

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRZOSZOWIE

Stan na dzień 12 grudnia 2024

Podstawa prawna:

1. statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.
2. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. 2003 nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
3. z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. 2003 r. nr 119 , poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
4. ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
5. ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późniejszymi zmianami).

§ 1. Przepisy obowiązujące na terenie nieruchomości.

1. Mieszkańcy winni korzystać ze swoich lokali mieszkalnych oraz urządzeń i terenów wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zgodnie z zasadami współżycia społecznego, tak aby nie było to uciążliwe dla innych mieszkańców, w szczególności aby nie zakłócało ich spokoju w pracy i wypoczynku.
2. Właściciel lub lokator lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest zobowiązany utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia (piwnice) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
3. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych, tj. od godziny 22:00 do godziny 6:00 rano. W godzinach tych należy w szczególności ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp., zaprzestać wykonywania wszelkich prac remontowych w mieszkaniach.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może się odbywać w miejscach na ten cel przeznaczonych w czasie: od godziny 8:00 do godziny 22:00, zabrania się wykonywania tych czynności w niedziele i dni świąteczne.
5. Wykonywanie głośnych prac remontowych jest dozwolone od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00, w soboty w godzinach od 9:00 do 18:00, a w niedziele i dni świąteczne wykonywanie tych prac jest zabronione.
6. Mieszkańcy Spółdzielni są zobowiązani do prowadzenia segregacji odpadów (śmieci) pochodzących z własnych gospodarstw domowych i wyrzucania ich w sposób selektywny do kontenerów specjalnie do tego przeznaczonych. Zabronione jest zanieczyszczanie odpadami otoczenia kontenerów. Zabronione jest wyrzucanie do kontenerów oraz obok kontenerów odpadów wielkogabarytowych, gruzu i innych odpadów po przeprowadzonych remontach. Odpady wielkogabarytowe można wystawiać tylko miejscach wyznaczonych i w terminach podanych w oddzielnych komunikatach.
7. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenia części wspólnych budynku na klatkach schodowych i w piwnicach.
8. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku mieszkańców (klatek schodowych, korytarzy piwnic) np. trzepanie odzieży na klatkach, balkonach, czyszczenie obuwia. Zakazuje się wyrzucania przez okna bądź wynoszenia i rozsypywania odpadów lub resztek żywności w celu dokarmiania ptactwa i zwierząt na terenie całej nieruchomości, a także na chodniku przed budynkiem.
9. Zabronione jest palenie papierosów na klatkach schodowych i w piwnicach, oraz wyrzucanie niedopałków papierosów przez okna i na klatki schodowe.
10. Zabronione jest spożywanie napojów alkoholowych na terenie części wspólnych budynków(klatek schodowych, korytarzy piwnic) oraz na terenach wokół budynków i placach zabaw dla dzieci.
11. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia i życia innych mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Psy powinny być wyprowadzane na smyczy. Zabronione jest wypuszczanie psów i kotów na teren nieruchomości bez nadzoru właściciela. Zabronione jest wyprowadzanie psów i kotów na place zabaw. Właściciel psa lub kota zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
12. Zabronione jest przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynków.
13. Mieszkańcy zobowiązani są do usuwania w okresie zimowym śniegu i lodu z balkonów.
14. Zabronione jest ciągle składowanie przez mieszkańców różnych przedmiotów, sprzętów w miejscach wspólnego użytkowania.
15. Parkowanie samochodów na oznakowanych parkingach na terenie Spółdzielni jest dopuszczalne tylko dla pojazdów posiadających identyfikator parkingowy. Identyfikatory parkingowe są wydawane mieszkańcom Spółdzielni według odrębnych zasad. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, trawnikach oraz przed wejściami do budynków. Dopuszczalny jest krótkotrwały dojazd przed wejście do budynku samochodem o ciężarze całkowitym do 2-ch ton np. w celu dowiezienia niepełnosprawnych osób lub załadunku/wyładunku towarów.
16. Skrzynki na kwiaty, doniczki, itp. umieszczone na parapetach okien i balkonach powinny być należycie zabezpieczone. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub chodnik.
17. Dopuszczalne jest zakładanie przez mieszkańców mini ogródków i wykonywanie nasadzeń roślin na terenie wokół budynku. Zamiar założenia mini ogródków i nasadzenia roślin powinien zostać zgłoszony do administratora Spółdzielni, w celu uzgodnienia miejsca i rodzaju planowanych nasadzeń roślin z uwzględnieniem przebiegu instalacji podziemnych i odległości od budynku. Koszt założenia, utrzymania i pielęgnacji mini ogródków ponoszą mieszkańcy we własnym zakresie.
18. Zabawy oraz grupowanie się dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, korytarzach piwnic jest zabronione.
19. Piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu. Dostęp do piwnic powinien być stale zapewniony. Jeżeli wejście do piwnic jest zamykane, administracja budynku zapewnia mieszkańcom dostęp do piwnic zaopatrując ich odpłatnie w klucze.
20. Przy korzystaniu z piwnic mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony p.poż. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie tam materiałów łatwopalnych lub wybuchowych oraz palenie papierosów i używanie otwartego ognia.
21. Zabronione jest przechowywanie w korytarzach piwnic jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności mebli, motocykli, rowerów,

wózków, odpadów poremontowych.

22. Mieszkańcy zobowiązani są chronić przed zniszczeniem urządzenia i instalacje techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali (np. wodomierze, zawory wodociągowe, ciepłomierze, rury i przewody itp.). Dostęp do tych urządzeń i instalacji winien być udostępniany przez właściciela lub lokatora mieszkania osobie upoważnionej przez administrację Spółdzielni lub pracownikom przedsiębiorstw, do których należą te urządzenia i instalacje.
23. Zabronione jest wykonywanie w piwnicach dodatkowych przyłączy energii elektrycznej (gniazda elektryczne, oprawy oświetleniowe), a także podłączania do nich urządzeń elektrycznych i prowadzenie w piwnicach prac wymagających użycia energii elektrycznej z takich dodatkowych przyłączy np. mini warsztaty.
24. Zabronione jest dokonywanie przez mieszkańców jakichkolwiek zmian w ustawieniach grzejników znajdujących się na klatkach schodowych. Regulację grzejników na klatkach schodowych wykonują pracownicy Spółdzielni.
25. W trakcie okresu grzewczego mieszkańcy zobowiązani są w swoich lokalach mieszkalnych do stosowania odpowiedniej regulacji głowic termostatycznych i grzejników w takim zakresie, aby utrzymywać temperaturę pomieszczeń minimum $+16^{\circ}\text{C}$.
26. Mieszkańcy zobowiązani są do udostępniania swoich pomieszczeń celem usunięcia awarii, okresowych przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, wodnej, przewodów kominowych oraz celem odczytów urządzeń pomiarowych itp. po uprzednim pisemnym powiadomieniu na tablicach ogłoszeń w danym budynku.
27. Bez zgody Zarządu Spółdzielni mieszkańcom nie wolno czynić żadnych zmian naruszających konstrukcję i wygląd zewnętrzny budynku.
28. Instalowanie na ścianie lub na dachu budynku anten telewizyjnych, radiowych, internetowych i innych oraz klimatyzatorów i ich przewodów dozwolone jest po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Zarządu Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia jakichkolwiek elementów budynku w czasie montażu instalacji, koszty napraw za ewentualne szkody spowodowane tym uszkodzeniem, w pełnej wysokości ponosi użytkownik.
29. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania Przepisów Sanitarnych i Przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej itp.
30. Zabronione jest zatykanie krutek wentylacyjnych i nawiewnych. Mieszkańcy są zobowiązani do zastosowania zaleceń/wniosków zawartych w protokołach kominiarskich, a w szczególności zagwarantowania prawidłowej wentylacji oraz utrzymanie w czystości krutek wentylacyjnych.

§ 2. Przepisy dotyczące napraw i remontów.

1. Następujące naprawy i remonty są wykonywane przez mieszkańców w lokalach we własnym zakresie i na własny koszt: naprawa podłóg, posadzek i wykładzin, naprawa i malowanie ścian, sufitów, tynków i powierzchni wykładanych płytkami ceramicznymi, dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych, wymiana uszkodzonego oszklwienia okien i drzwi, naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w lokalu (np. wymiana baterii, kranów, pływaków, spłuczek, muszli i desek sedesowych itp.), czyszczenie i przetykanie zatkanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu (np. zlewów, wanien, umywalk, muszli sedesowych itp.) do pionów zbiorczych, naprawa i wymiana przewodów elektrycznych, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu (np. przełączników, gniazdek, bezpieczników, opraw oświetleniowych, dzwonków elektrycznych, domofonów itp.), konserwacja i naprawa kuchni gazowych i elektrycznych oraz wymiana ich elementów (np. kurków, dysz, spiral, palników itp.), naprawa i wymiana zaworów c.o., głowic termostatycznych a także wymiana, zwiększenie lub zmniejszenie ilości grzejników, zmiana ich umiejscowienia (po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni).
2. Poza wymienionymi naprawami, mieszkańcy zobowiązani są do likwidacji skutków zniszczeń powstałych z ich winy oraz w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem ciążących na nich obowiązków.
3. Koszty napraw szkód w częściach wspólnych budynku wynikłe z winy mieszkańców obciążają mieszkańców, którzy je spowodowali np. koszty przeprowadzenia prac awaryjnych przy przetykaniu zatorów sieci kanalizacyjnej powstałe w wyniku wrzucania do sieci kanalizacyjnej np. zużytych pieluch, ubrań, ręczników, szmat, gruzu, opakowań itp.
4. Na przeprowadzenie remontu instalacji c.o., polegającego na wymianie, zwiększeniu lub zmniejszeniu ilości grzejników, zmianie ich umiejscowienia, wymagane jest uzyskanie pisemnego pozwolenia Zarządu Spółdzielni. Prace te mogą zostać wykonane tylko w miesiącach poza sezonem grzewczym.
- 4a. W przypadku remontu sieci centralnego ogrzewania obejmującego swoim zasięgiem cały budynek mieszkalny Spółdzielnia może dokonać wymiany, likwidacji lub dołożyć grzejniki i zawory termostatyczne na koszt Spółdzielni. Wydatki z tym związane ustala Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni
5. W przypadku remontu polegającego na trwałej zabudowie instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, mieszkańcy są zobowiązani przed wykonaniem zabudowy do poinformowania administracji Spółdzielni o zamiarze wykonania takiej zabudowy, w celu dokonania oględzin przez uprawnionego pracownika Spółdzielni czy połączenia instalacyjne zostały poprawnie wykonane i nie będą po zabudowie stwarzać zagrożenia np. poprzez zalewania pomieszczeń sąsiednich. Zabudowa pionów wodno-kanalizacyjnych powinna być wykonana w sposób umożliwiający szybki jej demontaż w przypadku wystąpienia awarii. Zabroniona jest zabudowa wodomierzy i ich elementów połączeniowych.
6. Mieszkańcy mogą we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadzić odnowienie powłok malarskich ścian wewnątrz loggi, balkonów, barierki i okuć zewnętrznych pod warunkiem zachowania jednolitej kolorystyki zastosowanej w danym budynku.
7. Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych zaliczane do napraw wykonywanych przez mieszkańców na własny koszt, mogą być wykonywane przez pracowników Spółdzielni tylko za odpłatnością, według cennika ustalonego przez Zarząd Spółdzielni. Za wykonanie takich usług zostanie wystawiona faktura VAT.

Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie zobowiązani są do przestrzegania w/w Regulaminu. W stosunku do winnych nieprzestrzegania niniejszego regulaminu zostaną zastosowane sankcje statutowe.

Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie” zatwierdzony uchwałą nr 10/2011 z dnia 14.11.2011r. z późniejszą poprawką uchwałą nr 36/2012 RN z dn.17.07.2012r.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 4/2017 z dnia 23.03.2017r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Sobota

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ewa Tabisz