

REGULAMIN
porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych
i administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Jarem” w Elblągu

Podstawa opracowania Regulaminu:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848).
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266).
4. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

I. Zasady ogólne

§1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu, zwanego dalej „regulaminem”, mają na celu zapewnienie ochrony mienia spółdzielni, utrzymanie estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie mieszkańcom harmonijnego współżycia.
2. Uregulowania zawarte w regulaminie obowiązują zarówno członków Spółdzielni, jak też osoby nie będące członkami. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień regulaminu także przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.

II. Utrzymanie nieruchomości budynkowych i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz użytkowanie lokali

§ 2

Mieszkańcy osiedla zobowiązani są do troski o majątek wspólny (mienie Spółdzielni), jak i prywatny, w tym przede wszystkim:

- utrzymywania lokali mieszkalnych i pomieszczeń do nich przynależnych w należyтым stanie użytkowym,
- ochrony przed dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz urządzenia w otoczeniu budynku,
- dbania o porządek i estetyczny wygląd osiedla.

§ 3

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do dokonywania napraw i konserwacji urządzeń technicznych w swoim lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych, na zasadach określonych odrębnym regulaminem.
2. Każdy użytkownik lokalu ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w mieniu Spółdzielni lub u innych użytkowników (np. zalanie wodą własnego lub sąsiednich lokali). Zaleca się właścicielom i użytkownikom lokali ubezpieczenie swojego majątku.

3. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno – sanitarnym i estetycznym, zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.
4. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.
5. Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.

§ 4

Zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 5

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
 - b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
 - c) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
 - d) ograniczać do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz osób trzecich.

III. Przestrzeganie porządku, higieny i estetyki na osiedlu

§ 6

Trosce użytkowników poleca się trawniki, kwietniki, krzewy i drzewostan, a także ukwiecenie balkonów, stanowiących elementy dekoracyjne osiedla.

§ 7

1. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie instalacji oraz dewastacje zieleni odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie, na których ciąży obowiązek wyrównania szkód spowodowanych przez dzieci.
2. Zabrania się wieszania ogłoszeń i reklam w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

§ 8

W trosce o zapewnienie warunków harmonijnego współżycia w dużych skupiskach ludzi zabrania się użytkownikom lokali:

- 1) głośnego prowadzenia robót budowlanych w trakcie ciszy nocnej,
- 2) wyrzucania przez okna lub z balkonów jakichkolwiek przedmiotów i odpadów,
- 3) parkowania pojazdów samochodowych na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym, zieleńcach niezgodnie z przepisami o ruchu drogowym, jak również placach zabaw oraz innych miejscach do tego celu nieprzeznaczonych,

- 4) parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i ciągników w zatokach i na drogach wewnątrz osiedla,
- 5) prowadzenia uciążliwej działalności zarobkowej,
- 6) korzystania z urządzeń w sposób zakłócający spokój sąsiadom.

§ 9

W godzinach pomiędzy 22⁰⁰ a 6⁰⁰ rano wszystkich użytkowników lokali obowiązuje cisza nocna.

§ 10

1. Właściciele lub opiekunowie zwierząt domowych zobowiązani są:
 - zachowywać należyte środki ostrożności przez wyprowadzanie zwierzęcia na smyczy, a ras niebezpiecznych w kagańcu,
 - nie dopuszczać do zanieczyszczenia przez zwierzęta pomieszczeń wspólnego użytku, wejść do budynków, klatek schodowych, placów zabaw, a w szczególności piaskownic i terenów rekreacyjnych. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta wymienionych miejsc, jego właściciel zobowiązany jest do niezwłocznego ich uprzątnięcia.
2. Zabrania się wystawiania pokarmów dla zwierząt w klatkach schodowych, piwnicach oraz w obrębie budynków.

§ 11

Zobowiązuje się użytkowników ogródków przydomowych do troski o ich estetykę i porządek. Zaleca się nasadzanie roślin ozdobnych.

IV. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe

§ 12

1. Używanie sprzętu mechanicznego i elektrotechnicznego powinno odbywać się z zachowaniem zasad bhp oraz p.poż.

§ 13

1. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku przedmiotami uniemożliwiającymi podjęcie skutecznej akcji ratowniczej.
2. Administracja osiedla może dokonać wywozu przedmiotów długotrwale zalegających w przejściach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku i na klatkach schodowych.

§ 14

Zabronione jest przechowywanie w piwnicach materiałów i substancji niebezpiecznych.

§ 15

Drzwi wejściowe z klatek schodowych do piwnic winny być stale zamknięte, w trosce o przechowywane w nich mienie. Każdy użytkownik piwnicy zobowiązany jest do posiadania własnego klucza. Opłatę za dorobienie klucza uiszcza lokator.

§ 16

1. Palenie tytoniu na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i pozostałych pomieszczeniach wspólnych, jak również używanie w tych pomieszczeniach otwartego ognia jest zabronione.
2. W przypadku wybuchu pożaru należy niezwłocznie zawiadomić Straż Pożarną i podjąć działania zapobiegające rozprzestrzenianiu się ognia. Numery telefonów służb ratowniczych winny być umieszczone na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej.

§ 17

Instalowanie dodatkowych źródeł światła w piwnicach może odbywać się wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Samowolne podłączenia będą likwidowane na koszt podłączającego.

V. Sankcje za nieprzestrzeganie regulaminu

§ 18

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających zasad niniejszego regulaminu, w szczególności:
 - naruszających zasady współżycia społecznego,
 - świadomie wprowadzających Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści,
 - uporczywie uchylających się od wykonywania istotnych zobowiązań porządkowych, stosowane będą sankcje wynikające z §23 Statutu Spółdzielni, a ponadto sankcje przewidziane przepisami prawa cywilnego, administracyjnego i karnego.
2. Powyższe sankcje nie wyłączają odpowiedzialności materialnej użytkowników lokali w oparciu o przepisy prawa cywilnego i odpowiedzialności karno-administracyjnej na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.

§ 19

Skargi i zażalenia w sprawach związanych z pracą administracji, a dotyczących zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni mieszkańcy osiedla mogą zgłaszać:

- do Zarządu Spółdzielni;
- do przedstawicieli Rady Nadzorczej, w dniach i godzinach ich dyżurów.

§ 20

1. Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.04.2011r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Jarem” w Elblągu z kwietnia 1987 roku.