

REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI
I PORZĄDKU DOMOWEGO

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud”
w Szczecinie

Spółdzielnia Mieszkaniowa
»MORSBUD«
Szczecin, ul. Lenartowicza 9 a
tel. 22-30-26
k-to: PKO II O/Sz-n 81520-3173

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków. W interesie wszystkich mieszkańców winny być one utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji, członków spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 pkt 1.
3. Członek spółdzielni, względnie najemca 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. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

I. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę – spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.

§ 5

Administracja obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe

wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, suszarnie itp.

§ 6

Administracja obowiązana jest ponadto:

1. zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy,
2. oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
3. zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
4. zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

§ 7

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe .

§ 8

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnętrznych należy:
 1. Naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych /pionów bez odgałęzień/ znajdujących się w lokalu, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu,
 2. Naprawa całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania,
 3. Naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązku spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachów).
2. Naprawy zaliczone do obowiązków spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje spółdzielni.

§ 9

Do obowiązków Administracji należy:

- utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami państwowymi,
- zapewnienie mieszkańcom dostaw ciepłej wody.

§ 10

W przypadku występowania niedogrzanania mieszkań, braku ciepłej wody – Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach, o ile zaistniały

okoliczności i warunki określone w § 21 niniejszego regulaminu. Bonifikat w opłatach za centralne ogrzewanie nie stosuje się w przypadkach, gdy niedogrzanie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu przed wyziębieniem oraz w przypadku gdy niedogrzanie występuje w całości zasobów mieszkalnych spółdzielni ogrzewanych centralnie.

II. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 11

Członek spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących lokale.
2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku spółdzielni należy:
 - a/ obowiązek odnawiania lokalu
 - b/ naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
 - wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem
 - - umywalkę z syfonem i baterią
 - - miskę ustępową z sedesem i spłuczką
 - - kuchenkę gazową
 - - zlewozmywak z syfonem i baterią
 - c/ naprawa i wymiana podłóg,
 - d/ naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach,
 - e/ naprawa łącznie z wymianą osprzętu instalacji elektrycznej,
 - f/ naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
 - g/ naprawa lub wymiana zużytych uszczelk w zaworach czerpialnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
 - h/ usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
 - i/ uzupełnienie oszklenia drzwi i okien.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 12

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 13

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 14

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi za wady.

§ 15

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

§ 16

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach centralnego ogrzewania.

§ 17

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest surowo zabronione.

§ 18

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu – po czym zawiadomić Administrację i pogotowie gazowni.

§ 19

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w suszarniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. Co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

§ 20

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni pod rygorem nieotrzymania bonifikaty zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy zamykać otworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej sieci c.o.

§ 21

Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika. Nie sprawdzenie reklamacji przez Administrację jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.

§ 22

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację, w przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego lokalu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Administracji przeprowadzającym przegląd techniczny.

III. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 23

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni dozorczy. Do obowiązków dozorców należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych, suszarni itp.
- mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 24

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci i innych nieczystości. W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
5. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. Do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane obok pojemników.
7. Nie należy wrzucać do ogólnych pojemników na śmieci makulatury i chleba a składować w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 25

Trzepanie dywanów, chodników itp. Może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.⁰⁰ – 20.⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. Na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 26

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, jak: rowerów, wózków dziecięcych.

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 27

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
2. Bieliznę należy suszyć w pomieszczeniach do tego przeznaczonych.
3. Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
4. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

V. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 28

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i Administrację.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.

VI. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 29

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie 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 korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ obowiązuje cisza.

§ 30

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, 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.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur, itp.).
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację.

§ 31

1. Parkowanie samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam. Gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, rowerami itp.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 32.

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Administracji.

§ 33

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Zamieszkiwanie w lokalach osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 34

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy dozorców i konserwatorów należy do kompetencji Administracji. Rozpatrywanie skarg i wniosków pracy Administracji należy do kompetencji Zarządu.
2. Książka skarg i wniosków powinna być wywieszona w lokalu Administracji i Zarządu Spółdzielni w miejscu powszechnie dostępnym.

§ 35

Administracja zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszone tablice informacyjne. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§ 36

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje upomnienia lub nagany. W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 37

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” w dniu 17.09.1996r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej