

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM–WOLA”

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Warunkiem zgodnego zamieszkiwania wszystkich użytkowników lokali osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie prawa do spokoju.
3. W ramach wzajemnej pomocy bardzo ważne jest zwracanie uwagi na pomoc osobom starszym, niepełnosprawnym - szczególnie w poruszaniu się po terenie nieruchomości.
4. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowywanie się dzieci.
5. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach, których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum–Wola”, jest współwłaścicielem i zarządcą zwanym dalej „Spółdzielnią”.
6. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających.

2. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom czystość, tak wewnątrz budynków, jak i w ich otoczeniu, poprzez:

1. Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, wnętrza wind oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, itp.
2. Mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków.
3. Pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw).
4. Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

5. Wyznaczenie i utrzymanie we właściwym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym miejsc do ustawienia pojemników przeznaczonych do gromadzenia stałych odpadów komunalnych, odpadów pochodzących z selektywnej zbiórki oraz odpadów wielkogabarytowych.
6. Dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły co).
7. Nadzorowanie i kontrolowanie podmiotów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy.

§ 3

Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są:

1. Utrzymywać w należyтым stanie technicznym budynki i ich wyposażenie, a także oświetlenie budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach.
2. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własność stanowią te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane.
3. Utrzymywać w należyтым stanie technicznym dojścia do budynków (dotyczy chodników, schodów itp.).
4. Zapewnić drożność dróg ewakuacyjnych.

§ 4

Do pozostałych obowiązków Spółdzielni należy:

1. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy ogłoszeń z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonami konserwatorów, telefonami do służb pełniących dyżury w razie awarii technicznych.
2. Umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji p.poż.
3. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (policji, straży miejskiej) i podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody.
4. Przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości (np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii) poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej spółdzielni www.smcentrumwola.pl i tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. Możliwe jest

również umieszczanie informacji dotyczących awarii i innych zagrożeń dla mieszkańców na drzwiach wejściowych budynków i kabinach wind.

3. Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali

§ 5

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie Spółdzielni oraz użytkowanie mieszkań, pomieszczeń przynależnych (komórek, piwnic) i innych pomieszczeń użytkowanych wspólnie, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.).
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do administracji Spółdzielni.
4. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać z administracją Spółdzielni w zakresie ochrony terenów zieleni.
5. Każdy mieszkaniec zobowiązany jest zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu odczytu wodomierzy i przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji gazowej, elektrycznej i innych instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

4. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych

§ 6

1. Niedopuszczalne jest:
 - a. przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
 - b. wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów (śmieci, niedopałków papierosów, resztek jedzenia) przez okna, balkony i loggie,
 - c. grillowanie na balkonach lub loggiach,
 - d. dokarmianie ptaków na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach, jak i na klatkach schodowych),
 - e. trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, loggiach,

- f. umieszczanie skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii oraz na zewnętrznych parapetach okien.
 - g. palenie wyrobów tytoniowych, „e-papierosów” oraz innych używek na balkonach i w oknach w taki sposób, w którym bezpośrednie źródło dymu znajduje się poza płaszczyzną elewacji budynku.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań położonych niżej nie były zalewane wodą.

§ 7

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są użytkować pomieszczenia przynależne, piwnice, strychy, komórki lokatorskie, schowki itp. pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest przestrzeganie przepisów bhp dla tego rodzaju pomieszczeń, jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
3. Zabronione jest schodzenie do piwnic i strychów lub przebywanie w nich z otwartym ogniem lub zapalonym papierosem.
4. Użytkownik powinien dbać o porządek w obrębie swoich pomieszczeń przynależnych.
5. W pomieszczeniach przynależnych nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
6. Do obowiązków użytkowników lokali należy zamykanie na klucz wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic, strychów i innych ogólnych pomieszczeń.
7. Zabrania się w piwnicach, komórkach lokatorskich, schowkach itp. oraz w korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnych:
 - a. prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej,
 - b. hodowania i przechowywania zwierząt,
 - c. podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni,
 - d. gromadzenie zbędnych przedmiotów i innych sprzętów utrudniających poruszanie się i stwarzających zagrożenie pożarowe lub epidemiologiczne.

5. Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 8

1. Wszyscy mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
3. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót przed ich rozpoczęciem.
4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, tylko w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰–20⁰⁰.

5. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju lokatorom.
6. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzanym remontem.
7. Korzystanie w lokalu ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak: bieżnie, hantle, skakanki itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
8. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów lub innych przedmiotów, osoby zamieszkujące w tym lokalu zobowiązane są do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej, windy, itp. Bezzwłocznie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.
9. Przedmioty o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej należy składować w wyznaczonych do tego celu miejscach lub altanach śmietnikowych.
10. Wystawianie przedmiotów o dużych gabarytach powinno następować przed terminem ich planowanego wywozu. Terminy wywozu gabarytów są podawane przez Spółdzielnię w formie ogłoszeń.
11. Śmieci i odpady komunalne należy wynosić do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniiec zobowiązany jest do ich uprzątnięcia.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. 2003 r nr 106 poz. 1002) – o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i (jeżeli zachodzi taka konieczność) w kagańcu.
3. Osoba wyprowadzająca psa zobowiązana jest usuwać odchody pozostawione przez psa w budynku, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.
4. Osoba wyprowadzająca psa i jadąca z nim windą zobowiązana jest do usunięcia śladów łap i ogona pozostawionych przez psa na ściankach i drzwiach windy.
5. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane przez nie zwierzęta zarówno na terenie nieruchomości, jak i na terenie osiedla.
6. Niedopuszczalne jest pozostawianie bez opieki na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów.

§ 10

1. Na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię obowiązuje organizacja ruchu drogowego, tak jak na terenach dróg publicznych. Projekt organizacji ruchu Spółdzielnia uzgodniła ze służbami drogowymi miasta oraz Policją, dlatego Policja i Straż Miejska mogą działać na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie tylko w miejscach wyznaczonych.
3. Niedopuszczalne jest parkowanie pojazdów na ciągach pieszych, terenach zielonych, placach zabaw.
4. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów i motocykli w garażach podziemnych, na terenie parkingów oraz przed blokami.
5. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach podziemnych oraz na terenach parkingów.
6. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 tony.

§ 11

1. W częściach wspólnych budynków (tj. klatkach schodowych, korytarzach, holach, piwnicach komórkowych oraz placach zabaw) zabronione jest:
 - a. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
 - b. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
 - c. gromadzenie się osób w szczególności zakłócających spokój i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi,
 - d. ustawianie przedmiotów takich jak: rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, itp.
2. W trosce o nasze wspólne dobro mieszkańcy nie powinni:
 - a. wyrzucać do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne) oraz wylewać żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - b. wykonywać czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach i halach garażowych oraz nawierzchni ciągów komunikacji w obrębie nieruchomości,
 - c. blokować bram wejściowych, drzwi do klatek schodowych,
 - d. blokować automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami itp.,
 - e. malować ścian pomieszczeń wspólnych lub ścian zewnętrznych budynków bez zgody Spółdzielni,
 - f. mocować w części wspólnej budynku tablice, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych bez zgody Spółdzielni,
 - g. pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono włączane automatycznie,

- h. zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej instalacji centralnego ogrzewania,
- i. samodzielnie dosadzać drzew i krzewów na terenie nieruchomości; zakładanie ogródków i kwietników przy budynku, sadzenie drzew i krzewów oraz ich ogrodzenie wymaga zgody Spółdzielni.

§ 12

1. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowywanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.
2. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale i pomieszczenia przynależne przed utratą ciepła.
3. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej.
4. Wszyscy mieszkańcy winni dbać o niepozostawianie otwartych okien na klatkach schodowych bez nadzoru, szczególnie w okresie niesprzyjających warunków atmosferycznych (mróz, wiatr, itp.) i zamykać je w przypadkach zauważenia ich otwarcia.

6. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie nieruchomości

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy proszeni są o niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (numery telefonów podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu, a następnie niezwłocznie zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię, bądź inne upoważnione osoby.
3. Używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i halach garażowych jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, telefon alarmowy 112, 999 i Spółdzielnię. Zgłaszanie fałszywego alarmu podlega karze.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach, komórkach, pomieszczeniach przynależnych i na balkonach:
 - a. materiałów łatwopalnych (np. paliw, rozpuszczalników, lakierów, butli z gazem),

- b. pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (np. motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - c. środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście lub stwarzających zagrożenie pożarowe lub epidemiologiczne.
 7. Nie wolno zamykać i blokować drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych.
 8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
 9. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

7. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 14

1. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się wyłącznie w dniach powszednich w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Wszyscy mieszkańcy wykonujący remonty w lokalach zobowiązani są do wywieżenia we własnym zakresie i na własny koszt gruzu i innych odpadów remontowych.
3. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien lub montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków może być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni udzieloną w formie pisemnej.
4. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania wymagają zgody Spółdzielni udzielonej w formie pisemnej.
5. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem) w częściach wspólnych budynków.
6. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) oraz klimatyzatorów i podobnego typu urządzeń na dachach i ścianach elewacyjnych budynków, a także rozprowadzanie przewodów po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.
7. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji w szczególności wentylacyjnej, gazowej, elektrycznej, wodociągowej, ciepłowniczej i innej oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających strukturę budynku bez zgody Spółdzielni.
8. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
9. Wywieszanie szyldów i nośników reklamowych regulują odrębne przepisy, a organem odpowiedzialnym w tej sprawie jest Zarząd Spółdzielni.

8. Informowanie Spółdzielni

§ 15

1. Wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących tego lokalu, w szczególności:
 - a. zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - b. wszelkich innych zmian mających wpływ na wysokość opłat.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkanego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię i podać adres i telefon kontaktowy osoby przechowującej klucze do lokalu.

9. Sankcje i postanowienia końcowe

§ 16

1. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Spółdzielni.
2. W zakresie odszkodowań i wykroczeń przeciwko mieniu Spółdzielni lub mieniu stanowiącemu współwłasność Spółdzielni będą stosowane wprost przepisy powszechnie obowiązujące Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Karnego, w tym również wobec rodziców lub prawnych opiekunów za szkody wyrządzone przez nieletnie dzieci.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkujących, najemców ich lokali oraz osób stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.
4. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy.

Regulamin niniejszy przyjęty został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum–Wola” uchwałą nr 84/IX/2018 w dniu 19.06.2018r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia, zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/X/2020 z dnia 23.01.2020r.

