

REGULAMIN
Porządku Domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Budynek mieszkalny jest wraz z otoczeniem własnością Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. Chronienie go przed zniszczeniem, utrzymanie w należyтым stanie użytkowym, sanitarnym i estetycznym należy do obowiązków wszystkich mieszkańców.
2. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu (osiedla) jest przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku publicznego.

§ 2

Mieszkańcy powinni współdziałać z Administracją SM w Lubartowie we wszystkich sprawach związanych z należyтым utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń zarówno domowych jak i zewnętrznych oraz w zakresie przestrzegania przepisów niniejszego regulaminu. Mieszkańcy obowiązani są do informowania Administracji o wszystkich zaobserwowanych przejawach dewastacji mienia.

§ 3

W sprawach spornych wynikłych z korzystania z powierzchni wspólnego użytku i terenów osiedla, zainteresowani winni się zwracać do Administracji SM w Lubartowie.

§ 4

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali oraz określają prawa i obowiązki zarówno użytkowników jak i Administracji SM w Lubartowie.
2. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu są odpowiedzialne w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby przebywające w ich lokalu.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 5

1. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mają obowiązek:
 - 1) złożyć stosowne oświadczenie w terminie siedmiu dni o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - 2) poinformować w terminie 7 dni Administrację o zmianie sposobu użytkowania części lub całości lokalu, jeżeli ta zmiana ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 3) Administracja ma prawo kontroli ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu (lokalu),
2. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem (lokale mieszkalne - na mieszkania, lokale użytkowe - na prowadzenie odpowiedniej działalności gospodarczej).
3. W lokalu mieszkalnym, za zgodą Spółdzielni może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, która jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie zakłóca porządku domowego.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 6

Administracja obowiązana jest zapewnić sprawne usuwanie usterek części wspólnych nieruchomości.

§ 7

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń obciąża osoby którym przysługuje prawo do lokalu.

§ 8

Na Administracji ciążyą następujące obowiązki:

1. Wyegzekwowanie od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego stanu wykonawstwa budowlanego w okresie rękojmi lub gwarancji.
2. Utrzymanie porządku i czystości w otoczeniu budynków oraz korytarzach piwnicznych, według bieżących potrzeb.
3. Utrzymanie w należyłym stanie technicznym części wspólnych nieruchomości oraz zapewnienie sprawnego działania wspólnych urządzeń instalacji technicznych.
4. Zapewnienie wyposażenia w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości oraz zabezpieczenie ich opróżnienia oraz utrzymania w należyłym stanie pomieszczeń na pojemniki z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Konserwacja i naprawa instalacji zgodnie z obowiązującym regulaminem GZM.
6. Naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników oraz tzw. "małej architektury": murków, schodów, barierek itp.
7. Konserwacja zieleni osiedlowej.
8. Konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych i sportowych na terenie osiedla.

§ 9

1. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal i inne pomieszczenia (garaże, piwnice itp.) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw i odnawianie, zgodnie z obowiązującym regulaminem GZM.
2. Poza wymienionymi naprawami osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązane są do likwidacji na swój koszt skutków zniszczeń powstałych z ich winy lub winy osób, którym udostępniły lokal oraz w związku z niewykonaniem ciążących na nich obowiązków.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób posiadających tytuł prawny do lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na pisemne zlecenie tych osób, za odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnym za użytkowanie lokalu.
4. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązane są udostępnić lokal w celu dokonania przeglądów okresowych stanu technicznego budynku i instalacji oraz odczytów zużycia energii cieplnej i wody.
5. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw wewnątrz lokali, o których mowa w § 9 ust. 1, wszelkie szkody wynikłe na tym tle obciążają użytkownika, który odmówił wykonania napraw i nie udostępnił lokalu w celu dokonania tych napraw przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Przeróbki w mieszkaniu, obejmujące przebudowę, zmianę kolorystyki, balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Administracji na koszt osób którym przysługuje tytuł prawny do lokalu. Pozostałe przeróbki, o ile ingerują w części wspólne nieruchomości wymagają zgody Administracji.
2. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania wszelkich mechanicznych

- urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
3. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek, winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu dokonująca tych przeróbek.
 4. Remonty i modernizacje w lokalach związane z hałaśliwymi robotami uciążliwymi dla współmieszkańców mogą być wykonywane tylko w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 20.00.
 5. Montaż zewnętrznego wentylatora klimatyzatora wymaga zgody Administracji, wydanej po spełnieniu przez zainteresowanego poniższych warunków:
 - 1) Przedstawienie propozycji lokalizacyjnej z określeniem miejsca i sposobu jego montażu wraz z trasą i sposobem ułożenia przewodów połączeniowych.
 - 2) Klimatyzator musi spełniać warunki podane w Polskiej Normie PN-B-02151-02:1987, w której poziom hałasu przenikającego do mieszkań, a pochodzącego od urządzeń klimatyzatora nie może przekraczać 40dB w ciągu dnia, oraz 30dB w ciągu nocy.
 - 3) Montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z dokumentacją techniczno – ruchową i odpowiednimi atestami, profesjonalnie zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń. Zabrania się odprowadzania skroplin bezpośrednio na posadzkę balkonu, loggii lub na elewację.
 - 4) Zasilanie elektryczne należy podłączyć do instalacji lokalu.
 - 5) Montaż wentylatora klimatyzatora należy zgłosić do odbioru technicznego do Administracji w terminie 14 dni od momentu zamontowania.

§ 11

Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.)

§ 12

W piwnicach nie wolno instalować żadnych dodatkowych gniazd i punktów świetlnych bez zgody Administracji. Wykonany za zgodą Administracji punkt świetlny musi być również przez nią odebrany. Instalacje domofonowe mogą być wykonywane samodzielnie przez lokatorów pod warunkiem uzgodnienia projektu z Administracją i dokonania jej odbioru przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 13

1. Zabronione jest instalowanie na dachach domów anten telewizyjnych, radiowych oraz innych urządzeń bez zgody Administracji. Za straty powstałe przy montażu tych urządzeń (uszkodzenia dachu, rynien, kominów itp.) odpowiedzialne są osoby, które straty spowodowały.
2. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest zabronione.

§ 14

Na okres zimy osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (użytkownicy) obowiązane są do:

1. Zabezpieczenia mieszkań (lokali) przed utratą ciepła poprzez odpowiednie uszczelnianie drzwi i okien, z zachowaniem wymogów prawidłowej wentylacji,.
2. Zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych oraz przynależnych.
3. Usuwania zalegającego śniegu z balkonów, loggii, balkono-tarasów, parapetów zaokiennych oraz do usuwania powstałych przy nich sopli lodu.

§ 15

Zabrania się zastawiania dojsć do wodomierzy, gazomierzy, głównych zaworów

wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych znajdujących się w mieszkaniach (lokalach użytkowych) lub piwnicach (zastawianie meblami, półkami itp.).

§ 16

1. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokali mają obowiązek niezwłocznego zgłoszenia do Administracji wszelkich awarii urządzeń i instalacji zarówno użytkowanych przez nich pomieszczeń jak i poza ich obrębem.
2. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wod.-kan., c.o., c.w., należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne.
3. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez Administrację.
4. Osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokali mają obowiązek stosowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów.

§ 17

Administracja lub osoby przez nią upoważnione uprawnione są do kontroli stanu technicznego lokalu i urządzeń oraz ewidencji osób.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMÓW I OTOCZENIA

§ 18

Wszystkie osoby bez względu na tytuł prawny do lokalu, użytkownicy, mieszkańcy obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości zarówno w mieszkaniach (lokalach) i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku jak i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne itp.) oraz na terenie całego osiedla, przeciwstawiając się wszelkim przejawom marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 19

1. Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych należy do obowiązków mieszkańców
2. Sposób sprzątnięcia (dyżury lub zlecenia) w poszczególnych budynkach ustalają mieszkańcy między sobą.
3. Pełniący dyżur obowiązany jest do zamiatania i mycia klatki schodowej i korytarzy z uwzględnieniem posadzek, ścian, okien, balustrad itp.

§ 20

Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:

1. wyrzucanie przez okna i z balkonu śmieci, niedopałków itp.,
2. wyrzucanie śmieci gdzie indziej aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników, pamiętając jednocześnie o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych i każdorazowym zamykaniu kłap od pojemników z uwzględnieniem segregacji śmieci,
3. wyrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji,
4. czyszczenia obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. na klatkach schodowych i korytarzach oraz ich przetrzymywanie w w/w miejscach,
5. rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian (elewacji) budynków,
6. niszczenie zieleni, łamanie drzewek, krzewów,
7. urządzenie ogródków kwiatowych bez zgody Administracji, dotyczy to również nasadzania drzewek i krzewów na terenach osiedli,
8. trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżnianie pochłaniaczy odkurzaczy

- na balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
9. wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach,
 10. ustawiania samochodów na trawnikach, chodnikach uniemożliwiając przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności dojazdów do altan śmietnikowych,
 11. przetrzymywanie motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w wózkowniach, pralniach i suszarniach itp. oraz na chodnikach.

§ 21

Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie na terenie do tego przeznaczonym tylko w dni powszednie w godz. pomiędzy 6.00 - 22.00.

§ 22

1. Kwiaty umieszczone w oknach oraz na balkonach (loggiach) winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY

§ 23

1. Z pralni i suszarni domowych może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgodnionej z innymi mieszkańcami i osobą, która przyjęła na siebie obowiązek przechowywania kluczy.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
3. W czasie prania należy pomieszczenie pralni wietrzyć, aby ściany, stolarka, sufit i gniazdka elektryczne nie były narażone na zawilgocenie.
4. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami w celu suszenia jest zabronione, suszenie na poręczach klatek schodowych jest także niedopuszczalne.
5. Po ukończeniu prania, pomieszczenia pralni i suszarni należy doprowadzić do należytego stanu.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 24

1. Zabrania się grilowania na balkonach.
2. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i w piwnicach.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian (rysowanie na ścianach) niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
4. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy szkód.
5. Korzystanie z urządzeń zabawowych przez dzieci do 7 lat powinno się odbywać wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
6. Zabrania się głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, gramofonów, magnetofonów itp., jak również głośnej gry na instrumentach w godz. 22.00 - 7.00,.
7. W godzinach 22.00 - 6.00 obowiązuje cisza nocna.
8. Zabrania się prowadzenia głośnych i uciążliwych prac w dni świąteczne.
9. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
10. Zabrania się dokarmiania ptaków na parapetach i balkonach.
11. Szafki reklamowe i szyldy w bramach, na murach domów i w terenie mogą być instalowane jedynie po otrzymaniu zgody od Administracji.

§ 25

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psów, kotów oraz innych zwierząt niezagrożających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
3. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
4. Właściciel zwierząt obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez nie w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, korytarze piwniczne itp.
5. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 26

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy komisariat Policji wskazując miejsce pożaru.
2. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
3. Używanie otwartego ognia, rozniecanie ognia, palenie papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych jest zabronione.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielni oraz higienę w budynkach, każdy bez względu na tytuł prawny do lokalu (użytkownik) obowiązany jest umożliwić służbom technicznym osiedla wejście do mieszkania (lokalu) w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii instalacji i urządzeń technicznych w budynku.

§ 28

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Administracja może stosować upomnienia.
2. W razie uporczywego lub złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu, Administracja może kierować wnioski lub pozwy do sądu oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie bądź wykreślenie Członka ze Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Anna Marciniak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Lucyna Kostecka

Przyjęto na posiedzeniu RN

w dniu

Prot. Nr