

Regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim.

I. Postanowienia ogólne.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych stanowią własność wszystkich członków, stąd też we wspólnym interesie winny być utrzymywane w należytym stanie i otaczane troskliwą opieką.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali. Przez użytkownika lokalu rozumie się: członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, najemcę lokalu-zamieszkałych w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię.
4. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach spółdzielczych.
5. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym lokali, budynków i urządzeń technicznych ogólnego użytku oraz terenów przyległych do budynków.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

1. Przekazywanie użytkownikom lokali nowych mieszkań lub lokali użytkowych w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi. Przekazywanie lokali odbywa się protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Egzekwowanie od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, powstałych w okresie rękojmi.
3. Oznaczenie kolejnych numerów lokali mieszkalnych i komórek znajdujących się w danym budynku.
4. Oznaczenie budynków poprzez umieszczenie odpowiednich tabliczek informacyjnych określających nazwę i numer ulicy, numer bloku.
5. Dbanie o stan techniczny budynków poprzez przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów.
6. Zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń do wspólnego użytku, tj. pralni, suszarni, wózków, oraz terenów osiedlowych.
7. Utrzymanie temperatury w lokalach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
8. Zapewnienie odpowiedniej temperatury wody ciepłej w budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
9. Konserwacja i naprawa dróg i chodników wewnątrzosiedlowych lub przyległych do danej nieruchomości, w oparciu o posiadane środki finansowe.
10. Pielęgnowanie i konserwowanie terenów zielonych oraz terenów rekreacyjnych.

11. Utrzymywanie w stanie umożliwiającym bezpieczne użytkowanie ciągów komunikacyjnych oraz zapewnienie organizacji ruchu spełniającej wymóg przepisów szczególnych.

III. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości, higieny i estetyki w budynkach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków.

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków, z wyjątkiem klatek schodowych, oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów mieszkalnych.
2. Do obowiązków gospodarzy domów mieszkalnych należy w szczególności:
 - sprzątanie chodników, terenów przylegających do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku, tj. korytarzy piwnicznych, wiatrołapów, suszarni, strychów, pralni, dźwigów osobowych,
 - mycie okien w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków,
 - usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
3. Wyposażenie budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości oraz systematyczne ich opróżnianie.

IV. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym lokali i pomieszczeń ogólnego użytku.

1. Użytkownik lokalu i osoby z nim zamieszkałe zobowiązani są wykorzystywać przydzielony lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać terminowo ustalone przez Zarząd Spółdzielni opłaty za użytkowanie lokalu. Składniki opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego naliczane na osobę nie są pobierane od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres ich czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem zgłoszenia tego faktu w administracji osiedla, przed okresem nieobecności i dopełnienia niezbędnych formalności.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
 - utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i inne użytkowane pomieszczenia (piwnice, komórka), wraz z pomieszczeniami ogólnego użytku,
 - wykonywać niezbędne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu, określone w regulaminie podziału obowiązków w zakresie napraw pomiędzy użytkownikami lokali a Spółdzielnią,
 - dbać, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone.
4. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany zawód lub prowadzona działalność gospodarcza, które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócają spokoju.
5. Prowadzenie w mieszkaniu działalności handlowej, usługowej, rzemieślniczej, itp. oraz wykonywanie innego zawodu, bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
6. W przydzielonej komórce oraz innych pomieszczeniach piwnicznych nie wolno prowadzić jakiegokolwiek działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni.

7. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, przy czym zabrania się przewożenia w kabinie dźwigowej przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny.
8. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji osiedla lub warsztacie osiedlowym zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt napraw będzie obciążać.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu oraz szacht instalacyjnych pracownikom Spółdzielni, lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, w celu usunięcia awarii, remontu lub modernizacji istniejących w lokalu instalacji, przeprowadzenia przeglądu stanu technicznego tych instalacji, a także innych elementów budowlanych wymagających remontu, przebudowy lub okresowego lub doraźnego sprawdzenia.
10. Bez pisemnej zgody Spółdzielni zabrania się stawiania nowych lub wyburzania istniejących ścianek działowych, przebudowy loggii balkonowych, montowania krat okiennych oraz przebudowy istniejących w lokalu instalacji, w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania.
11. W korytarzach piwnicznych nie wolno instalować, bez zgody Spółdzielni, dodatkowego punktu świetlnego.
12. Użytkownik lokalu, w użytkowanej komórce, może zainstalować na własny koszt, jeden punkt świetlny, wykonując instalację elektryczną za zgodą i na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
13. Zabrania się montowania w pomieszczeniach piwnicznych gniazd wtykowych, z wyjątkiem pomieszczeń piwnicznych wyposażonych w licznik poboru energii elektrycznej- zarejestrowany w Zakładzie Energetycznym.
14. Zabrania się ingerencji w elektryczny układ pomiarowy, w tym naruszania plomb legalizacyjnych i eksploatacyjnych zabezpieczających powyższy układ oraz naruszania plomb przy pozostałych elementach instalacji elektrycznej (np. przy pierścieniu rozgałęźnym, obudowie zabezpieczenia pionowego, itp.).
15. Każdy przypadek nieumyślnego naruszenia plomby legalizacyjnej lub eksploatacyjnej należy niezwłocznie zgłosić do warsztatu Spółdzielni lub Zakładu Energetycznego.
16. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw istniejących w lokalu instalacji, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania. Za szkody powstałe w wyniku samowolnej naprawy lub przebudowy instalacji, w tym instalacji wodno-kanalizacyjnej pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
17. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć kurek gazowy przy gazomierzu, otworzyć okna oraz powiadomić warsztat Spółdzielni, a w przypadku trudności połączenia się z warsztatem, powiadomić pogotowie gazowe w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Pięknej 15, tel. 601 079 517 lub 44 724 41 44, a w ostateczności należy dzwonić pod łódzki numer alarmowy 992.
18. Zabrania się samowolnego demontowania grzejników centralnego ogrzewania oraz podzielników kosztów ciepła.
19. Samowolne wchodzenie na dachy budynków, bez zgody Spółdzielni, jest surowo zabronione.
20. Zakładanie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych, internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione. Za uszkodzenia anten, daszków oraz suszarek zamontowanych poza licem budynku Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

21. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach.
22. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, itp., ponieważ takie działanie powoduje awarię automatów oraz straty energii elektrycznej.
23. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe, szczególnie w okresie zimowym.
24. Zabrania się użytkownikom lokali uruchamiania grzejników c.o. w klatkach schodowych, poprzez otwieranie zaworu powrotnego, z uwagi na niebezpieczeństwo uszkodzenia zaworu i spowodowania awarii instalacji centralnego ogrzewania w całym budynku.

V. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania czystości, higieny i estetyki w lokalu, pomieszczeniach ogólnego użytku i terenach przyległych do budynków.

1. Do obowiązków wszystkich użytkowników lokali należy utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno w lokalach, jak i wewnątrz budynku, pomieszczeniach ogólnego użytku i na terenach przyległych do budynków.
2. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne zmiatanie i mycie schodów i podestów, tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie, w kolejności wynikającej z „Harmonogramu utrzymania czystości na klatkach schodowych”.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna, balkony loggie jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków papierosów, bądź wylewania wody lub innych cieczy.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedli. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, należy uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
5. Do zsyków nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą spowodować ich zatkanie.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak: gruz budowlany, złom, szkło, itp. do pojemników na śmieci oraz zsyków. Przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych lub wywiezione.
7. Zabrania się suszenia odzieży, pościeli itp. na klatkach schodowych, w oknach i na elewacjach budynku.
8. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia ubrań i nie wolno w niej przechowywać żadnych przedmiotów.
9. Z urządzeń pralni należy obchodzić się z należyłą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
10. Korzystanie z pralni jest odpłatne. Odpłatność składa się z opłaty stałej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni oraz z wartości zużycia wody ciepłej i zimnej, odprowadzania ścieków oraz gazu.
11. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, spisać stany zużycia wody i gazu. Klucz od pralni należy przekazać do administracji osiedla i uiścić opłatę za korzystanie z pralni.
12. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
13. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat itp. W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.

14. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00.
15. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, chodników, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
16. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami, drzewami, ławkami i urządzeniami zabawowymi powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedli.
17. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie zalewała położonych niżej okien, balkonów i loggii.
18. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynków.
19. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów jak np. rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli itp.

VI. Parkowanie samochodów.

1. Parkowanie samochodów odbywa się w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i oznakowanych.
2. Niedopuszczalne jest parkowanie na ciągach pieszo-jezdnym, placach zabaw, trawnikach i skwerach i przy osłonach śmietnikowych.
3. Ruch pojazdów na terenach spółdzielczych odbywa się zgodnie z przepisami kodeksu drogowego, o ile nie wprowadzono, oznaczonej znakami drogowymi, innej organizacji ruchu.
4. Zastawianie ciągów komunikacyjnych i pozostawianie pojazdu na drogach przeciwpożarowych jest zabronione.
5. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

VII. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i administrację osiedla.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, jak benzyna, ropa, butle gazowe, motorowery, motocykle itp.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w windach, piwnicach, komórkach i na strychach jest zabronione.

VIII. Obowiązki w zakresie współżycia społecznego mieszkańców.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedli (domów) jest wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych.

3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są opiekunowie prawni.
4. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje w domach (osiedlach) cisza, której nie należy w jakikolwiek sposób zakłócać.
5. Zabrania się wykonywania głośniejszych prac remontowych w godzinach od 22,00 do 8,00 oraz w dni świąteczne.
6. Aparaty radiowe, telewizyjne oraz inne urządzenia techniczne i muzyczne winny być używane w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Dotyczy to również przypadków wykonywania pracy zawodowej w mieszkaniu.
7. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych i komórkach.
8. Trzymanie psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne wyłącznie w mieszkaniu, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
9. Przy wyprowadzaniu psów poza obręb mieszkania należy zachować warunki bezpieczeństwa osób trzecich. Obowiązuje bezwzględny nakaz wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach,.
10. Niedopuszczalne jest wypuszczanie psów i innych zwierząt na place zabaw, piaskownice, klomby i tereny przeznaczone do wypoczynku.
11. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, kabinach wind oraz ścieżkach i terenach zielonych, zobowiązani są niezwłocznie usunąć właściciele tych zwierząt.
12. Zabrania się hodowania na terenach i w budynkach spółdzielczych gołębi oraz zwierząt gospodarskich.
13. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach okiennych, balkonach i loggiach.
14. Zabrania się używania urządzeń zakłócających odbiór programów radiowych lub telewizyjnych.
15. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.

IX. Postanowienia końcowe.

1. Domofony w zasobach mieszkaniowych mogą być instalowane pod warunkiem, że wszyscy użytkownicy lokali, w danej klatce schodowej, wyrażą zgodę.
2. Koszty instalacji domofonów pokrywają użytkownicy lokali.
3. Zezwolenie na instalowanie domofonów wydaje Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku podpisanego przez użytkowników lokali w danej klatce schodowej.
4. W przypadku, gdy nie we wszystkich klatkach schodowych danego budynku są jednocześnie instalowane domofony, wszelkie przeróbki w piwnicach polegające między innymi na zakładaniu drzwi między przejściami do klatek schodowych, finansowane są przez użytkowników lokali, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni.
5. Reklamy i szyldy na terenie osiedli lub na budynkach mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
6. Za ogłoszenia reklamowe obowiązuje opłata, której wysokość określa Zarząd Spółdzielni.
7. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

8. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów mieszkalnych, konserwatorów i administracji osiedli, należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
9. Administracja osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminie usunięcia awarii, przeglądów w lokalach mieszkalnych, itp. Informacje te wywieszane są na tablicach ogłoszeń znajdujących się na parterach wszystkich budynków mieszkalnych.
10. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować odpowiednie sankcje wynikające ze Statutu Spółdzielni.
11. W przypadku uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów państwowych, w stosunku do członków Spółdzielni składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim z mocą obowiązującą od dnia 10.02.2010r.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 13.10.1997r.