

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PLENER”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Plener”, pozostających w jej zarządzie, mienia spółdzielców, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są członkowie Spółdzielni, posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, właściciele lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, niebędący członkami Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, np.: 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”.
3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do dzierżawców gruntów i najemców lokali użytkowych, należących do Spółdzielni.

§ 2

1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu, niebędący członkiem 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 i właściciel lokalu, nienależący do Spółdzielni, ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 1 postanowień niniejszego regulaminu.
3. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Prace, związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz w ich otoczeniu, wykonywane są na zlecenie i na zasadach, określonych w tym zakresie przez Spółdzielnię.

2. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie, itp.;
 - b) mycie: okien na klatkach schodowych, okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków;
 - c) pielęgnacja terenów zielonych;
 - d) usuwanie z chodnika śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi, poprzez stosowanie środków, zapobiegających temu zjawisku;
 - e) utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym w budynkach instalacji c.o., wodociągowej (do liczników odbioru w mieszkaniach), gazowej (do zaworów odcinających przy kuchenkach gazowych), elektrycznej (do zabezpieczeń wewnątrz mieszkań);
 - f) utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym budynków i zabezpieczeń przeciwpożarowych.

§ 4

1. Służby techniczne Spółdzielni obowiązane są:
 - a) dbać o stan techniczny budynków, urządzeń, stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz porządek i czystość w ich otoczeniu;
 - b) oznaczyć budynki na terenie osiedla, poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji, określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką posiadają liczbę porządkową;
 - c) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
 - d) zabezpieczyć w oświetlenie klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia, przeznaczone do wspólnego użytku oraz tereny przyległe;
 - e) dokonywać, w miarę potrzeby, dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych oraz w terminach, przewidzianych uchwałą Rady Miasta Wrocławia.

III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

§ 5

1. Wszystkie lokale, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
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.
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać niezbędnych czynności w zakresie napraw i konserwacji lokali.

4. Mieszkańcy obowiązani 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 wod-kan i c.o.) oraz części instalacji wspólnych, przebiegających przez mieszkanie, ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii.
5. Mieszkańcy zobowiązani są do wykonania zaleceń, wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te mieszczą się w zakresie napraw i konserwacji, do jakich zobowiązany jest użytkownik lokalu.
6. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia w budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynfekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię, w sposób i terminach ustalonych przez Spółdzielnię lub udostępnienie lokali dla przeprowadzenia dezynsekcji.
7. Wszyscy mieszkańcy budynków powinni współdziałać ze Spółdzielnią w ochronie terenów zielonych.

IV. DBANIE O NALEŻYTY STAN TECHNICZNY I SANITARNY LOKALU ORAZ POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

§ 6

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach i loggiach:
 - a) trzymania zwierząt;
 - b) korzystania z grilla;
 - c) trzepania rzeczy – przez okna na klatkach schodowych;
 - d) wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
4. Dopuszcza się instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty jedynie od strony wewnętrznej balustrad balkonowych.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, tak aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
6. Posadzki balkonów i loggie należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggie i okien niższych kondygnacji.
7. Na balustradach balkonów, loggie i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani nie zawieszać suszarek do bielizny.
8. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały na położone niżej okna i balkony oraz na elewację budynku.
9. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów, szpecących wygląd budynku.

§ 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie, itp. pomieszczenia, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach i komórkach lokatorskich:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej uciążliwej;
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt;
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac, związanych z poborem energii elektrycznej lub wody z obwodów administracyjnych, bez zgody Zarządu.
3. Mieszkańcy zobowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku, znajdujące się w piwnicach lokatorskich oraz w razie konieczności umożliwiać wejście do tych pomieszczeń osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

V. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

§ 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz otoczeniu budynku;
 - b) wynoszenia i segregacji śmieci do odpowiednio oznakowanych pojemników, w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkańiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia;
 - c) chronienia budynku przed dewastacją;
 - d) przestrzegania zasad współżycia społecznego;
 - e) wzajemnego niesienia pomocy;
 - f) w przypadku remontów, zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, złom, druty, szkło, itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo komunalne, odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00.
W tych godzinach 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 niezakłócający spokoju sąsiadów;
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie spokoju w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków z urządzeń audio i RTV;
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach, loggiach i korytarzach;

- c) zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach;
 - d) używanie urządzeń, powodujących drgania i wstrząsy, przenoszących się do sąsiednich mieszkań;
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub uruchamianie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8:00 do 20:00.
 5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania), dopuszcza się ich wykonywanie, wyłącznie w godzinach od 8:00 do 20:00.
 6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych, 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 obowiązującego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie;
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt;
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu, ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców;
 - e) usuwanie zanieczyszczeń po zwierzętach z klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji oraz terenów zielonych.

VI. KOMUNIKACJA

§ 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. Przepisy ruchu drogowego obowiązują na terenie Spółdzielni.
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 mycia samochodów i motocykli na parkingach, chodnikach i trawnikach.
4. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 11

1. W częściach wspólnych budynku (np. klatkach schodowych, w korytarzach piwnic, itp.) oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
 - a) spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających;
 - b) używanie otwartego ognia oraz palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych;
 - c) gromadzenie się osób, w sposób utrudniający poruszanie się mieszkańcom ciągami komunikacyjnymi oraz zakłócający spokój i porządek w rejonach zamieszkania;
 - d) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów, mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych;
 - e) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, pacholki, osłony śmietnikowe);
 - f) wykonywanie przez mieszkańców czynności, powodujących uszkodzenie ścian zewnętrznych budynków, posadzek na klatce schodowej, w piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości;
 - g) blokowanie drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic;
 - h) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp.;
 - i) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu;
 - j) zanieczyszczanie części wspólnych budynku;
 - k) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku (graffiti);
 - l) mocowanie w częściach wspólnych budynku tablic, ogłoszeń, plakatów reklamowych i innych przedmiotów, bez zgody Spółdzielni.

VII. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH NA TERENIE POSESJI

§ 12

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (telefony podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu przed urządzeniami, po czym zawiadomić administrację lub pogotowie gazowe.
3. 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.
4. 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 i motorowerów);

- c) środków żrących i cuchnących.
5. Nie wolno również:
 - a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami, blokującymi przejście;
 - b) zamykać na klucz i blokować drzwi wejściowych do budynków.
 6. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach, stanowiących część wspólną budynku.
 7. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych, poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach), ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami z tytułu konieczności naprawy urządzeń, uszkodzonych w wyniku manipulacji, obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń, należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
 8. Samowolne wchodzenie na dach budynku, bez zgody administracji Spółdzielni, jest zabronione.

VIII. WYKONYWANIE PRAC MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH

§ 13

1. Zabudowa loggie albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni, po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień.
2. Przeróbki, związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania oraz wymianą okien, wymagają zgody Zarządu Spółdzielni, po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania, przebiegających w pomieszczeniach wspólnych budynku, stanowiących części wspólne budynku.
4. Niedopuszczalne jest samowolne przerabianie instalacji (w szczególności gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywania prac budowlanych, naruszających konstrukcję budynku.
5. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych, itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzenie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku, dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku niedostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca, przywróci właściwy stan techniczny.
6. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
7. Zabrania się dokonywania samowolnie zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
8. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni.

IX. INFORMOWANIE SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Osoba, posiadająca tytuł prawny do lokalu, obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach, dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osobowych osób, zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu (podać telefon kontaktowy na wypadek awarii);
 - b) o wszelkich innych zmianach, mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż 1 miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię podając numer telefonu i adres osoby upoważnionej do wejścia.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, związanych z utrzymaniem nieruchomości, np. o przeglądach budynków, naprawach bieżących, remontach poprzez umieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń, znajdujących się na klatkach schodowych.
2. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane, po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 16

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy nagminnie 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 z nimi zamieszkujących oraz najemców ich lokali.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawiania 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 naruszenie obowiązków, wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu Wykroczeń.

*Niniejszy regulamin został opracowany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Plener”
i zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Plener” nr 02/02 z dnia 25.02.2013 r.
i obowiązuje od dnia 01.03.2013 r.*