

Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” we Wrocławiu

I. Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach, będących w zarządzie SM “Piastr”.
2. Osoby, posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiedzialne są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, najemców, osoby którym właściciel użyczył lokalu, a także gości, interesantów itp.
3. Wszelkie przeróbki w lokalach, zmiany konstrukcyjne- stawianie – burzenie ścian, zabudowa balkonów , tarasów lub loggii, zakładanie krat w oknach, na balkonach, tarasach, loggiach, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Budynki i ich otoczenie winny być utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone opieką.
5. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego oraz mienia członków, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
6. Społeczne Zarządy Nieruchomości i użytkownicy lokali powinni współdziałać ze Spółdzielnią (poprzez gospodarzy domów i administratorów) we wszystkich sprawach związanych z należyтым korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i przynależnych terenów.
7. Osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za czystość i porządek w częściach wspólnych budynku oraz na przynależnych terenach są gospodarz domu i administrator.
8. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania (m.in. strychu, suszarni, wózkowni itp.) znajdujących się w danym budynku.

III. Przepisy w zakresie używania lokali

1. Użytkownicy lokali są obowiązani utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal (w tym m.in. garaż, piwnice, komórki itp.) wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku, a w szczególności zapobiegać niszczeniu, zalaniom, zanieczyszczeniom i zawilgoceniom.
2. Obowiązki wykonywania niezbędnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu zostały określone w Regulaminie SM “Piastr” w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie konserwacji i napraw w lokalach oraz opomiarowania lokali dla indywidualnego rozliczania centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody.
3. Użytkownicy lokali (w tym garaży) są zobowiązani wykorzystywać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną i energią cieplną w pomieszczeniach wspólnego użytku.
5. Użytkownicy lokali winni zgłaszać administratorowi zaistniałe awarie i występujące usterki, których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni.
6. Użytkownicy lokali zobowiązani są udostępnić służbom Spółdzielni wejście do pomieszczeń w celu

dokonania naprawy oraz usunięcia awarii, jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników ciepła.

7. Zabrania się zakładania bez zgody Spółdzielni punktów świetlnych w piwnicach.

8. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu, garażu i pomieszczeniach przynależnych bez zgody Spółdzielni

9. Zabrania się bez zgody Spółdzielni zajmowania pomieszczeń wspólnego użytku oraz składowania w nich rzeczy.

10. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać elementami stałymi (nierozbieralnymi) urządzeń instalacji ; wodnej, gazowej i c.o., jak również dokonywać zmian i przeróbek instalacji w lokalu bez zgody Spółdzielni.

11. Montaż na ścianach, balkonach i dachach anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń jest dozwolony tylko za zgodą Spółdzielni.

12. Instalowanie reklam dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.

13. Pracownicy Spółdzielni są upoważnieni do kontrolowania stanu technicznego instalacji w mieszkaniach, lokalach użytkowych i garażach oraz stanu zagrożenia p. poż. w pomieszczeniach piwnicznych po uprzednim powiadomieniu użytkowników lokali.

14. Użytkownik lokalu w ciągu 7 dni ma obowiązek zgłoszenia Spółdzielni na piśmie o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych, o ile taka zmiana trwa dłużej niż 1 miesiąc.

15. Użytkownicy lokali są zobowiązani do pozostawienia w Administracji danych /adres, telefon, adres internetowy/ do kontaktu na wypadek awarii.

IV. Przepisy w zakresie utrzymania porządku i czystości

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest przestrzeganie porządku i czystości w lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach i piwnicach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.

2. Balkony i loggie należy utrzymywać w czystości.

3. Śmieci i odpadki w myśl najnowszych przepisów należy wrzucać wg segregacji do podstawionych pojemników i urządzeń do tego przeznaczonych w boksach śmietnikowych.

4. Do zsyków nie wolno wrzucać gruzu i przedmiotów, które ze względu na swoje wymiary lub właściwości mogą spowodować zatkanie lub uszkodzenie zsyku./ dotyczy czynnych zsyków/

5. Wywiezienie gruzu i innych materiałów po remoncie lokalu zapewnia użytkownik lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

6. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony śmieci, żywności, niedopałków papierosów itp..

7. Zbędne meble i sprzęt AGD należy ustawiać w rejonie osłon śmietnikowych w terminach określonych przez Spółdzielnię.

8. Trzepanie chodników i dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ — 20⁰⁰ z wyjątkiem dni świątecznych i niedziel, kiedy jest całkiem zabronione.

9. Zabrania się trzepania rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.

10. Kwiaty w oknach, na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem; podlewanie kwiatów i mycie posadzek balkonów i loggii winno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe piętra budynku. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów na balkonach tarasach i w korytach balkonowych. Kwiaty balkonowe w korytach należy umieszczać w osłonkach aby nie powodowały przecieków i tym samym dewastacji koryt i elewacji. Za remonty z powodu niewłaściwej eksploatacji koszty ponosi użytkownik.

11. Ustawianie lub demontaż ławek na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię dopuszczalne jest jedynie za zgodą Spółdzielni.

12. Do urządzeń kanalizacyjnych nie wolno wrzucać rzeczy, które mogą spowodować zatkanie kanalizacji, albo jej zniszczenie / przez np. środki żrące/.

13. Zabrania się palenia tytoniu lub innych używek oraz spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym szczególnie na klatkach schodowych, w korytarzach, kabinach wind, w piwnicach i na dachach.

V. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz zdrowia i życia użytkowników

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, a w szczególności do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi, mogącymi spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich.

2. Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń administracyjnych i gospodarczych tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, pomieszczeń wodomierzy oraz wychodzenia na dachy, jak również samowolnych napraw instalacji w skrzynkach elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

3. W pomieszczeniach wspólnego użytku tj. w suszarniach, wózkowniach, korytarzach, komórkach itp. nie wolno przechowywać materiałów cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych; to samo dotyczy lokali, balkonów, loggii, piwnic i garaży.

4. Nie wolno zastawiać przejść, korytarzy i balkonów przeciwpożarowych meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców.

5. W piwnicach, korytarzach, komórkach nie wolno przechowywać motocykli i motorowerów.

6. Nie wolno przechowywać jakichkolwiek przedmiotów w szafkach liczników elektrycznych i gazowych.

7. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.

VI. Przepisy inne

1. Warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest wzajemne poszanowanie uprawnień oraz niezakłócanie spokoju.

2. W godzinach od 22⁰⁰ — 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.

W tych godzinach zabrania się w szczególności wykonywania prac zakłócających ciszę, jak również hałaśliwego zachowywania się i używania głośnych urządzeń.

3. Prace uciążliwe dla sąsiadów winny być w miarę możliwości wykonywane w godzinach od 9⁰⁰ — 18⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych, kiedy są całkiem zabronione..

4. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub w korytarzach i w piwnicach.

5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.

6. Zabrania się dokarmiania ptaków w oknach, na balkonach i loggiach.

7. Właściciele zwierząt domowych winni zagwarantować mieszkańcom brak uciążliwości i zakłócania spokoju.

8. Właściciele psów mają obowiązek wyprowadzania zwierząt w taki sposób, aby nie zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców.
9. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta otoczenia budynku, klatki schodowej lub kabiny dźwigu na właścicielu zwierzęcia spoczywa obowiązek niezwłocznego usunięcia odchodów i posprzątania. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.
10. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek robót na terenie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
11. Użytkownik lokalu w przypadku zabrudzenia pomieszczenia wspólnego ma obowiązek posprzątać go we własnym zakresie.
12. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych w boksach garażowych, na placach lub miejscach postojowych przy budynkach mieszkalnych.
13. Zabrania się na tarasach, balkonach, korytarzach, piwnicach, windach i loggiach palenia papierosów oraz korzystania z grilla.
14. Zabrania się wystawiania przed drzwi lokalu, na klatki schodowe worków ze śmieciami.
15. Parkowanie samochodów dozwolone jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
16. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z garaży, drogi do altan śmietnikowych.
17. Zabrania się parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów oraz samochodów dostawczych i ciężarowych na terenie miejsc postojowych przy budynkach.
18. Uprawnieni do korzystania z miejsc parkingowych wyznaczonych przez Spółdzielnię są wyłącznie członkowie Spółdzielni i właściciele lokali zamieszkali w danym budynku.
19. Najemcy lokali nie mają prawa do korzystania z miejsc parkingowych na terenach Spółdzielni i co się z tym wiąże, nie mogą otrzymać klucza lub pilota do bramy wjazdowej oraz identyfikatora uprawniającego do parkowania samochodu.

VII. Postanowienia dyscyplinujące użytkowników lokali

Za nieprzestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego:

- a) użytkownik lokalu znajdującego się w budynku, będącym w zarządzie SM "Piast" może zostać upomniany na piśmie, wzywającym do zaprzestania naruszania zapisów zawartych w niniejszym Regulaminie (kopia tego pisma pozostaje w aktach przez okres 10 lat),
- b) Spółdzielnia może kierować wnioski do właściwych organów porządkowych (Policja, Straż Miejska, Sanepid i inne),
- c) Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka z rejestru członków Spółdzielni "Piast" po wyczerpaniu wszystkich innych środków dyscyplinujących.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.01.2013 r. (protokół nr 1/2013).
2. Traci moc Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą SM "Piast" w dniu 29.02.2009 r..
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia