

Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok” w Bielsku-Białej

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ustalenie praw i obowiązków Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni, a także osób czasowo w nich przebywających, w zakresie ochrony majątku Spółdzielni i jej członków oraz właścicieli nie będących członkami, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na innych terenach będących własnością lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 2

1. Zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem m.in. ustawą o własności lokali, Kodeksem Cywilnym, Kodeksem Wykroczeń, Statutem Spółdzielni, wszyscy użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej, zasad porządku publicznego, ochrony środowiska a także stosownego zachowania się względem innych mieszkańców.
2. Rodzice lub opiekunowie małoletnich odpowiedzialni są za szkody wyrządzone na mieniu Spółdzielni.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym zasobów należy:

- a) dbałość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków a w szczególności pomieszczeń i miejsc wspólnego użytku oraz terenów przyległych,
- b) dbałość o sprawność techniczną urządzeń w które budynki są wyposażone,
- c) dbałość o prawidłowy stan techniczny dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz sieci i instalacji zlokalizowanych na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

III. Obowiązki użytkowników lokali

§ 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) korzystania z lokalu oraz zainstalowanych w nim urządzeń i wyposażenia zgodnie z ich przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska,

- b) korzystania z lokalu w sposób nie powodujący zmian i nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń w tym lokalu, zapewniając ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych urządzeń i instalacji,
 - c) przeprowadzania konserwacji, remontów i napraw wewnątrz lokalu,
 - d) utrzymania lokalu w czystości, zachowania higieny i estetyki pomieszczeń w lokalu,
 - e) wymiany lub naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu z zachowaniem drożności i odpowiedniego stanu technicznego przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych,
 - f) niezwłocznego powiadomienia służb Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu oraz natychmiastowego zamknięcia zaworu gazomierza,
 - g) udostępniania (w przypadku żądania za okazaniem legitymacji lub upoważnienia), w wyznaczonym terminie lokalu w celu wykonania niezbędnych badań, odczytów liczników, kontroli lub przeglądów, pracownikom i służbom Spółdzielni,
 - h) udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii,
 - i) uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu, w stosunku do pierwotnych założeń projektowych (np. budowa lub rozbiórka ścian działowych, przebudowa balkonów i loggi, montaż krat okiennych, instalowanie dodatkowych kranów, wanien lub kabin prysznicowych, przeróbka instalacji c.o. w tym redukcji bądź instalowania nowych grzejników c.o., wymiana okien i innych),
 - j) zapobiegania stratom ciepła w okresie grzewczym poprzez zamykanie drzwi wejściowych do budynku, okien w pomieszczeniach ogólnych oraz niepozostawianie uchylonych okien na długi czas nieobecności w lokalu,
 - k) wykonywania bezzwłocznie zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli,
 - l) uzyskiwania zgody Spółdzielni na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.
2. Użytkownikom lokali zabrania się:
- a) spożywania napojów alkoholowych, środków odurzających, palenia tytoniu w częściach wspólnych budynku,
 - b) przechowywania materiałów łatwopalnych i wybuchowych w lokalu, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - c) mycia pojazdów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
 - d) przechowywania i korzystania z butli gazowych w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy,
 - e) jeżdżenia po chodnikach, trawnikach i ciągach pieszych motocyklami, motorowerami, samochodami a także parkowania pojazdów w tych miejscach,
 - f) korzystania z otwartego ognia w piwnicach, pomieszczeniach i pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - g) zastawiania przedmiotami ciągów komunikacyjnych, korytarzy, schodów, klatek schodowych i przejść w piwnicach. W przypadku stwierdzenia przez pracowników spółdzielni, że fakt taki zaistniał, przedmioty te winny zostać niezwłocznie usunięte przez właściciela, na wezwanie pracownika spółdzielni. Niezastosowanie się do tego wezwania spowoduje usunięcie tych przedmiotów na koszt ich właściciela,
 - h) nielegalnego poboru wody, energii elektrycznej i gazu,

- i) blokowania wyłączników oraz pozostawiania zapalonych świateł w pomieszczeniach ogólnych,
- j) przestawiania nastaw wstępnych na zaworach c.o., ich demontażu a także doprowadzania instalacji elektrycznej do pomieszczeń piwnicznych bez zgody Spółdzielni,
- k) montowania bez zgody Spółdzielni urządzeń, zwłaszcza anten i klimatyzatorów na częściach wspólnych budynku oraz wchodzenia na dachy budynków,
- l) ingerowania w tablice rozdzielcze, (naprawa we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania),
- ł) wrzucania do kanalizacji przedmiotów mogących spowodować jej niedrożność,
- m) przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, łatwopalnych oraz grillowania,
- n) dokarmiania zwierząt i ptactwa oraz pozostawiania karmy na daszkach i parapetach w obrębie budynków,
- o) wyrzucania przez okna przedmiotów a zwłaszcza śmieci, resztek pokarmów i niedopałków papierosów oraz wystawiania przed drzwi mieszkania worków ze śmieciami, butów i innych rzeczy,
- p) trzepania dywanów poza miejscami do tego przeznaczonych,
- r) zbyt głośnego odtwarzania dźwięków ze sprzętu audio i TV oraz gry na instrumentach,
- s) wprowadzania rur spalinowych do przewodów wentylacyjnych oraz zatykania lub zaklejania krętek wentylacyjnych,
- t) przekształcania piwnic na warsztaty pracy oraz wykorzystywania wspólnej energii elektrycznej dla własnych potrzeb.

IV. Pozostałe zasady porządkowe

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zachowania ciszy nocnej od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, a prace remontowe winny być wykonywane nie wcześniej niż od godz. 8⁰⁰ i najpóźniej do godz. 20⁰⁰. W dni świąteczne zabrania się wykonywania wszelkich prac remontowych.
2. Posadzki balkonów i loggi należy sprzątać i myć w taki sposób by nie zabrudzić elewacji oraz balkonów położonych poniżej. Dotyczy to również skrzynek na kwiaty.
3. Makulaturę, plastik i szkło należy składować do przeznaczonych na ten cel pojemników.
4. Trzymanie w lokalu psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegają wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku. Niedopuszczalne jest wypuszczanie zwierząt bez opieki, wprowadzanie na teren placów zabaw i piaskownic. Właściciel jest zobowiązany do sprzątnięcia psich odchodów.
6. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc postojowych niedopuszczalne jest parkowanie samochodów ciężarowych oraz przyczep osobowo-towarowych na terenie nieruchomości.

7. Zabrania się wrzucania do pojemników na odpady stałe gruzu, zdemontowanego sprzętu AGD, dużych opakowań i mebli. Ich wywóz winien odbyć się na koszt mieszkańca.

V. Postanowienia końcowe

§ 6

1. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inny sposób wykorzystywania niż na cele mieszkaniowe wymaga zgody Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy lokal jest przez dłuższy czas niezamieszkały, mieszkaniec winien zawiadomić Spółdzielnię kto może udostępnić lokal na wypadek awarii (inny adres, telefon kontaktowy).
3. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po otrzymaniu zgody Spółdzielni. Zabrania się wywieszania obrazów, zdjęć, plakatów i ogłoszeń na ścianach klatek schodowych.
4. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu. W stosunku do osób, które nie przestrzegają tych postanowień Spółdzielnia może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód powstałych na posesji z ich winy bądź pokrycia kosztów ich usunięcia.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości (przeglądy budynków, rozpoczęcie lub odbiór ważniejszych remontów, badania instalacji czy przewodów kominowych), poprzez podanie informacji na tablicach ogłoszeń, bądź drzwiach budynku. Ogłoszenia dotyczące całych zasobów umieszczane są także na stronie internetowej Spółdzielni.

Regulamin został uchwalony *26 stycznia 2012 r.* przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (uchwała nr 5/12) i obowiązuje *od 1 marca 2012 r.* z póź. zm. jednocześnie traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą *13 września 2002 r.*

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej