejściowych, drzwi do klatek schodowych,
 - e) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp.,

- f) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkańiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
- g) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami,
- h) malowanie ścian powierzchni wspólnych budynku oraz ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni,
- i) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni.

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciw - pożarowych na terenie posesji

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których telefony podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni, bądź inne upoważnione osoby.
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach i w piwnicach jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - c) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno:
 - a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście, między innymi rowerami,
 - b) zamykać i blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych.

7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.), ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

VII. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 14

1. Wykładania posadzek, licowanie ścian płytkami i obudowywanie wanien nie wymaga zgody Zarządu, natomiast w przypadku konieczności dokonania remontu Spółdzielnia nie ponosi kosztów z tytułu uszkodzenia i zniszczenia płytek.
2. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmiana ich usytuowania, podłączenia kominków do przewodów kominowych oraz wymiana okien wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
5. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, SB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacji budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
6. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni.
7. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności : gazowej, elektrycznej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.

8. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
9. Zabrania się samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

VIII. Informowanie Spółdzielni

§ 15

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach ilości osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu i innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

IX. Postanowienia końcowe

§ 16

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii poprzez umieszczenie informacji na klatkach schodowych. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
3. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 17

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze spółdzielni.

2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkujących oraz najemców ich lokali.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31.01.2012 roku Uchwała nr 2/2012 i z tym dniem traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony w dniu 26.03.2004 roku