

REGULAMIN

UŻYTKOWANIA LOKALI I ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “POWIŚLE” W PUŁAWACH

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach Spółdzielni są własnością społeczną jej członków. W interesie wszystkich mieszkańców powinny być one otaczane troskliwą opieką.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, czystości i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji osiedla, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców.
4. Członek Spółdzielni, względnie najemca, jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.) w zakresie postanowień niniejszego regulaminu.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

1. Utrzymanie budynków i ich otoczenia w należyтым stanie technicznym, zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń oraz fachowej ich obsługi,
2. Zabezpieczenie oświetlenia pomieszczeń, przeznaczonych do wspólnego użytku,
3. Zabezpieczenie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków i mieszkań,
4. Wyposażenie śmietników w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów,
5. Utrzymanie porządku, czystości i bezpieczeństwa p. pożarowego na terenie Spółdzielni (w częściach wspólnych),
6. Sprzątanie klatek schodowych w budynkach wysokich (ciągów pieszych schodowych), korytarzy piwnicznych i wejść do budynków,
7. Bieżąca konserwacja terenów zielonych na osiedlu,
8. Zapewnienie bieżącej informacji o sprawach istotnych dla mieszkańców.

III. PODSTAWOWE ZASADY KORZYSTANIA Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO

A. KLATKI SCHODOWE I HALE GARAŻOWE

1. Na klatkach schodowych i w halach garażowych nie wolno pozostawiać jakichkolwiek przedmiotów utrudniających korzystanie innym użytkownikom, blokować automatycznych wyłączników oświetlenia, niszczyć i brudzić ścian oraz balustrad schodowych i schodów, palić papierosów, hałasować, spożywać alkoholu.

2. Nie wolno blokować drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi lub samozamykaczy.
3. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie drzwi i okna (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas, gdy jest to konieczne).
4. Awarie instalacji, uszkodzenia i zniszczenia klatek schodowych należy zgłaszać do Spółdzielni.
5. Wynajem części klatki schodowej lub wykorzystanie jej w innym celu niż dojście do mieszkań może być dokonane tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, przy pozytywnej opinii wszystkich zainteresowanych mieszkańców.
6. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników poza obrębem mieszkania oraz manipulować przy instalacji elektrycznej. W przypadku uszkodzenia jakiegokolwiek instalacji należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub odpowiednie służby.
7. Korzystanie z dźwigów osobowych w budynkach wysokich może odbywać się zgodnie z instrukcją, umieszczoną w kabinie dźwigu.
8. Zabrania się wszelkich napraw instalacji elektrycznych (poza obrębem mieszkania), centralnego ogrzewania, gazowej, TV kablowej i domofonów. Nie przestrzeganie tego może być przyczyną awarii, za którą pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik.

B. KOMÓRKI LOKATORSKIE I KORYTARZE PIWNICZNE.

1. Na wyłączne korzystanie z innych pomieszczeń niż komórka lokatorska musi być zawarta umowa najmu ze Spółdzielnią, w przypadku gdy pomieszczenie jest wykorzystywane na działalność gospodarczą lub pisemna zgoda Spółdzielni na odpłatne korzystanie w pozostałych przypadkach. Osoba wynajmująca pomieszczenie wnosi opłaty, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, na podstawie wystawianych miesięcznie faktur VAT. Osoba korzystająca, za zgodą Spółdzielni, z pomieszczenia wnosi opłaty, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, łącznie z opłatami eksploatacyjnymi za mieszkanie.
2. Drzwi wejściowe do pomieszczeń, w których znajdują się komórki lokatorskie powinny być zamykane na klucz. Na żądanie mieszkańców Spółdzielnia dokonuje odpłatnie wymiany zamka w drzwiach do pomieszczenia, w którym znajdują się komórki lokatorskie i dostarcza klucze.
3. W komórkach lokatorskich i innych wynajętych pomieszczeniach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu itp.) oraz środków wydzielających przykry zapach.
4. W komórkach lokatorskich można zainstalować dodatkowe punkty świetlne jedynie za zgodą administracji Spółdzielni. Korzystanie z dodatkowego punktu świetlnego podlega opłacie w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię. W przypadku korzystania z energii elektrycznej w komórce lokatorskiej do innych celów niż oświetlenie, wymagana jest pisemna zgoda Spółdzielni.
5. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia, a także składowanie śmieci w komórkach lokatorskich oraz na korytarzach jest zabronione.
6. Spożywanie alkoholu w komórkach lokatorskich oraz na korytarzach jest zabronione.
7. Użytkownik mieszkania ma obowiązek umożliwić osobie uprawnionej dostęp do instalacji technicznych oraz rewizji kanalizacyjnych, znajdujących się w komórkach lokatorskich.
8. Zabrania się pozostawiania jakichkolwiek rzeczy w korytarzach piwnicznych wszystkich budynków oraz w korytarzach na kondygnacjach technicznych w budynkach wysokich.

C. SUSZARNIE.

1. Z suszarni może korzystać każdy lokator budynku, w której znajduje się suszarnia wg kolejności zgłoszenia osobie opiekującej się suszarnią.
2. Opiekę nad suszarnią sprawuje osoba wyznaczona przez mieszkańców danego budynku, po uzgodnieniu z administracją Spółdzielni.

3. Po zakończeniu korzystania z suszarni lokator jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie, z którego korzystał i zwrócić klucz osobie sprawującej opiekę nad suszarnią.
4. Zabrania się korzystania z suszarni w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem.

D. ZACHOWANIE CZYSTOŚCI, CISZY I SPOKOJU.

1. Na klatkach schodowych i w halach garażowych nie można śmiecić i rozlewać nieczystości.
2. Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych należy do obowiązków mieszkańców. Sposób sprzątania klatek schodowych w poszczególnych budynkach ustala administracja Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia braku należytej czystości na klatkach schodowych, Spółdzielnia po uprzednim pisemnym upomnieniu, może zlecić sprzątanie zewnętrznej firmie, a kosztami obciążyć w opłatach czynszowych mieszkańców, uchylających się od obowiązku utrzymania porządku i czystości.
4. Zabronione jest wyrzucanie śmieci z balkonów, loggii i okien oraz zaśmiecanie trawników i pomieszczeń wspólnego użytku, a także gromadzenie śmieci w mieszkaniach i komórkach lokatorskich.
5. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, tarasach, a w okresie zimy do usuwania z nich śniegu.
6. Donice i skrzynki kwiatowe w oknach, na balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem i umieszczone od wewnętrznej strony balkonu, loggii itp.
7. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się tak, aby woda nie przeciekała, nie przelewała się na niższe piętra i nie niszczyła elewacji.
8. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach (loggiiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynków np. wystających ponad krawędź balkonu szaf, sprzętów itp.
9. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22.00 – 6.00.
10. Mieszkańcom i innym użytkownikom lokali zabrania się wykonywania wszelkich prac remontowo–budowlanych, zakłócających spokój współmieszkańcom:
 - a) w niedzielę i święta,
 - b) w Wigilię,
 - c) w soboty od godziny 18.00,
 - d) w dni powszednie w godz. 20.00 – 8.00.
11. Trzepanie dywanów i czyszczenie pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 20.00. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.
12. Zabrania się używania grilla na balkonach, loggiach i tarasach.
13. W ciągach komunikacyjnych (dojazdowych) przy garażach nie wolno palić papierosów, hałasować i spożywać alkoholu.
14. Obowiązki osób, utrzymujących zwierzęta domowe określa **załącznik Nr 2** do niniejszego Regulaminu.

E. DBAŁOŚĆ O ZIELEŃ I INNE MIENIE SPÓŁDZIELNI.

1. Niedozwolone jest niszczenie zieleni, łamanie drzew i krzewów, obłamywanie gałęzi, przechodzenie przez trawniki oraz zrywanie nasadzonych roślin. Zabrania się nasadzania drzew, krzewów i innych roślin na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "POWIŚLE" bez uzgodnienia z administracją Spółdzielni.
2. Lokator powinien dbać i nie niszczyć urządzeń, zainstalowanych na placach zabaw. Zabawy dzieci na placach zabaw powinny odbywać się pod nadzorem osób dorosłych.
3. Zabrania się wyrzucania do muszli klozetowych śmieci np. odpadów kuchennych, gazet, środków higienicznych i innych przedmiotów mogących spowodować niedrożność kanalizacji.

4. Należy zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni wszelkie usterki, powodujące wycieki wody z urządzeń i instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.
5. Instalowanie anten telewizyjnych i radiowych na elewacjach budynków możliwe jest tylko za zgodą Spółdzielni i zgodnie z wydanymi warunkami.
6. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dachy bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
7. Parkowanie samochodów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
8. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie Spółdzielni i w halach garażowych.

F. ZASADY ODDAWANIA POMIESZCZEŃ, INNYCH NIŻ KOMÓRKI LOKATORSKIE, DO WYŁĄCZNEGO, ODPLATNEGO KORZYSTANIA.

1. Spółdzielnia może oddać pomieszczenie zbiorowego użytku, położone w budynku niskim, do odpłatnego korzystania osobie, która zamieszkuje w tym budynku i złożyła podanie o pomieszczenie wraz z pisemną zgodą większości właścicieli mieszkań i osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali w danym budynku.
2. Spółdzielnia może oddać pomieszczenie gospodarcze, inne niż komórka lokatorska, położone w budynku wysokim, do odpłatnego korzystania osobie, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub jest właścicielem i zamieszkuje w lokalu, położonym w budynku i na kondygnacji, na której usytuowane jest pomieszczenie gospodarcze,
 - b) zajmuje mieszkanie, w którym powierzchnia użytkowa nie przekracza 29 m²/osobę,
 - c) nie zalega z opłatami eksploatacyjnymi na rzecz Spółdzielni,
 - d) w mieszkaniu zamieszkuje więcej niż jedna osoba.
3. Pierwszeństwo uzyskania pomieszczenia do wyłącznego, odpłatnego korzystania, przysługuje osobie niepełnosprawnej ruchowo, z przeznaczeniem do przechowywania wózka lub sprzętu do rehabilitacji nawet w przypadku, jeżeli osoba ta nie spełnia wymogów, określonych w rozdziale III ust. F pkt 2 ppkt a i b niniejszego regulaminu, z tym, że osoba ta zamieszkuje w lokalu położonym w budynku i na kondygnacji, na której usytuowane jest pomieszczenie gospodarcze.
4. Osoby korzystające odpłatnie z pomieszczeń gospodarczych, przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu, które nie spełniają wymogów określonych w rozdziale III ust. F pkt 2 lub 3 niniejszego regulaminu lub które po wejściu regulaminu w życie przestały spełniać warunki, określone w rozdziale III ust. F pkt 2 lub 3 niniejszego regulaminu, mogą nadal korzystać z zajmowanych pomieszczeń pod warunkiem, że o pomieszczenie to nie ubiega się osoba spełniająca warunki. W przypadku złożenia podania o pomieszczenie gospodarcze przez osobę, spełniającą warunki określone w rozdziale III ust. F pkt 2 lub 3 niniejszego regulaminu, osoba zajmująca pomieszczenie jest zobowiązana do jego opróżnienia i zwrotu kluczy do Spółdzielni, w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania do opróżnienia pomieszczenia.
5. W przypadku przejścia prawa do lokalu mieszkalnego, z osoby korzystającej z pomieszczenia gospodarczego, na inną osobę lub jakiegokolwiek innego przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia przejmuje pomieszczenie gospodarcze.
6. Jeżeli więcej niż jedna osoba ubiegająca się o pomieszczenie gospodarcze spełnia warunki, określone w w rozdziale III ust. F pkt 2 niniejszego regulaminu, kryterium rozstrzygającym jest ilość m² lokalu mieszkalnego, przypadających na osobę zamieszkującą. Jeżeli ilość m² lokalu mieszkalnego, przypadających na osobę zamieszkującą jest taka sama, decyzję o przyznaniu pomieszczenia podejmuje Zarząd, biorąc pod uwagę warunki socjalno-bytowe ubiegającego się o pomieszczenie.

7. Zajmowanie, bez zgody Spółdzielni, pomieszczenia gospodarczego, innego niż komórka lokatorska, położonego w budynku wysokim powoduje 15-to krotne zwiększenie dotychczas obowiązującej miesięcznej stawki/m² za korzystanie z pomieszczenia.

G. ALTANY ŚMIETNIKOWE.

1. Segregacja odpadów komunalnych odbywa się zgodnie z aktualnie obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Puławy. Mieszkańcy osiedla, deklarujący selektywną zbiórkę odpadów komunalnych, zobowiązani są przestrzegać zasad dotyczących segregacji, zawartych w w/w Regulaminie.
2. Odpady komunalne należy wynosić i składać w pojemnikach do tego przeznaczonych.
3. Zbędne meble i sprzęty należy ustawiać przy altanach śmietnikowych w terminach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni.
4. Pozostałe odpady np. sprzęt elektryczny, zużyte baterie i akumulatory, opony oraz odpady budowlane i rozbiórkowe, mieszkaniec ma obowiązek przekazać, na swój koszt, do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełną odpowiedzialność materialną i cywilną za szkody wyrządzone przez nich w budynku lub jego otoczeniu. Za szkody wyrządzone przez nieletnich odpowiadają ich opiekunowie prawni.
2. Rzeczy i przedmioty pozostawione przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości (np. w korytarzach piwnicznych, holach, suszarniach, na klatkach schodowych itp.), które stanowią zagrożenie w myśl aktualnie obowiązujących przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków lub utrudniają w szczególnych przypadkach korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom, będą usuwane przez pracowników Spółdzielni, po uprzednim poinformowaniu mieszkańców o konieczności ich usunięcia i wyznaczeniu terminu.
3. Właściciel lokalu, mieszkaniec, zobowiązany jest:
 - a) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
 - b) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na cele inne niż mieszkaniowe,
 - c) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - d) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - e) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu instalacji, w szczególności gazowej, elektrycznej i wentylacyjnej oraz w razie potrzeby urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
5. W razie nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie stosował przewidziane prawem sankcje, do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego włącznie.

6. Zasady pokrywania kosztów konserwacji i napraw lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „POWIŚLE” w Puławach, w tym obowiązki mieszkańców i obowiązki Spółdzielni określa **załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.
7. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „POWIŚLE” w Puławach w dniu 29 stycznia 2018 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
8. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin użytkowania lokali i zasad porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „POWIŚLE” w Puławach, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.08.2009 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

/Anna Dąbek/

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

/Wacław Hołosyniuk/