

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NOWA" W LUBINIE

Podstawa prawna Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2020r., poz. 1465 z póź. zm.)
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 1048 póź. zm.)
3. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r – Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawcze j do tej ustawy
4. Ustawa a dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej / Dz. U. z 2009r Nr 178, poz. 1380 z póź, zm./ oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy .
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2020, poz, 611 , z póź. zm/.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych /Dz.U. nr 109 z dn. 22.06.2010 r. poz 719 z póź. zm./
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74, poz. 836)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Użyte w Regulaminie pojęcia oznaczają:

- 1) **użytkownik lokalu/mieszkaniec** - osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca ten lokal; ale również właściciel lokalu, najemca lokalu, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 2) **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) **lokal użytkowy** - część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym,
- 4) **Spółdzielnia Mieszkaniowa/Zarządca** - rozumie się przez Spółdzielnię Mieszkaniową "NOWA" w Lubinie;
- 5) **regulamin** - rozumie się przez niniejszy regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA"
- 6) **statut** - rozumie się przez statut Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie;
- 7) **Rada Nadzorcza** - rozumie się przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie;
- 8) **Zarząd** - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA";

2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków spółdzielczych i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców na zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez SM "NOWA" w Lubinie
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz właścicieli lokali, najemców lokali, posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych dalej **użytkownikami lokali/mieszkańcami**.
4. Użytkownik jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.)

PRZESPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI I TERENÓW WOKÓŁ NICH

§ 2

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa - jako Zarządca zobowiązana jest do utrzymania stanu technicznego budynków odpowiednio do ich przeznaczenia i wymagań przepisów o ochronie środowiska, przeprowadzania badań stanu technicznego, przeciwdziałanie powstawania zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zniszczenia lub przedwczesnego zużycia.

2. Do zakresu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej należy:

- a) znajomość budynków pod względem technicznym oraz przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów (prowadzenie książek obiektów budowlanych)
- b) dokonywanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków, placów zabaw zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz ustalenie potrzeb remontowych i kolejność ich zaspokajania,
- c) planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie oraz zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami,
- d) zabezpieczenie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej obiektów w celu zabezpieczenia przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz przed pogorszeniem wyglądu estetycznego,
- e) informowanie użytkowników o ustalonych zasadach rozdziału napraw na obciążające Spółdzielnię oraz obciążające użytkownika,
- f) przyjmowanie od użytkowników lokali zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielanie informacji o terminie ich usunięcia,
- g) przeprowadzanie co najmniej jeden raz w roku kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- h) przeprowadzenie raz na 5 lat okresowej kontroli sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku oraz jego otoczenia. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- i) przygotowanie i nadzór nad przygotowaniem obiektów i urządzeń do sezonu zimowego,
- j) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usunięcie,
- k) kontrola czystości budynków i posesji wokół - sprawdzenie pracy osób/firm świadczących usługi porządkowe;
- l) prowadzenie zbiórki odpadów komunalnych i kontrolowanie ich odbioru zgodnie z wyznaczonym harmonogramem przez odpowiednie służby;

- m) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych.
- n) Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości.

3. Obowiązki użytkowników lokali:

A. W zakresie przepisów porządkowych:

- 1) użytkownicy są zobowiązani do nieotwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom. Zabrania się udostępniania kluczy, kodów, chipów osobom postronnym. Wyjątkiem będą służby medyczne, mundurowe oraz usługi związane z dostarczeniem poczty.
- 2) pomieszczenia wspólne użytkownicy są zobowiązani utrzymywać w czystości i porządku, zaniechać wykonywania czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
- 3) w przypadku dłuższej nieobecności w lokalu należy odpowiednio zabezpieczyć mieszkanie - zamknąć zawory ciepłej i zimnej wody i odłączyć odbiorniki od instalacji elektrycznej. Spółdzielnia zaleca również wskazać osobę upoważnioną do opieki nad niezamieszkałym lokalem, aby w przypadku np. awarii służby techniczne Spółdzielni mogły wejść do lokalu i usunąć awarię,
- 4) dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się koło śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Niedozwolone jest obijanie piłką ścian budynków oraz granie w piłkę na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnych, drogach wewnętrznych i pod oknami budynków. Za szkody wyrządzone przez dzieci np.: zabrudzenia i zniszczenia ścian elewacji i klatek schodowych, niszczenie urządzeń instalacji, wybicie szyby - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie i oni będą obciążani za usunięcie powstałych szkód. Zabrania się również jazdy na rolkach, deskorolkach i hulajnogach na podjazdach do budynków.
- 5) energia elektryczna może być pobierana na własny użytek wyłącznie z lokalu.
- 6) o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w przeciwnym razie użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe w jego lokalu lub w lokalach sąsiednich wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń,
- 7) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Administracja Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to straży pożarnej także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu, nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, zarządca nieruchomości jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.
- 8) użytkownik musi także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania: okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego w mieszkaniu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 9) użytkownik mający zamiar zmiany mieszkania lub opuszczenia go (np. sprzedaż, zakończenie najmu), winien zgłosić się do Spółdzielni w terminie co najmniej dwóch tygodni przed opuszczeniem mieszkania w celu rozliczenia płatności;

- 10) użytkownik, który dokonał zakupu mieszkania na zasobach SM "NOWA" powinien zgłosić się z Aktem Notarialnym do Działu Członkowsko-Mieszkaniowego w terminie dwóch tygodni od podpisania dokumentu kupna;
- 11) użytkownik musi udostępnić dojdzie do pionów zimnej i ciepłej wody poprzez demontaż stałych zabudów w przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac związanych z usuwaniem awarii, naprawą lub wymianą pionów i wodomierzy oraz naprawą okładzin ściennych nierozbieralnych i rozbieralnych,

B. W zakresie korytarzy, holi, klatek schodowych:

- 1) budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
- 2) mieszkańcy budynku wchodzą i wychodzą wykorzystując do otwarcia drzwi wejściowych indywidualne klucze lub kody, a goście i inne osoby są wpuszczani/ne przez mieszkańców/użytkowników lokali.
- 3) do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne umieszczone na klatce schodowej, do których ma dostęp dozorca budynku.
- 4) ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe itp.) użytkownicy nie mogą zastawiać żadnymi przedmiotami (tzn. wózki, rowery, obuwie, szafki itp.), a gdyby było to konieczne z powodu przeprowadzania prac remontowych w lokalu, należy powiadomić o tym zarządcę nieruchomości/Spółdzielnię. W przypadku nieusunięcia przedmiotów na pisemne wezwanie zarządcy nieruchomości/Spółdzielni, zarządca nieruchomości/ spółdzielnia ma prawo usunąć te przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

C. W zakresie suszarni, komórek technicznych, rowerowni i innych pomieszczeń wspólnych:

- 1) użytkownicy są zobowiązani każdorazowo po zakończeniu korzystania z suszarni, komórek technicznych i innych pomieszczeń sprzątnąć je, doprowadzając do należytego stanu,
- 2) zakazuje się bezwzględnie użytkownikom składowania mebli, szafek, książek, ubrań, sprzętu elektronicznego itp. rzeczy w pomieszczeniach typu suszarnie. Spółdzielnia po pisemnym wezwaniu zobowiąże mieszkańców do uporządkowania pomieszczenia, a przedmioty nieuprzątnięte zostaną usunięte na koszt użytkowników lokali; Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy pozostawione w pomieszczeniach wspólnych oraz zastrzega sobie prawo do usunięcia ich bez możliwości ubiegania się o odszkodowanie za ich utylizację;
- 3) zabrania się przetrzymywania starych, nieużywanych wózków dziecięcych, rowerów, zabawek dziecięcych itp. w pomieszczeniach rowerowni/wózkowni. Spółdzielnia po pisemnym wezwaniu zobowiąże mieszkańców do uporządkowania pomieszczenia, a przedmioty nieuprzątnięte zostaną usunięte na koszt użytkowników lokali. Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy pozostawione w pomieszczeniach wspólnych (wózkownia, rowerownia) oraz zastrzega sobie prawo do usunięcia ich bez możliwości ubiegania się o odszkodowanie za ich utylizację.
- 4) pomieszczenia wspólnego użytkowania jak suszarnie, wózkownie, rowerownie itp. powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Pomieszczenia w/w w przypadku ich niewykorzystania mogą być wynajmowane przez Zarząd Spółdzielni na inne cele, lub przeznaczone do zabudowy wg. odrębnego regulaminu,

D. W zakresie windy:

- 1) nadmierne obciążenie windy jest niedopuszczalne. W szczególności nie wolno przewozić przedmiotów przekraczających ciężarem nośność dźwigu, jak również skakać w kabinie windy, co doprowadza do natychmiastowego jej zatrzymania,

- 2) użytkownicy powinni również zwrócić uwagę, aby z wind nie korzystały samodzielnie dzieci do lat 7,
- 3) w przypadku awarii windy (w godzinach od 7:00 do 15:00) należy jak najszybciej powiadomić Spółdzielnię, aby ta mogła powiadomić odpowiednie służby w celu usunięcia awarii dźwigu, natomiast po godzinie 15:00 usterki należy zgłaszać bezpośrednio do Zakładu Elektromechaniki Dźwigowej - nr tel: (076) 746 05 77.
- 4) całkowity zakaz zaśmiecania, dewastacji kabiny windy, wylewania cieczy co spowoduje wyłączenie windy z użytkowania,

E. W zakresie elewacji i dachów:

- 1) prowadzący działalność gospodarczą w lokalach użytkowych znajdujących się w nieruchomości mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenie tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z zarządcą nieruchomości, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia, ewentualną wysokość opłaty.
- 2) instalowanie na dachu, elewacjach budynku, balkonach wszelkiego rodzaju anten, klimatyzacji, żaluzji, suszarek, rolet itp. jest możliwe za uprzednią zgodą Spółdzielni,

F. W zakresie składowania odpadów:

- 1) pojemniki we wsypach/wiatach przeznaczone są do usuwania nieczystości pochodzących z codziennej działalności gospodarstw domowych i lokali użytkowych; wszyscy użytkownicy są bezwzględnie zobowiązani do segregowania swoich odpadów i umieszczania ich w odpowiednich pojemnikach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownicy są zobowiązani uprzątnąć zanieczyszczone miejsce
- 2) gruz lub inne odpady związane z remontem np. wanny, brodziki, kabiny prysznicowe, muszle itp. należy wywieźć we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZOK) lub właściciel jest zobowiązany wynająć odpowiedni pojemnik do usunięcia odpadów poremontowych na swój koszt. Osoba przeprowadzająca remont winna również zadbać o porządek i czystość w korytarzu, windach i holu tj. posprzątać je w przypadku zanieczyszczenia wskutek prowadzonych prac.

G. W zakresie piwnic (komórek lokatorskich):

- 1) użytkownicy są zobowiązani chronić przed zanieczyszczeniami urządzenia techniczne znajdujące się w komórkach przynależnych do ich lokali, np. przewody i zawory wodociągowe, elementy instalacji kanalizacyjnej oraz wentylacyjnej. Dostęp do tych urządzeń musi być zapewniony pracownikom odpowiednich służb w celu ich przeglądu, konserwacji albo naprawy.
- 2) w celu wyeliminowania gnieźdzenia i rozprzestrzeniania się gryzoni (szczurów, myszy) w pomieszczeniach piwnicznych, produkty żywnościowe winny być przechowywane w odpowiednio zabezpieczonych pojemnikach,
- 3) użytkownik powinien odpowiednio oznakować piwnicę, zabezpieczyć przed osobami postronnymi, utrzymać porządek, ograniczyć składowanie materiałów łatwopalnych (np. kartony, meble, ubrania itp). Przedmioty przechowywane w piwnicy powinny być odpowiednio zabezpieczone (osłonięte folią, ustawione na odpowiedniej wysokości od posadzki) przed ewentualnymi awariami wodno-kanalizacyjnymi bądź przedostaniem się wód opadowych czy gruntowych do pomieszczeń w piwnicy. W pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych itp. użytkownicy nie mogą

przechowywać motorowerów, motocykli i rowerów oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach.

4) w pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach i w windach) obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu, elektro papierosów oraz spożywania środków odurzających.

H. W zakresie prowadzonych remontów:

- 1) osoba przeprowadzająca remont w mieszkaniu/lokalu użytkowym winna zadbać o porządek i czystość części wspólnych budynku, tj. korytarz, winda (jeśli budynek posiada windę) i hol czyli posprzątać je w przypadku zanieczyszczenia wskutek prowadzonych prac,
- 2) o zakresie remontu czy modernizacji mieszkania należy powiadomić Służby Techniczne Spółdzielni - Kierownika Osiedla,

Obowiązki użytkownika lokali w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określają odrębne regulaminy

I. W zakresie skrzynek pocztowych:

- 1) w ogólnie dostępnej części budynków spółdzielczych zainstalowano zestawy skrzynek pocztowych w ilości odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali,
- 2) użytkownicy lokali posiadają komplet kluczy do skrzynek,
- 3) w przypadku zbycia lokalu (mieszkalnego, użytkowego) sprzedający jest zobowiązany przekazać kupującemu klucze od skrzynki pocztowej. W przypadku przekazania mieszkania do Spółdzielni, komplet kluczy od skrzynki podlega zwrotowi do Spółdzielni,
- 4) koszty związane z naprawą uszkodzeń mechanicznych skrzynek pocztowych w okresie ich użytkowania bądź związane z wymianą uszkodzonego zamka pokrywa użytkownik lokalu.
- 5) do obowiązków użytkownika lokalu należy utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależącej do lokalu skrzynki pocztowej,

J. W zakresie pojazdów:

- 1) posiadacz wszelkich pojazdów poruszający się tymi pojazdami w obrębie Osiedla obowiązany jest przestrzegać ogólnie obowiązujące zasady ruchu drogowego oraz podporządkować się przepisom szczególnym, obowiązującym na Osiedlu,
- 2) zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodnik, dojściach do klatek schodowych, dojazdach do wyspów, itp. i parkowania na nich tych pojazdów,

K. W zakresie monitoringu części wspólnych:

- 1) zabrania się samodzielnego instalowania wszelkich urządzeń nagrywających (np. kamery) przestrzeni na częściach wspólnych budynku, tj. w obrębie klatki schodowej, korytarzy, wind, ścian, elewacji, balustrad, skrzynek pocztowych czy terenów wokół budynku,
- 2) wszelkie urządzenia nagrywające zamontowane na częściach wspólnych budynku zostaną przez spółdzielnię usunięte na koszt osoby, która je zamontowała. Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za uszkodzenie sprzętu nagrywającego podczas jego demontażu,

L. Balkony i loggie:

- 1) na balkonach, tarasach, loggiach itp. użytkownicy również nie mogą (podobnie jak w piwnicach, korytarzach piwnicznych itp.) przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach,
- 2) w przypadku remontu elewacji lub balkonów czy loggi użytkownik musi je udostępnić i usunąć zbędne przedmioty,

PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA

§ 3

1. Obowiązki spółdzielni:

Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan sanitarno - porządkowy budynków i ich otoczenia poprzez:

- a) regularne sprzątanie klatek schodowych, korytarzy, wind, strychów, piwnic i innych pomieszczeń wspólnych,
- b) co najmniej raz w miesiącu mycie klatek schodowych, korytarzy, balustrad i poręczy,
- c) co najmniej raz na kwartał mycie: okien na klatkach schodowych w korytarzach i w pomieszczeniach wspólnego użytku, lamperii ściennych,
- d) regularne sprzątanie i dezynfekcja boksów śmietnikowych, pomieszczeń zsypowych oraz mycie i dezynfekcja pojemników na odpady bio,
- e) regularne sprzątanie chodników, dojazdów, przejść, terenów zielonych i placów zabaw,
- f) pielęgnowanie nasadzonych kwiatów i krzewów - dosadzanie, dosiewanie, plewienie a w okresie jesieni wygrabianie liści i nawożenie,
- g) w okresie zimowym systematyczne usuwanie śniegu i oblodzeń z chodników, dojazdów i przejść i posypywanie piaskiem w godzinach porannych w celu przeciwdziałania gołolodzi,
- h) przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji w miarę potrzeb w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz wokół budynku,

2. Obowiązki użytkowników lokali:

- 1) użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne a także części wspólne (korytarze, windy, piwnice) we właściwym stanie technicznym, sanitarnym oraz przestrzegać niniejszy regulamin,
- 2) użytkownik zobowiązany jest do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z rozporządzeniami, uchwałami i regulaminami odpowiednich organów,
- 3) użytkownicy są zobowiązani utrzymywać w czystości balkony, tarasy, loggie itp., a skrzynki na kwiaty i donice umieszczać na nich oraz na parapetach okien w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę,
- 4) właściciele zwierząt zobowiązuje się do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta zarządca nieruchomości/Spółdzielnia po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody,

5) użytkownicy są zobowiązani nie wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien, balkonach pożywienia dla ptactwa, powodując zaśmiecanie i zanieczyszczanie terenów wokół budynku.

3. Zabrania się użytkownikom lokali:

- 1) trzepania dywanów, pościeli, koców, odzieży na klatkach schodowych czy balkonach. Może odbywać się to w miejscu do tego przeznaczonym (np. trzepak) w godzinach od 8.00 do 20.00, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych,
- 2) pozostawiania śmieci przed drzwiami komory śmietnikowej/wiaty, w windach, na klatkach schodowych i innych częściach wspólnych budynku,
- 3) niszczenia wszelkiej zieleni (drzewa, krzewy, trawniki, żywopłoty, klomby itp.) znajdującej się na posesji, zabrania się również samodzielnych nasadzeń drzew i krzewów i innych roślin i kwiatów bez zgody Spółdzielni. Samowolne nasadzania będą usuwane przez Spółdzielnię,
- 4) zaśmiecania i zanieczyszczania części wspólnych budynku (tj. korytarze, windy, klatki schodowe, strychy, piwnice) i terenów wokół,
- 5) składowania gruzu (cegły, panele, płytki itp.) i innych odpadów poremontowych (np. wanny, brodziki, muszle, kabiny prysznicowe itp.) w komorach wyspowych lub obok wyspów. Są to odpady, które należy we własnym zakresie usunąć do wczesnej podstawionego we własnym zakresie kontenera lub wywieźć do PSZOK-a. W przypadku gdy Spółdzielnia potwierdzi składowanie odpadów poremontowych w komorach wyspowych lub obok nich ma prawo zlecić każdorazowo wywóz tych odpadów na koszt użytkownika lokalu, który remont przeprowadzał. Zabrania się również składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych.
- 6) niedopuszczalne jest na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach czyszczenie obuwia, odzieży, obrusów, pościeli itp.
- 7) hodowli na balkonach i loggiach wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa jak również zabrania się dokarmiania ptaków i innych zwierząt i wykładania pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w piwnicach i w otoczeniu budynku, na trawnikach,
- 8) wyrzucania jakichkolwiek odpadów (np. resztki jedzenia, inne przedmioty i płyny) przez okno czy balkon.
- 9) zanieczyszczania terenów zielonych, parkingów i dróg dojazdowych olejami, paliwami i płynami toksycznymi spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczenia i może skutkować sankcjami karymi przewidzianymi w przepisach szczególnych,
- 10) mycia pojazdów mechanicznych na dojściach do budynków na terenach zielonych i parkingach itp.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO

§4

1. W przypadku pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną (tel. 998/112). W miarę możliwości ograniczyć rozprzestrzenianie się pożaru, a jeśli jest to możliwe ugasić pożar zanim przybędą odpowiednie służby.

2. W pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych, na balkonach, tarasach, loggiach itp. użytkownicy nie mogą przechowywać motorowerów, motocykli, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazów w butlach.
3. Zabrania się pozostawiania w korytarzu piwnicy rzeczy pochodzących z boksów piwnicznych. Korytarze piwnicy, podobnie jak klatki schodowe, to ciągi ewakuacyjne i nie wolno zastawiać ich żadnymi przedmiotami.
4. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest przestrzegać przepisy bhp i ppoż. dla tego rodzaju pomieszczeń, a w szczególności nie palić papierosów i nie używać otwartego ognia, nie przechowywać paliw płynnych i innych materiałów łatwopalnych oraz żrących i cuchnących.
5. Nie należy instalować gniazd poboru energii elektrycznej (poza punktem świetlnym). Zabrania się również jakiegokolwiek ingerencji w instalację elektryczną, bez pisemnej zgody Spółdzielni określającej zakres prac. Fakt zakończenia uzgodnionej przebudowy instalacji elektrycznej należy zgłosić odpowiednim służbom Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowości wykonanych prac. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż wszystkie prace na instalacji elektrycznej powinny być wykonane przez osoby uprawnione.
6. Obowiązkiem użytkownika jest umożliwić służbom Spółdzielni w każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni instalacji.
7. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji gazowej i elektrycznej w lokalach przez osoby nie posiadające uprawnień.
8. W przypadku uszkodzeń instalacji elektrycznej lub gazowej należy niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe, elektryczne lub w dni robocze w godzinach od 7:00 do 15:00 Spółdzielnię. Jeśli awaria wystąpi w dni robocze po godzinie 15:00 do 7:00 lub w dni wolne od pracy można również zawiadomić firmę świadczącą usługi dyspozytorskie.
9. Zabronione jest używanie urządzeń elektrycznych (poza oświetleniem) w piwnicach i częściach wspólnych budynku. Zabronione jest ładowanie akumulatorów, hulajnóg elektrycznych, elektrycznych deskorolek, motorowerów, niektórych zabawek dziecięcych itp. urządzeń z gniazd posiadających elektryczne źródło zasilania.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE PODSTAWOWYCH NORM WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO UŻYTKOWNIKÓW LOKALI SPÓŁDZIELNI

§5

1. Mieszkańcy są obowiązani do przestrzegania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, ustawy prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw, właściwego użytkownika wszelkich instalacji technicznych znajdujących się w nieruchomości, przepisów sanitarnych a także racjonalnego i oszczędnego korzystania z wody energii cieplnej oraz elektrycznej.
2. Jakiegokolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie itp.) użytkownik jest zobowiązany wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godzinach od 8.00 do 19.00. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania uciążliwych prac remontowych.

3. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00 polegająca na wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie. W pozostałych godzinach zachowanie mieszkańca nie może zakłócać spokoju pozostałym lokatorom.
4. Użytkownik lokalu powinien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów oraz inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. Zabronione jest niszczenie krat w oknach piwnicznych poprzez ich demontaż, wycinanie części krat, demontaż okien czy wybijanie szyb. Zabrania się mieszkańcom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku
6. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, holach i klatkach schodowych jest niedopuszczalne. Czynności te mogą być wykonywane w miejscach wyznaczonych przez zarządcę nieruchomości/Spółdzielnię.
7. Użytkownicy są zobowiązani do nie pozostawiania zwierząt domowych bez dozoru w windzie jak i poza budynkiem. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzę ponosi jego właściciel/opiekun.
8. Użytkownicy nie powinni prowadzić hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach do nich przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej.
9. W lokalach użytkownicy mogą posiadać psy i koty, jeżeli liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców.
10. Posiadaczy psów i kotów zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Poza terenem lokalu psy wyprowadzane winny być w kagańcu i na smyczy. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi. Właściciele/opiekunowie psów są zobowiązani do takiego dyscyplinowania swoich pupili w zachowaniu (głośne szczekanie), aby nie powodowało to zakłócania spokoju sąsiadom.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez posiadane zwierzęta zarówno w budynku jak i poza nim zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta.
12. Na balkonach, tarasach, loggiach itp. użytkownicy są zobowiązani do nieprzechowywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku ani korzystać z grilla.
13. Użytkownicy są zobowiązani usuwać śmieci, a w zimie śnieg i lód z balkonów, a w szczególności usuwać sople lodowe z otworów odprowadzania wody z podłogi balkonu, a także nie dopuszczać do bytowania ptactwa poprzez dokarmianie,
14. Podlewanie kwiatów, suszenie bielizny na balkonach i loggiach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie powodować zacieków i zabrudzeń elewacji niżej położonych mieszkań, balkonów czy też przechodniów.
15. Donice oraz skrzynki kwiatowe w oknach i na balkonach (loggiach) w celu wyeliminowania zagrożenia muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
16. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach winno być ograniczone do niezbędnego minimum, a przechowywanie wszelkiego rodzaju artykułów zapachowo uciążliwych oraz materiałów łatwopalnych - jest całkowicie zabronione,
17. Niedozwolone jest zaburzanie estetyki budynku przez zabudowę balkonów lub loggii bez zgody Spółdzielni i uzyskania stosownych pozwoleń Starostwa lub Urzędu Miejskiego.
18. Użytkownicy nie mogą dokonywać żadnych zmian w elewacji zewnętrznej budynku, zawieszać na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń itp., bez wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą nieruchomości/Spółdzielnią.

19. Zabrania się samowolnego wychodzenia na dachy przez włazy dachowe lub okna pomieszczeń na najwyższych kondygnacjach/strychach.

20. Spółdzielnia jako Zarządca nie jest uprawniona do ingerencji w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w tych sprawach powinny być przez użytkowników lokali kierowane do odpowiednich organów np. Policji, Prokuratury, Sądu lub Dzielnicowego. Spółdzielnia jednak powinna zostać powiadomiona o zaistniałych konfliktach.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§6

1. W stosunku do mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu zarządca nieruchomości w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach złożyć wniosek o ukaranie mandatem przez Policję lub skierować sprawę na drogę postępowania sądowego

2. W przypadku zniszczenia mienia zarządca nieruchomości wzywa sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu zarządca nieruchomości zlikwiduje szkodę na koszt sprawcy.

3. W uzasadnionych przypadkach zarządca nieruchomości uprawniony jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

4. Uwagi, wnioski i zażalenia użytkowników lokali odnośnie nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu winny być zgłaszane do Spółdzielni, która jest zobowiązana do ich rozpatrzenia w terminie określonym w Statucie.

5. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do bieżącego zgłaszania do Spółdzielni zmian w ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. W przypadku wyjazdu na pobyt poza miejsce zamieszkania na okres dłuższy niż 30 dni użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w Administracji swój aktualny telefon lub telefon osoby opiekującej się lokalem i wskazać adres do korespondencji.

6. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, niszczenia przez nich mienia Spółdzielni bądź nagminnie i rażąco naruszających obowiązujące przepisy prawa - Spółdzielnia może podjąć działania prawne w zakresie pozbawienia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

7. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin wraz z wszystkimi aneksami

8. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą j Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie uchwałą Nr 18/RN/21. z dnia 25.10.2021r... z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.



Sekretarz
Rady Nadzorczej



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

1-243

RADA PRAWNY
mgr Józef Kustra

