

Regulamin

porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”

I. Postanowienia ogólne

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie praw i obowiązków w zakresie:
 - a) utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia oraz lokali wraz z urządzeniami i instalacjami,
 - b) utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla,
 - c) korzystania z terenów, urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - d) zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - e) współżycia społecznego mieszkańców osiedla.
2. Członek Spółdzielni, względnie najemca jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu i ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, pracowników, itp.)
3. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych powinny być w interesie członków Spółdzielni utrzymywane w należyтым stanie i otaczane troskliwą opieką.

II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia, urządzeń i instalacji oraz lokali

1. Obowiązki Spółdzielni, członków i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”.
2. Administracja Spółdzielni ma obowiązek:
 - a) przekazywać lokale członkom w stanie zgodnym z umową a podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny i wyposażenie lokali,
 - b) egzekwować od wykonawcy usunięcia wad wynikłych z niewłaściwego wykonania budowy lub użycia materiałów budowlanych z wadami ujawnionymi w okresie obowiązywania rękojmi,

- c) dbać o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń ogólnego użytku, z wyjątkiem obowiązku utrzymania porządku na klatkach schodowych,
 - d) myć okna, lamperie i balustrady na klatkach schodowych oraz szafki osłonowe liczników (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego),
 - e) zapewnić:
 - sprzątanie i odśnieżanie terenu (z wyjątkiem chodników i podjazdów przy budynkach jednorodzinnych),
 - utrzymanie zieleni osiedlowej,
 - oświetlenie numerów porządkowych budynków wielorodzinnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - oświetlenie klatek schodowych,
 - f) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpośrednie przejście do domów i lokali,
 - g) wyposażyć osiedla w odpowiednie pojemniki na odpadki oraz zapewnić ich systematyczne opróżnianie,
 - h) zapewnić dostawę prądu, wody, gazu stosownie do rodzajów budynków, a w budownictwie wielorodzinnym również ogrzewanie i ciepłą wodę; w przypadku zakłóceń w dostawach – interweniować u dostawców,
 - i) protokolarnie odbierać lokal w przypadku opuszczenia go przez członka lub najemcę i dokonywać rozliczeń zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali”.
3. Członek może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu, z tym że ponosi całkowitą odpowiedzialność za sposób użytkowania i przestrzeganie regulaminu przez osoby wynajmujące lokal.
4. Prowadzenie w mieszkaniu, piwnicy i garażu działalności przemysłowej, handlowej, usługowej i rzemieślniczej oraz wykonywanie prac nakładczych wymaga powiadomienia o tym administracji spółdzielni. Wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców, naruszać bezpieczeństwa, higieny i estetyki otoczenia, a przede wszystkim działalność ta nie może zakłócać norm współżycia społecznego.
5. Członek Spółdzielni oraz najemca są zobowiązani do:
- a) utrzymania w nienaruszonym stanie fragmentów wspólnych instalacji przechodzących przez użytkowany lokal oraz dbania o estetyczny wygląd widocznych z zewnątrz fragmentów lokalu (balkonu, okien, itd.)

- b) utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego),
 - c) naprawy lub pokrycia kosztów wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy członka lub jego domowników, podnajemców, gości i pracowników,
 - d) natychmiastowego zgłoszenia administracji spółdzielni zauważonych uszkodzeń wszelkich spółdzielczych urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę oraz skutki finansowe,
 - e) umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu pracownikom upoważnionym przez administrację spółdzielni w celu dokonania kontroli technicznej, niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń – pod rygorem ponoszenia skutków nie dokonania tych prac oraz sankcji statutowych,
 - f) wyłączenia światła w pomieszczeniach ogólnego użytku przy ich opuszczeniu.
6. W razie nie dokonania niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w punkcie 5 przez członka lub najemcę, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma obowiązek przeprowadzenia tych napraw i odnowienia na jego koszt; a w przypadku wspólnie użytkowanych lokali – na wspólny koszt wszystkich użytkowników.
7. W budownictwie wielorodzinnym wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą administracji spółdzielni, a zmiany konstrukcyjne za zgodą Zarządu Spółdzielni. Malowanie balkonów, loggii, zewnętrznej strony stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze odbiegającym od istniejącej kolorystyki wymagają zgody administracji spółdzielni. W odniesieniu do budownictwa jednorodzinnego zgody Zarządu Spółdzielni wymagają jedynie zmiany konstrukcyjne.
8. Zasady napraw i eksploatacji wyposażenia mieszkań podaje regulamin, o którym mowa w punkcie 1.
9. Zabrania się categorycznie naprawiania we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia tego typu należy niezwłocznie zawiadomić administrację spółdzielni.
10. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu i zawiadomić Pogotowie Gazowe.
11. Bez zgody administracji spółdzielni nie wolno zakładać instalacji elektrycznej w piwnicach (dotyczy budownictwa wielorodzinnego), nie należy również pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.

12. Na okres zimy użytkownicy lokali pod rygorem nie otrzymania bonifikat za niedogrzanie piwnicy powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi (dotyczy budownictwa wielorodzinnego).
13. Samowolne wchodzenie na dach budynku oraz do pomieszczeń technicznych jest zabronione (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego).
14. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych i telewizyjnych może być dokonywane wyłącznie za zgodą administracji spółdzielni i przez osoby do tego upoważnione (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego).
15. Użytkownicy ogrodów przydomowych zobowiązani są do takiej dbałości o nie, aby nie utrudniać pielęgnacji ogrodów sąsiednich i utrzymania ulic, co dotyczy szczególnie rozpleniania się chwastów.

III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki Osiedla.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, polegającej na solidarnym, kolejnym, cotygodniowym zamywaniu schodów, podestów i części korytarza – zgodnie z harmonogramem ustalonym przez administrację spółdzielni.
2. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek przedmiotów. Dotyczy to również gruzu i odpadów powstających podczas remontu.
3. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowej śmieci, waty, kości szmat, zapalek i innych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur. W razie wystąpienia awarii tego typu użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
4. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak: kamienie, druty, szkło, części materaców itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być składane obok pojemników.
5. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
6. Trzepanie dywanów i innych rzeczy może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8.00 – 12.00 i 16.00 – 20.00. Nie wolno trzepać na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
7. Podlewanie kwiatów na balkonie powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.

8. Utrzymanie zieleni osiedlowej należy do służ technicznych Spółdzielni, ale troskę o trawniki, krzewy i drzewa powierza się wszystkim mieszkańcom osiedla. Zachęca się również do uprawy kwiatów na balkonach, tarasach itp.
9. W razie konieczności przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji budynków, ich mieszkańcy są zobowiązani do użycia w swoich mieszkaniach środków dostarczonych przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez administrację spółdzielni.

IV. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców Osiedla.

1. Aby uniknąć konfliktów naruszających spokój mieszkańców osiedla, prosimy o kierowanie się życzliwością i tolerancją oraz o poszanowanie prywatności.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do włączenia się w miarę możliwości do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę i hałaśliwych zabaw w obrębie podwórza względnie w pobliżu domu.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice.
4. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22.00 do 6.00, jednakże również w pozostałych godzinach nie należy zakłócać spokoju mieszkańców hałasami przenikającymi poza obręb lokalu.
5. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i ochronę mienia oraz celem zapobieżenia działalności przestępczej na Osiedlu, każdy mieszkaniec powinien poinformować o zauważonych podejrzanych osobach lub ich przestępczym działaniu:
 - policję,
 - policję municypalną,
 - administrację spółdzielni,
 - gospodarza domu.
6. Mieszkaniec nie powinien przechowywać w piwnicach wartościowych przedmiotów, a także winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, piwnicę, samochód itp.) przed włamaniem.
Wskazane jest również ubezpieczenie mieszkania.

V. Obowiązki właścicieli pojazdów mechanicznych.

1. Osoby korzystające z pojazdów mechanicznych na terenie osiedli, zobowiązane są powstrzymać się od działań mogących spowodować utrudnienie w korzystaniu z jezdni, pieszo-jezdni, chodników i parkingów, bądź zakłócać spokój i porządek publiczny oraz narażać kogokolwiek na szkodę.
2. Pakowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach oraz innych miejscach do tego przeznaczonych.
3. W przypadku naruszenia postanowień pkt. 1 i 2 administracja spółdzielni kierować będzie wnioski do odpowiednich organów w celu ukarania sprawców.
4. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic rowerów, motorowerów i motocykli (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego).
5. Pojazdy porzucone lub dewastujące mienie spółdzielcze bądź zaparkowane w sposób utrudniający komunikację wewnątrz osiedla oraz wywóz nieczystości będą usuwane i odstawiane na najbliższy parking strzeżony na koszt i ryzyko właściciela pojazdu.
Wydanie pojazdu właścicielowi pojazdu nastąpi po pokryciu przez niego kosztów czynności podjętych przez Spółdzielnię oraz ewentualnych strat wyrządzonych w mieniu spółdzielczym na skutek nieprawidłowego parkowania.
6. Zabrania się na terenie Spółdzielni mycia pojazdów mechanicznych oraz zanieczyszczania osiedla paliwami, olejami i smarami.
7. Właściciele pojazdów mechanicznych są zobowiązani do pokrycia kosztów usunięcia wszelkich szkód powstałych na skutek nieprawidłowego korzystania z pojazdów.

VI. Pranie i suszenie bielizny

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. Bieliznę należy suszyć w miejscach specjalnie na ten cel przeznaczonych (suszarniach). Użytkownik suszarni zobowiązany jest zabezpieczyć to pomieszczenie przed szkodami w razie huraganu, burzy itp. (nie dotyczy budownictwa jednorodzinnego).
3. Po zebraniu wysuszonej bielizny klucz do suszarni należy w uzgodnionym terminie zwrócić pracownikom administracji spółdzielni.
4. Na balkonach i w oknach nie należy suszyć bielizny w sposób widoczny.
5. Rozciąganie sznurów przed budynkami oraz suszenie bielizny na trawnikach poza obrębem ogródków jest zabronione.

VII. Zabezpieczenie przeciwpożarowe

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy komisariat policji. Do czasu przybycia straży pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzenie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Ze względu na bezpieczeństwo nie wolno zostawiać zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami i innymi przedmiotami.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, farb, rozpuszczalników itp.) oraz motocykli i motorowerów z napełnionymi zbiornikami paliwa i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe.

VIII. Obowiązki właścicieli zwierząt domowych

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty i inne zwierzęta domowe, jeśli nie zagrażają one zdrowiu i nie zakłócają spokoju innych mieszkańców.
2. Posiadacze psów zobowiązani są do:
 - a) terminowego rejestrowania psów i uiszczania opłat sanitarno-weterynaryjnych, zaopatrzenia psów w znaczki rejestracyjne,
 - b) usuwania zanieczyszczeń zarówno w budynkach jaki i na terenie całego osiedla spowodowanych przez psa,
 - c) nie wypuszczania psów bez opieki, a wyprowadzania jedynie na smyczy.
3. Wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają właściciele.

IX. Przepisy różne

1. Drzwi wejściowe do budynków wielorodzinnych powinny być zamykane w godzinach 22.00 do 5.00.
2. Tablice informacyjne, reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

X. Postanowienia końcowe

1. Uwagi, skargi i wnioski mieszkańców osiedla, odnośnie do nieprzestrzegania niniejszego regulaminu powinny być wpisane do rejestru skarg i wniosków w administracji spółdzielni.

2. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje wynikające ze statutu i obowiązujących przepisów, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 45/95 w dniu 06.12.1995 r.

TELEFONY ALARMOWE:

POLICJA	-	997
POLICJA MUNICYPALNA	-	986
STRAŻ POŻARNA	-	998
POGOTOWIE RATUNKOWE	-	999
POGOTOWIE GAZOWE	-	992
POGOTOWIE WOD.-KAN.	-	994
POGOTOWIE ENERGETYCZNE	-	999