

REGULAMIN
Używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców
obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁAZISKA”
(tekst jednolity)

Rozdział I Podstawa prawna i postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy Regulamin oparty jest na przepisach:

- Ustawy z dnia 16.09.1982r. – „Prawo Spółdzielcze”, (Dz.U. z 1982r. nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami)
- Statutu SM „ŁAZISKA”

§ 2

Budynki i budowle oraz ich otoczenie są własnością wszystkich członków Spółdzielni. W interesie samych członków leży dbałość o ich stan techniczny i estetyczny.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę lokalu spółdzielczego, zachowanie bezpieczeństwa, utrzymanie higieny i estetyki budynków, budowli i ich otoczenia oraz przestrzegania zasad współżycia mieszkańców.
2. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni materialnie w zakresie postanowień Statutu i niniejszego regulaminu za wszelkie wyrządzone szkody, również przez osoby czasowo przebywające i nieletnie dzieci oraz hodowane zwierzęta domowe.
3. Przepisy regulaminu określają:
 - 1) obowiązki użytkowników lokali dotyczące zachowania bezpieczeństwa, utrzymania higieny i estetyki budynków, budowli oraz ich otoczenia,
 - 2) zasady eksploatacji pomieszczeń wspólnych
 - 3) obowiązki użytkowników w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - 4) zasady współżycia i wzajemnej tolerancji mieszkańców
 - 5) zasady właściwej ewidencji mieszkańców,
 - 6) zasady wynajmu lokali.

Rozdział II. Szczegółowe obowiązki i zasady postępowania obowiązujące wszystkich mieszkańców

§ 4

1. Dla zachowania bezpieczeństwa, utrzymania higieny i estetyki budynków budowli oraz ich otoczenia zabrania się:
 - 1) wyrzucania przez okno i balkony śmieci, niedopałków papierosów bądź wylewania wody lub innych płynów;
 - 2) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien i balkonach – dopuszcza się wyłącznie w specjalnie urządzonych karmnikach zawieszanych na drzewach i krzewach;

- 3) wyrzucania odpadków do pomieszczeń i w miejscach do tego celu nie przeznaczonych;
 - 4) wyrzucania szkła, wyrobów z tworzyw sztucznych, szmat i ubrań oraz makulatury do innych pojemników niż specjalnie do tego celu wystawionych;
 - 5) wystawiania części mebli, materacy, elementów drewnianych i metalowych w okolice śmietników;
 - 6) wyrzucanie do muszli klozetowych szmat, śmieci i innych odpadków;
 - 7) trzepania dywanów, chodników w miejscach na ten cel nie przeznaczonych oraz w godzinach od 20⁰⁰ – 06⁰⁰;
 - 8) rozpalania ognisk na terenie osiedla oraz grillowania na balkonach;
 - 9) instalowania anten radiowych TV oraz CB na dachach budynków, ścianach oraz konstrukcjach balkonowych bez pisemnej zgody Spółdzielni;
 - 10) instalowania doniczek i skrzynek na kwiaty na balkonach i w oknach w sposób zagrażający bezpieczeństwu przechodniów i mieszkańców lokali położonych poniżej, a także w sposób nie zabezpieczający przed ściekaniem wody;
 - 11) wyrządzania szkody lub czynienia nieporządku w obrębie pomieszczeń ogólnego użytku i częściach wspólnych budynków mieszkalnych lub użytkowych oraz w terenie wokół budynków;
 - 12) hodowli zwierząt i ptactwa w budynkach i w terenie Spółdzielni niezgodnie z ogólnie przyjętymi normami współżycia społecznego;
 - 13) napraw pojazdów mechanicznych i samochodowych powodujących zanieczyszczanie środowiska na drogach i parkingach wewnątrz osiedlowych, w szczególności wycieki oleju lub paliwa;
 - 14) zmiany instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej i elektrycznej bez pisemnej zgody Spółdzielni;
 - 15) Przechowywania przez użytkowników na balkonach, tarasach, itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczanie w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń itp.;
 - 16) instalowania reklamowych szyldów nad wejściem do budynków i na elewacjach bez pisemnej zgody Spółdzielni;
 - 17) zmian w konstrukcji i kolorystyce elementów zewnętrznych mieszkań, w szczególności okien, balkonów (np. instalowania krat lub ich zabudowy bez wiedzy i zgody Spółdzielni);
2. W celu utrzymania właściwego ładu i porządku zobowiązuje się wszystkich mieszkańców do:
 - 1) natychmiastowego zgłaszania Spółdzielni wszelkich zauważonych awarii i usterek w budynku jak i otoczeniu;
 - 2) reagowania na niewłaściwe zachowania prowadzące do zniszczeń i dewastacji;
 - 3) ujawniania celowych dewastacji wspólnego spółdzielczego majątku wraz ze wskazaniem sprawców, co wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacji;
 - 4) zgłaszania faktów wystąpienia robactwa i insektów oraz aktywnego uczestnictwa w ich zwalczaniu;
 - 5) utrzymania w czystości klatek schodowych, korytarzy piwnicznych budynków nie objętych sprzątnięciem przez Spółdzielnię zgodnie z warunkami sanitarno-higienicznymi.
 3. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
 - 1) przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych
 - 2) wyprowadzania psów oraz innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie poza obręb lokalu lub domu w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników (w kagańcu i na smyczy);
 - 3) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic itp. oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia;

- 4) uiszczenia należnych opłat z tytułu posiadania psa lub innego zwierzęcia oraz poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom;
 - 5) naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta.
4. Użytkownicy ogródków przydomowych zobowiązani są do utrzymania ich w ogólnym stanie zapewniającym właściwą estetykę otoczenia. W przeciwnym razie likwidowane będą przez Spółdzielnię na koszt ostatniego ich użytkownika.

§ 5

Zasady eksploatacji pomieszczeń oraz wspólnego terenu nieruchomości.

1. Z pomieszczeń wspólnych może korzystać każdy lokator budynku na równych prawach w kolejności ustalonej z innymi lokatorami.
2. Po wykorzystaniu pomieszczenie należy uprzątnąć i zabezpieczyć poprzez właściwe zamknięcie.
3. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych dla indywidualnego użytku jest możliwe za zgodą wszystkich lokatorów danej klatki schodowej i na warunkach umowy najmu zawartej z Zarządem Spółdzielni.
4. Zabrania się suszenia bielizny w klatkach schodowych, suszenie jej na balkonach nie może powodować szkody na niższych kondygnacjach.
5. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń wspólnego użytku jako miejsc spotkań dzieci lub młodzieży w przypadku braku zgody wszystkich lokatorów.
6. Zagospodarowanie terenu wspólnego (skweru, ogródków przydomowych itp.) wymaga zgody Spółdzielni.

§ 6

Dla zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ograniczenia zagrożenia zabrania się:

1. Przechowywania materiałów pędnych i łatwopalnych oraz motocykli i motorowerów w piwnicach, suszarniach, wózkowniach, korytarzach, gankach piwnicznych itp.
2. Zastawiania przejść meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru.
3. Palenia tytoniu i używania otwartego ognia w piwnicach, na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania, ciągach komunikacyjnych.
4. Parkowania samochodów na chodnikach prowadzących do wejść do klatek schodowych oraz na drogach dojazdowych do budynków w sposób uniemożliwiający podjazd służbom ratowniczym i technicznym.

§ 7

1. Właściwe zasady współżycia i wzajemnej tolerancji zobowiązują do:
 - 1) Udzielenia w wypadku zagrożenia życia, zdrowie lub mienia lokatorów wszelkiej możliwej pomocy sąsiedzkiej.
 - 2) Przestrzegania ciszy nocnej w domu i na osiedlu w godzinach od 22⁰⁰ do 06⁰⁰ oraz zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość (np. remont przy użyciu elektronarzędzi) w godzinach od 20⁰⁰ – 8⁰⁰, a także w niedziele i święta.
 - 3) Przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych oraz innych podobnie działających środków odurzających na klatkach schodowych, korytarzach, na terenie zieleni, placów zabaw dla dzieci itp.
 - 4) Powiadomienia o każdym wypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu administrację oraz stację sanitarno-epidemiologiczną.
 - 5) Właściwego reagowania na słuszne uwagi zgłaszane przez współmieszkańców budynku.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 8

Zasady właściwej ewidencji mieszkańców.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych, za co odpowiedzialni są członkowie Spółdzielni.
2. Zobowiązuje się członków Spółdzielni do zgłaszania w biurze Spółdzielni narodzin i zgonów, a także zameldowania na pobyt stały jak i czasowy dokonywanych zgodnie z przepisami o ewidencji ludności w terminie jednego miesiąca od zaistniałego faktu.

§ 9

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całości lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (lub w pierwotnym przydziale) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia Zarządu Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie całości lub części lokalu o ile wpływa to na wysokość opłat, jakie winien wносить do Spółdzielni.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całości lub części lokalu użytkowego jak również wprowadzenie współnika (wspólników) z rozszerzeniem (lub bez) zakresu działalności jest dopuszczalne po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni na warunkach określonych przez Zarząd.

Rozdział III. Postanowienia końcowe

§ 10

1. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni dochodzić będzie pokrycia wyrządzonej szkody, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sadowego.
2. Niezależnie od powyższego Zarząd może wnioskować do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o wykluczenie ze Spółdzielni w przypadkach rażących naruszeń Regulaminu.

§ 11

Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą nr 01/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁAZISKA” w dniu 19.02.2008r. z mocą obowiązującą z dniem podjęcia.