

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD ODRA „

§ 1

Regulamin Porządku Domowego reguluje zasady porządku domowego ustanowione przez Radę Nadzorczą wybraną do reprezentowania Spółdzielni przez Właścicieli nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Artura Młodnickiego. Niniejszy regulamin jest zbiorem przepisów mających na celu ochronę majątku Spółdzielni i jej członków, a także praw każdego mieszkańca do prywatności i bezpieczeństwa oraz życia w spokoju, porządku i czystości. Do przestrzegania podanych przepisów zobowiązane są wszystkie osoby przebywające na terenie lub w budynkach Spółdzielni. Przepisy niniejsze dotyczą również użytkowników lokali użytkowych.

§ 2

OBOWIĄZKI ZARZĄDU

Obowiązki wykonywane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczące stanu technicznego i porządkowego Spółdzielni.

1. Dbłość o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich otoczenia, a w szczególności pomieszczeń służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, strychy, pralnie, suszarnie, korytarze, piwnice itp.).
2. Oznaczenie budynków przez umieszczenie przy wejściach do tych obiektów podświetlonych numerów porządkowych z numerem klatki.
3. Wywieszenie w widocznym i dobrze oświetlonym miejscu tablic lub gablot z wykazem zawierającym:
 - a) nazwę i adres Zarządu Spółdzielni,
 - b) numerów telefonów: Zarządu Spółdzielni, Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Technicznego, elektrycznego, gazowego, c. o, c.w, wod.-kan. Itp.
4. Wykonywanie obowiązków wynikających z nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w zakresie przez nią ustalonym i stosowanie się do jej wytycznych.
5. Wyznaczenie miejsc gromadzenia nieczystości stałych, wyposażenie w kontenery i wywożenia ich do miejsc na ten cel przeznaczonych.

6. Wyznaczenie miejsc gospodarczych i zabawowych dla dzieci poprzez: instalowanie trzepaków oraz bezpiecznych urządzeń zabawowych i piaskownic oraz utrzymania ich w należytym stanie techniczny i sanitarnym.
7. Zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń (głównych przewodów – pionów) oraz usuwanie usterek w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku właścicieli.
8. Zapewnienie należytego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku właścicieli, jak również miejsc przeznaczonych do ruchu publicznego na terenie nieruchomości .
9. Zapobieganie uszkodzeniom, bądź zniszczeniom pomieszczeń, instalacji, urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez zabezpieczenie ich przed skutkami mrozu, wilgoci itp. dostępem osób postronnych do pomieszczeń głównych zaworów gazu, wody, hydroforni, kotłowni itp..
10. Pielęgnacja zieleńców, kwietników na terenie nieruchomości oraz opiekę nad placami gier i zabaw dla dzieci.
11. Usuwanie z nieruchomości wspólnej wszelkich nieprawidłowo zamontowanych przegród w korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, oraz inne nieprawidłowości dot. nieruchomości wspólnej, po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków lub Radę Nadzorczą z upoważnienia Walnego Zgromadzenia.
12. Egzekwowanie przestrzegania przez właścicieli niniejszego regulaminu.

§ 3

PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE WŁAŚCICIELI

1. Spółdzielczy budynek winien być przedmiotem troskliwej opieki wszystkich mieszkańców w ich własnym interesie. Przejawem tej opieki jest między innymi:
 - 1.1 informowanie administracji o wszelkich zagrożeniach i usterekach,
 - 1.2 przeciwdziałanie aktom dewastacji budynku, urządzeń technicznych lub zieleni, poprzez szybkie powiadomienie administracji bądź organów porządkowych,
 - 1.3 przestrzeganie wywieszonych przez administrację zarządzeń, przepisów i instrukcji, a w szczególności instrukcji ochrony przeciwpożarowej.
2. Lokale mieszkalne mogą być użytkowane tylko na cele mieszkalne. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od tej zasady w przypadku, gdy prace wykonywane w lokalu mieszkalnym nie będą zagrażały bezpieczeństwu i higienie, a ponadto nie zakłócą spokoju innym mieszkańcom.

3. Bez zezwolenia Zarządu nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych lokali, np. burzenia, przestawiania lub przebijania ścian, zabudowy balkonów i loggii, montowania krat w oknach i balkonach. Nie wolno również dokonywać przeróbek istniejących w tych lokalach instalacji wewnętrznych.
4. Przy wykonywaniu remontu mieszkania obowiązuje wynajęcie kontenera do składowania gruzu i odpadów.
5. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku oraz instalowania na dachach, balkonach i elewacjach budynków anten satelitarnych, telewizyjnych i radiowych.
6. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac w obrębie liczników C O, CW, wodnych itp.
7. Szafki (z uwagi na odczyt radiowy stanu liczników mediów CO, ZW, CW) winny być zamknięte przez właścicieli lokali. Jeden komplet kluczy winien być przekazany do Administracji Spółdzielni. W przypadku awarii należy zamknąć dopływy wody lub ciepła i bezzwłocznie zgłosić do siedziby Spółdzielni. Zabrania się manipulowania przy licznikach mediów, zgodnie z § 26 i § 27 Regulaminu Rozliczeń kosztów energii cieplnej oraz § 18 Regulaminu Rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z dnia 01.10.2006 r. W przypadku zerwania plomb na licznikach konsekwencje finansowe związane z montażem nowych plomb oraz wymiany uszkodzonych liczników ponosi zgodnie z Regulaminem Rozliczeń właściciel lokalu.
8. Właściciele lokali zobowiązani są do ponumerowania swoich lokali.
9. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz uiszczanie należności za użytkowanie lokali w terminie określonym przez Spółdzielnię. Właściciel lokalu odpowiada za szkody wyrządzone przez użytkowników lokali mieszkalnych. Właściciele lokali są zobowiązani do aktualizowania informacji mających wpływ na naliczanie opłat za użytkowanie lokali (np. liczba osób zamieszkujących lokal). Wynajmujący lokale powinni przedłożyć administracji spółdzielni kopię umowy najmu.
10. Główni użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkałe. W przypadku wynajmowania lokali ich właściciele winni zapoznać wynajmujących z niniejszym regulaminem.
11. Użytkownik jest zobowiązany umożliwić organom Spółdzielni (komisjom, brygadam roboczym itp.) wstęp do mieszkania w celu dokonania oględzin lub prac remontowo-konserwacyjnych – dotyczy to również osób wynajmujących.
12. Użytkownicy lokali użytkowych ponoszą odpowiedzialność za porządek w rozumieniu niniejszego regulaminu w otoczeniu użytkowanych lokali. Zobowiązani oni są do usuwania nieporządku oraz naprawienia szkód spowodowanych przez ich klientów.

§ 4

PRZEPISY DOTYCZĄCE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z dobrodziejstw ciszy. Każdego mieszkańca obowiązuje postępowanie zapewniające jej zachowanie.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W godzinach tych należy zaprzestać wykonywania czynności zakłócających tę ciszę (w tym także trzaskania drzwiami).
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej uporczywości. Za takie zakłócanie ciszy uważane jest także stawianie na balkonach i otwartych oknach głośno grającego sprzętu akustycznego również w godzinach dziennych, jeżdżenie na osiedlu hałaśliwymi pojazdami, długotrwałe rozgrzewanie silników spalinowych, głośne zamykanie drzwi (trzaskanie) itp.
4. Trzepanie dywanów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. Zabrania się hodowania na terenach i w budynkach spółdzielczych gołębi oraz zwierząt gospodarskich. Osoby hodujące w mieszkaniach psy lub koty winny dbać o to, by żadne zapachy zwierzęce nie były wyczuwalne na korytarzach, klatkach schodowych i w mieszkaniach sąsiadów. W razie uzasadnionych zażaleń współmieszkańców posiadanie tych zwierząt może być przez Spółdzielnię zabronione.
6. Poza obręb mieszkania psy należy wyprowadzać na smyczy. Właściciele psów winni dbać o to, aby w czasie spaceru nie niszczyły one trawników i klombów, oraz nie załatwiały swoich potrzeb fizjologicznych na chodnikach, placach zabaw lub piaskownicach, trawnikach i klombach. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy lub koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właściciela tych zwierząt (Uchwała Rady Miasta nr L2/802/98 z dnia 25 czerwca 1998 r.).Zgodnie z wyżej powołaną uchwałą Zarząd Spółdzielni wydzielił teren (za budynkiem trafostacji) jako toaletę dla zwierząt i tam winny się odbywać toaletowe spacery psów. Każdy z właścicieli winien sprzątać po swoich pupilach.
7. Zabrania się używania wszelkich aparatów i urządzeń elektrycznych zakłócających odbiór programu radiowego lub telewizyjnego.
8. Zabrania się zanieczyszczania korytarzy lub klatek schodowych oraz innych pomieszczeń wspólnej użyteczności. W przypadku zanieczyszczenia dokonanego przez użytkownika lokalu, członka jego rodziny lub osoby u niego przebywającej, użytkownik zobowiązany jest doprowadzić zanieczyszczone miejsce do porządku. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy lub koty powinny być bezwzględnie usunięte przez właściciela tych zwierząt.
9. Zabrania się wyrzucania przez balkon lub okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków od papierosów, itp. a także pokarmów dla ptaków. Nie wolno również trzepać jakichkolwiek rzeczy na balkonach lub przez okna.

10. Zabrania się wystawiania resztek żywności w celu dokarmiania gołębi i zwierząt.
11. Wszelkie śmieci i odpadki należy wyrzucać wyłącznie do pojemników w śmietniku starannie zapakowane w worki do śmieci. Stare meble oraz przedmioty o dużych gabarytach nie mieszczące się w pojemnikach należy ułożyć w miejscu wskazanym przez administrację we wcześniej uzgodnionych terminach. .
12. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych rzeczy mogących spowodować zapchanie przewodów kanalizacyjnych. W przypadku spowodowania niedrożności kanalizacji przez użytkowników mieszkań, kosztami usunięcia niedrożności będą obciążone osoby które ją spowodowały. Czyszczenie wewnętrznej sieci kanalizacyjnej (przyłączeń odbiorników) aż do pionów kanalizacyjnych należy do obowiązków właścicieli lub użytkowników lokali.
13. Zabrania się pozostawiania przez dłuższy czas otwartych drzwi wejściowych do mieszkań w celu usunięcia z nich na korytarz i klatkę schodową przykrych dla innych mieszkańców, wyziewów chemicznych, zapachów kuchennych, dymu i zapachu tytoniu. Zabrania się palenia tytoniu w pomieszczeniach wspólnej użyteczności
14. Zabrania się wystawiania śmieci na korytarz oraz ich pozostawiania na klatkach schodowych oraz przed komorami śmietnikowymi.
15. W okresie zimowym należy zamykać okna w korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych w celu uniknięcia strat ciepła.
16. Urządzanie przez dzieci zabaw na korytarzach, klatce schodowej, strychu lub piwnicy oraz garażach podziemnych jest zabronione. Na korytarzu i klatce schodowej nie wolno również trzepać wycieraczek, worków od odkurzacza itp., a także nie wolno składować mebli lub innych urządzeń.
17. Wybite umyślnie lub przez nieostrożność szyby na klatce schodowej, wyłamany zamek do drzwi wejściowych lub piwnicy, wyrwane tablice przyciskowe domofonu itp. winna wstawić lub naprawić ta osoba, która uszkodzenie spowodowała.

§ 5

PRZEPISY DOTYCZĄCE BALKONÓW, SUSZARNI, PIWNIC I KOMÓREK ORAZ TARASÓW

1. Balkony są przynależne do lokali mieszkalnych. Użytkownicy balkonów winni samodzielnie czyścić i udrażniać rury spustowe z istniejących zanieczyszczeń, liści i osadów.
2. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny. Przechowywanie w niej jakichkolwiek przedmiotów jest zabronione.

3. Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i dlatego winna być oznaczona tym samym numerem co mieszkanie. Lokatorzy korzystający z piwnicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (napęcznionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (benzyny, środków chemicznych itp.), a także używanie otwartego ognia.
4. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków, gnijących jarzyn i kartofli oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów. Niedopuszczalne jest również zastawianie korytarzy piwnicznych meblami, bądź zdemontowanymi urządzeniami z mieszkań.
5. Zabrania się samodzielnego doprowadzania do piwnic lokatorskich energii elektrycznej, pobranej z tablicy rozdzielczej lub opraw oświetleniowych, znajdujących się w korytarzach piwnicznych. Niedopuszczalne jest wykorzystanie takiej instalacji do zasilania zamrażarek, lodówek lub jakichkolwiek innych urządzeń gospodarskich i technicznych (np. wiertarek, pił do cięcia drzewa, heblarek itp.).
6. Wszystkie boksy, komórki i pomieszczenia na wózki, rowery itp. Winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
7. Użytkowanie tarasów
 - 7.1. Użytkowanie tarasów (w tym także na podstawie przydziałów) jako miejsc do rekreacji przy bezwzględnym zakazie grillowania na balkonach i tarasach. Ponadto na balkonach i tarasach obowiązuje cisza nocna w godz. od 22.00 do 6.00 zgodnie z 4 niniejszego Regulaminu.
 - 7.2. Tarasy będące w indywidualnym użytkowaniu lokatorów winny być użytkowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony ppoż.. Za czystość i porządek oraz stan techniczny tarasu odpowiedzialny jest jego użytkownik.
 - 7.3. Na tarasach użytkowanych indywidualnie i ogólnie dostępnych zabrania się gry w piłkę, jazdy na rowerach, rolkach i innych gier agresywnych powodujących uszkodzenie elementów posadzki tarasów, elewacji oraz rynien.
 - 7.4. Na tarasach użytkowanych indywidualnie zabrania się stawiania ciężkich skrzyń i donic, w których sadzone są rośliny. Należy dostosować wielkość skrzyń i donic do ich szybkiego usunięcia bądź przesunięcia. Podlewanie roślin winno odbywać się z umiarem, tak żeby woda nie powodowała nasiąkania elementów posadzki tarasów, elewacji i murków.

§ 6

PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU ORAZ ESTETYKI DOMU I OSIEDLA

1. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o estetyczny wygląd domu, jego najbliższego otoczenia, a także osiedla w którym mieszkają.
2. Ze względów estetycznych zabrania się suszenia bielizny na balkonach powyżej balustrady i loggiach, a także przechowywania na nich przedmiotów szpecących wygląd domu lub niedostatecznie zabezpieczonych przed upadkiem z wysokości.

3. Skrzynki na kwiaty oraz doniczki umieszczone na balkonach i parapetach okiennych powinny być umocowane w sposób wykluczający ich urwanie lub wypadnięcie. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody nie ściekały po murze niszcząc elewację lub brudząc okna i balkony na niższych kondygnacjach.
4. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży w obrębie nieruchomości, np. hałasowanie, brudzenie ścian, uszkodzenie urządzeń, niszczenie drzew i krzewów odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
5. Zabrania się umieszczania bez zgody Spółdzielni szyldów, szafek wystawowych oraz reklam na murach i na terenie przyległym do budynku.
6. Parkowanie samochodów na chodnikach, ścieżkach, trawnikach, w bramach i przejściach oraz na drogach dojazdowych do garaży jest zabronione – kierowcy parkujący samochody na terenie osiedla winni się stosować do obowiązujących przepisów ruchu drogowego oraz zamontowanych na terenie osiedla znaków drogowych.
7. Zabrania się mycia wszelkiego rodzaju pojazdów mechanicznych na terenie osiedla.
8. Ruch pojazdów samochodowych na terenie dróg wewnątrzosiedlowych oraz chodników jest zabroniony. Drogi wewnątrzosiedlowe ograniczone są znakami drogowymi „zakaz ruchu wszelkich pojazdów” oraz słupkami.
9. Z uwagi na ochronę środowiska i czystość osiedla zabrania się wjazdu i parkowania pojazdów mających wycieki oleju i innych płynów (stwierdzone plamy po wycieku oleju zostaną zmyte – usunięte przez wyspecjalizowane służby na koszt właściciela pojazdu)
10. Za zgodą administracji osiedla dopuszcza się krótkotrwały wjazd na drogi wewnątrzosiedlowe.
11. Szczegółowe zasady wjazdu i parkowania określa odrębny regulamin **„Regulamin organizacji ruchu na terenie SM „Nad Odrą”**

§7

PRZEPISY KOŃCOWE

1. Uwagi i skargi związane z nieprzestrzeganiem regulaminu należy zgłaszać do Spółdzielni.
2. W stosunku do osób nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu zostaną wyciągnięte sankcje statutowe lub karno administracyjne, przewidziane prawem przy udziale służb Policji lub Straży Miejskiej.
3. Każdy mieszkaniec winien się podporządkować zarządzeniom administracji przeprowadzającej akcje sanitarno – porządkowe, takie jak: dezynsekcja, deratyzacja, oczyszczanie strychów, piwnic itp.

4. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie art. 22 Ust. Z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali. Decyzją Rady Nadzorczej właściciele mieszkań otrzymują za pokwitowaniem jeden egzemplarz niniejszego regulaminu.
Rada Nadzorcza zatwierdziła niniejszy tekst regulaminu uchwałą nr 5/2008 z dnia 26.03.2008 r., uwzględniając zaproponowane zmiany. W związku z powyższym traci moc uchwała nr 6/2005 z dnia 18.11.2005 r.
5. Nieznajomość regulaminu nie zwalnia z odpowiedzialności za wynikłe z tego szkody i straty.

Za Radę Nadzorczą SM „Nad Odrą”

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej