

REGULAMIN

Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa” w Łodzi.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Budynki mieszkalne, pawilony i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są prywatną własnością wszystkich członków.
2. W interesie samych mieszkańców winny być utrzymane w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla.
4. Członek Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Bezusterkowego odbioru wszelkich robót zleconych przez SM „Dąbrowa” wykonawcom z zewnątrz.

2. Egzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie rękojmi budynku.
3. Protokólnego przekazania mieszkań zasiedlanych przez członków.
4. Protokólnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez członka.
5. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, piwnice, strychy, pralnie domowe itp. oraz innych urządzeń jak: piaskownice, place zabaw, boiska do gier, chodniki i trawniki.
6. Oświetlenia numerów policyjnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
7. Zapewnienia mieszkańcom dojść do domów i mieszkań.
8. Wyposażenia domów i terenu w odpowiednie pojemniki do składania śmieci i odpadów łącznie z pojemnikami do selektywnej zbiórki odpadów, dopilnowanie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
9. Interweniowania w przypadkach zakłóceń i awarii w dostawach wody, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej oraz gazu.
10. Dokonywania napraw wewnątrz lokali zgodnie z § 4 niniejszego Regulaminu.
11. Wywieszenia w budynku czytelnej informacji zawierającej:
 - adres nieruchomości,
 - adres Spółdzielni oraz numery telefonów do poszczególnych działów,
 - spis mieszkańców budynku (zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych),
 - wyciąg z regulaminu porządku domowego,
 - informację z numerami telefonów: Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego itp.,
 - podstawowe obowiązki gospodarza.
12. Wywieszania flag o barwach narodowych w dniach świąt, uroczystości państwowych i innych dniach stosownie do ogłoszenia przez organy państwowe lub gminne.
13. Usuwania i egzekwowania (od firm reklamujących się) usuwania z budynków, pomieszczeń i innych miejsc na terenie nieruchomości ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Spółdzielni w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
14. Zapewnienia wjazdu na teren nieruchomości pojazdów Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, MPO itp.
15. Dbania o należyty stan trawników, drzew i krzewów.
16. Wywieszanie aktualnych informacji w gablotach Spółdzielni.

§ 4

W zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Naprawy głównych przewodów instalacyjnych, wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalach, a wchodzących w zakres standartowego wyposażenia lokalu:
 - instalacja wodna łącznie z zaworami odcinającymi,
 - instalacja kanalizacyjna do pierwszego złącza za pionem.
2. Naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
3. Naprawy instalacji gazowej do gazomierza.
4. Naprawy instalacji elektrycznej w lokalu łącznie z tablicą licznikową (bez gniazd wtykowych i przełączników).
5. Naprawy stolarki okiennej w wyniku zużycia.
6. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu z przyczyn niezależnych od członka Spółdzielni - niespowodowanych przez innych lokatorów budynku.

B. Obowiązki członków i mieszkańców.

§ 5

Członkowie Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego niebędące członkami Spółdzielni i najemcy lokali mieszkalnych mają obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu według zasad obowiązujących w Spółdzielni - lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w ustanowionym prawie do lokalu.

Prowadzenie w mieszkaniu jakiejkolwiek działalności gospodarczej bez zgody Zarządu jest zabronione.

1. Mieszkańcy zobowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaży, pomieszczeń wynajmowanych na wykonywanie zawodu, piwnic) oraz dokonywać naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi tych urządzeń.
2. W razie nie dokonania drobnych, niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt. Dotyczy to instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.

§ 6

Do szczególnych obowiązków osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub najemców lokali należą:

1. malowanie sufitów i ścian wg uznania lokatora lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
2. malowanie drzwi i okien (po stronie zewnętrznej i wewnętrznej), mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeb, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem,
3. naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z ich wymianą,
4. konserwacja, naprawa lub wymiana podłóg,
5. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej,
6. finansowanie pozostałych kosztów wymiany stolarki okiennej zgodnie z Regulaminem zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 7

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, demontaż grzejników centralnego ogrzewania itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i na koszt użytkownika.
2. Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonywane przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania po doprowadzeniu lokalu do należytego stanu używalności.

§ 8

1. Zabrania się osobom nieupoważnionym wstępu do pomieszczeń, w których znajdują się: węzły centralnego ogrzewania, przyłącza wody i gazu.
2. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatora CO oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych) i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń w/w urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić Dział Techniczny Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zawiadomić pogotowie gazowe lub Dział Techniczny Spółdzielni.

§ 9

W piwnicach bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych i punktów czerpalnych wody.

§ 10

Celem zapobieżenia marnotrawstwu wody uszkodzenia urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie usunąć we własnym zakresie - uszkodzenia urządzeń i instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku należy zgłosić do Działu Technicznego Spółdzielni.

§ 11

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o mienie spółdzielcze oraz higienę w domach, każdy z użytkowników mieszkań obowiązany jest umożliwić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach wejście do mieszkania komisji w celu skontrolowania działania wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania ze szczególnym uwzględnieniem sprawdzenia szczelności instalacji gazowej, sprawdzenia ciągów wentylacji i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej gniazd w lokalu mieszkalnym.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla (domu) i otoczenia.

§ 12

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach chodowych, w korytarzach piwnic i oraz na zewnątrz domu.
2. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek przedmiotów, śmieci i niedopałków papierosów.
3. Zabrania się dokarmiania ptaków w innych miejscach niż wskazane przez Spółdzielnię.
4. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do usuwania wszelkich nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta na klatkach schodowych i w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.
5. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać śmieci, kości, szmat itp.
6. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
7. Segregowane śmieci i odpadki należy wynosić - w workach wykonanych z materiałów biodegradowalnych - do pojemników lub śmietników zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów mieszkańiec obowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

8. Odpady wielkogabarytowe oraz odpady z remontów w lokalach mieszkalnych łącznie ze zdemontowaną stolarką okienną należy składować na terenie działu technicznego Spółdzielni przy ul. Zbaraskiej nr 11.
9. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, kranie wodociągowe winny być zawsze dokręcone. Korki w wannach, umywalniach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania zawsze winny być wyjęte dla zabezpieczenia mieszkania przed zalaniem.

§ 13

1. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰ - 22⁰⁰.
2. Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.

§ 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak, aby nie niszczyć elewacji oraz położonych niżej okien i balkonów.
2. Przy wymianie stolarki okiennej musi być zachowany jej poprzedni podział i kolor biały.
3. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami sprawuje Spółdzielnia.

Jednocześnie wymienione elementy infrastruktury poleca się opiece wszystkich mieszkańców osiedla (domu).

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 15

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni domowych może korzystać każdy lokator od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰.
3. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
4. Po zakończeniu prania i zabranie bielizny pomieszczenie pralni i suszarni należy sprzątnąć, przewietrzyć a klucz od pralni i suszarni przekazać osobie opiekującej się tymi pomieszczeniami, która obowiązana jest sprawdzić stan urządzeń w pralni i sporządzić rozliczenie za zużytą wodę.
5. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.

V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 16

1. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów opałowych, łatwo-palnych, wybuchowych, rażenia oraz materiałów i produktów o przykrym zapachu.
2. Korytarzy piwnicznych, korytarzy na XI piętrach oraz biegów klatek schodowych nie wolno zastawiać przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Używanie niezabezpieczonego ognia i palenie tytoniu w piwnicach i na klatkach schodowych jest zabronione.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedla (domu).

§ 17

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz niszczenie zieleńców - odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku cisza nocna.

§ 18

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego budynku zezwala się na trzymanie w pomieszczeniach mieszkalnych zwierząt - psy, koty i inne pod warunkiem, że nie zagrażają one zdrowiu i nie zakłócają spokoju pozostałym mieszkańcom, a ich właściciele przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób psy należy wyprowadzać na smyczy, a psy agresywne dodatkowo w kagańcu.
Właściciele zwierząt powinni posiadać torebki do zbierania odchodów.

§ 19

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych.
2. Niedozwolona jest jazda i parkowanie wszelkimi pojazdami jednośladowymi i wielośladowymi na chodnikach i trawnikach.
3. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

4. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych, w sposób umożliwiający dojazd Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Straży Miejskiej i MPO
5. Niedopuszczalne jest pozostawienie na terenie osiedla wraków samochodów i motocykli. Pozostawione wraki będą usuwane na złomowisko na koszt właściciela

VII. Zasady korzystania z dźwigów osobowych.

§ 20

1. Wszyscy mieszkańcy domu obowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszonych w każdej kabinie dźwigowej.
2. Wszelkie awarie dźwigów należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego ewentualnie do Działu Technicznego Spółdzielni.

VIII. Przepisy ogólne.

§ 21

Szyldy i reklamy na murach domów mieszkalnych mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd upoważniony jest do pobierania opłaty za reklamę. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania opłaty.

§ 22

Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych oraz innych instalacji jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i tylko przez osoby do tego uprawnione. Obowiązek naprawy dachu po zainstalowaniu anteny ciąży na użytkowniku mieszkania, u którego była instalowana antena.

§ 23

1. Uwagi, życzenia i zażalenia członków oraz mieszkańców osiedla (domu) odnoszące się do pracy administracji, czy też nie przestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców należy zgłaszać do Spółdzielni.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Radę Osiedla lub Zarząd Spółdzielni, a zainteresowani powinni być zawiadomieni o sposobie załatwienia jego sprawy w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia.
3. Równocześnie członkowie Spółdzielni mogą składać ustne uwagi, życzenia i zażalenia bezpośrednio w Zarządzie Spółdzielni.

§ 24

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Sądu, a w przypadku braku skutków tych działań może wystąpić do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub w przypadku osób niebędących członkami wystąpić o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego lub nieruchomości.

§ 25

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Dąbrowa” w Łodzi Nr 131/6/12/09 w dniu 15 grudnia 2009 roku.