

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Budynki i ich otoczenie, wszelkie budowle i urządzenia oraz tereny zielone znajdujące się w nieruchomości winny być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.

Podstawę prawną regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 275, z późniejszymi zmianami),
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1465),
 - ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1910),
 - ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 611),
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim,
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia stanowiącego części wspólne nieruchomości, utrzymanie czystości, ładu i porządku, oraz estetyki budynków i ich otoczenia, a także zapewnienie warunków zgodnego współzamieszkiwania. Przez części wspólne nieruchomości rozumie się w szczególności:
 - klatki schodowe i korytarze,
 - kondygnacja podpiwniczenia, z wyłączeniem samodzielnych lokali,
 - urządzenia i instalacje techniczne,
 - obiekty małej architektury (np. place zabaw),
 - tereny zielone (np. trawniki, krzewy i drzewa).
 4. Do przestrzegania przepisów regulaminu zobowiązana jest każda osoba zamieszkała bądź przebywająca w danej nieruchomości, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do lokalu (w szczególności najemcy, podnajemcy oraz osoby zamieszkujące bez tytułu prawnego), a także właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, nawet jeżeli nie zamieszkują w posiadanym lokalu.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE ŁADU I PORZĄDKU ORAZ UTRZYMANIA CZYSTOŚCI I ESTETYKI

§2.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przejawiać troskę o ład i porządek oraz czystość i estetykę, w szczególności poprzez:
 - dbałość o wygląd budynku i jego otoczenia,
 - chronienie mienia wspólnego przed dewastacją, przestrzegania zasad współżycia społecznego, niesienie wzajemnej pomocy współmieszkańcom,
 - niezakłócanie wzajem spokoju domowego.

2. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku (np. na placach zabaw, terenach zielonych, itd.),
 - segregacji odpadów wytwarzanych w nieruchomości; szczegółowe wytyczne co do sposobu segregacji odpadów określi Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, złom, druty, szkło itp. do pojemników na odpady komunalne. Szczegółowe zasady zagospodarowania powyższych odpadów określi Zarząd Spółdzielni.
4. Zabrania się wynoszenia i gromadzenia odpadów wielkogabarytowych, np. mebli, w terminie innym niż wynikającym z harmonogramu wywozu tych odpadów określonym przez gminę. Miejsce i termin gromadzenia tego typu odpadów powinno być podane przez administrację Spółdzielni każdorazowo do wiadomości mieszkańców poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych. Wynoszenie i gromadzenie odpadów wielkogabarytowych może rozpocząć się od dnia wywieszenia ogłoszenia i trwać do dnia poprzedzającego wywóz. Szczegółowe zasady zagospodarowania odpadów wielkogabarytowych poza terminami odbioru wyznaczonymi przez gminę określi Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni Zasady określi szczegółowe zasady zagospodarowania odpadów odbieranych w gminnym Punkcie Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), innych niż określone w ust. 3 i 4.

§3.

Zabrania się:

- a) palenia papierosów, spożywania alkoholu lub zażywania środków odurzających na klatkach schodowych i korytarzach oraz w wiatrołapach, piwnicach i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania.
- b) przechowywania rzeczy, w szczególności mebli, na klatce schodowej lub korytarzu;
- c) na balkonach i loggiach:
 - trzymania zwierząt,
 - przechowywania przedmiotów szpecących estetykę budynku,
 - korzystania z grilla,
- d) wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania cieczy przez okna, balkony lub logie;
- e) wyrzucania śmieci i odpadów na terenie nieruchomości oraz wewnątrz budynku poza pojemnikami przeznaczonymi do gromadzenia śmieci i odpadów;
- f) wyrzucania do muszli klozetowych materiałów lub przedmiotów, które mogą spowodować zapychanie się rur kanalizacyjnych;
- g) trzepania rzeczy, np. dywanów, pościeli, itp., w oknach, na balkonach, logiach i na klatkach schodowych;
- h) korzystania z piwnic oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkarnie) niezgodnie z ich przeznaczeniem;
- i) zakładania anten satelitarnych, klimatyzatorów lub innych urządzeń, np. na dachu lub elewacji, bez zgody Zarządu Spółdzielni;
- j) samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych lub elektronicznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych;
- k) umieszczania na terenie nieruchomości oraz elewacji budynku szyldów, ogłoszeń i reklam bez zgody Zarządu.
- l) samowolnego wchodzenia na dach;
- m) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
- n) blokowanie drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic,
- o) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami, itp.



§4.

1. Każdy użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymać mieszkanie i inne użytkowane pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym.
2. O każdym przypadku pojawienia się w budynku insektów (np.: mrówek, prusaków itp.) lub gryzoni należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia w budynku dezynsekcji, każda osoba władająca lokalem obowiązana jest na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w celu jej przeprowadzenia w określonym przez nią terminie.
4. O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić właściwe służby sanitarno-epidemiologiczne.

§5.

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych w rozumieniu oraz reżimie prawnym określonym ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 638), o ile nie stanowią one zagrożenia życiu lub zdrowiu ludzi oraz nie powodują zakłócania spokoju pozostałych mieszkańców.
2. Osoby sprawujące opiekę nad zwierzętami obowiązane są do:
 - przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie,
 - przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt,
 - wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców,
 - niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta części wspólnych nieruchomości,
 - niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta,
 - nie wystawiania zwierząt na działanie warunków atmosferycznych, które zagrażają ich zdrowiu lub życiu.

§6.

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.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli na parkingach, chodnikach i trawnikach
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t oraz autobusów.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§7.

1. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości i w budynkach obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od godz. 22.00 do 6.00 rano. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałym mieszkańcom, a w szczególności:
 - ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne o charakterze multimedialnym,
 - korzystać z urządzeń domowych, takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócających spokoju sąsiadów,
 - zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - zaprzestać korzystania z placów zabaw.

2. Niedopuszczalne jest także zakłócanie spokoju w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie spokoju uznaje się w szczególności:
 - zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio, RTV, itp.,
 - krzyki i głośne zachowanie na klatce schodowej, korytarzu oraz balkonach i loggiach,
 - utrzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań,
 - długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.
3. Trzepanie rzeczy dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) codziennie w godzinach od 8.00 do 20.00, z wyjątkiem niedziel i świąt.
4. W razie konieczności wykonywania w lokalach robót budowlanych o charakterze remontowo-modernizacyjnym dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00
5. Zabrania się gromadzenia się, urządzania zabaw i powodowania hałasów poza miejscem do tego przeznaczonym (place zabaw), a zwłaszcza na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.

IV. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PIWNIC I POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO UŻYTKOWANIA

§8.

1. W budynkach znajdują się specjalne pomieszczenia pralni. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec w godzinach od 8.00 do 20.00 zgodnie z regulaminem użytkowania pralni określonym przez Zarząd.
2. Z suszarni i wózkarni mogą korzystać tylko i wyłącznie mieszkańcy budynku, w którym ona się znajduje.
3. Zabrania się użytkowania pomieszczeń piwnicznych i innych przeznaczonych do wspólnego użytkowania, w innym celu niż wynika to z ich funkcji użytkowej. W szczególności zabrania się w komórkach lokatorskich oraz pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania:
 - gromadzenia się, odbywania jakichkolwiek spotkań,
 - prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - hodowania i przechowywania zwierząt oraz uprawy roślin,
 - podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Zarządu.
4. Zmiana przeznaczenia funkcji pomieszczeń piwnicznych, tj. komórek lokatorskich oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, wymaga zgody Zarządu.

§9.

1. Przy korzystaniu z piwnicy użytkownik obowiązany jest przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych i łatwopalnych (makulatury, materaców, mebli, benzyny, środków chemicznych, śmieci itp.) oraz używania otwartego ognia.
2. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem lub zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach oddanych im do użytku.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 10.

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość, ład i porządek wewnątrz budynku i w jego otoczeniu, w szczególności poprzez:

- a) utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i urządzeń stanowiących jego trwałe wyposażenie,

- b) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, itp.,
- c) zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia do poszczególnych budynków (dotyczy chodników, schodów itp.), szczególnie w okresie zimowym poprzez usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- d) pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
- e) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków,
- f) oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach,
- g) umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej informacji z adresami lub telefonami służb miejskich i komunalnych, telefonu konserwatora w razie awarii, telefonu do pogotowia technicznego,
- h) umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji ochrony przeciwpożarowej,
- i) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych,

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

§11.

1. Wszyscy mieszkańcy budynku wielorodzinnego winni aktywnie współdziałać między sobą i kierownictwem Spółdzielni w zakresie prawidłowego utrzymania budynków i ich otoczenia oraz w zakresie kontroli pracy konserwatorów i sprzątaczy.
2. Uwagi i zażalenia w sprawach wynikających ze wspólnego użytkowania budynków oraz korzystania z urządzeń pomocniczych i terenów przyległych do budynku użytkownik ma prawo wносить do Spółdzielni na piśmie, e-mailem, telefonicznie lub osobiście.

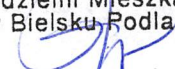
§12.

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
2. Każdy członek Spółdzielni, właściciel (współwłaściciel) lokalu lub osoba, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, a także najemca lokalu, ponosi cywilną odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
3. Rodzice lub opiekunowie prawni są obowiązani zadbać o to, aby dzieci, nad którymi sprawują pieczę:
 - poznały i rozumiały zasady regulujące wspólne zamieszkiwanie w nieruchomości;
 - przejawiały dbałość o dobro wspólne;
 - swoje zachowanie dostosowywały do wymogów określonych w niniejszym regulaminie.Odpowiedzialność za szkody wyrządzone w mieniu, stanowiącym część wspólną nieruchomości, przez osoby nieletnie oraz małoletnie ponoszą ich rodzice lub opiekunowie prawni.
4. Winni nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu będą pociągani do odpowiedzialności cywilnej lub karnej, o ile nie odniosą skutku upomnienia i pisemne żądania zaprzestania naruszania niniejszego regulaminu w stosunku do członków.
5. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać:
 - orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości; z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej

- sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną własność w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

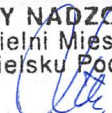
SEKREIARZ

RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim


Swietlana Mojsik

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim


Małgorzata Joanna Łukaszuk

