

REGULAMIN
porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Biskupin”
z dnia 20 grudnia 2018 roku

***UWAGA**

Ujednolicony tekst regulaminu uwzględnia zmiany dokonane w jego treści uchwała Rady Nadzorczej:

- nr 8 z 25.06.2020r.

- nr 4 z 27.03.2025r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązana jest Spółdzielnia oraz osoby mające tytuł prawny do lokali wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz wszyscy inni przebywający w tych zasobach. Osoby te w dalszej części regulaminu nazywane są Użytkownikami.

2. Do Spółdzielni należy zapewnienie sprawności technicznej budynków, instalacji i urządzeń obsługujących jej zasoby oraz utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenach przy obiektowych.

3. Użytkownik jest obowiązany korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.

II. Postanowienia porządkowe

§ 2

Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia Użytkowników jest wzajemna tolerancja i życzliwość oraz poszanowanie spokoju innych osób.

§ 3

Należy przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w windach, korytarzach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz w otoczeniu budynków.

§ 4

Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W innych godzinach nie wolno w sposób uciążliwy zakłócać spokoju współmieszkańców. Głośne prace remontowe można wykonywać w dni powszednie w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§ 5

Drzwi wejściowe do klatek schodowych należy zamykać i nie otwierać nieznanym osobom.

§ 6

Zabronione jest wchodzenie na dach oraz montowania na nim anten i innych urządzeń bez uzyskania zgody Spółdzielni.

§ 7

Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ w dni powszednie. Wyrzucanie z balkonów, loggii lub przez okna śmieci, odpadków i niedopałków jest niedopuszczalne

§ 8

Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku i nie ściekała na położone niżej okna, balkony i loggie.

§ 9

Suszenie prania powinno odbywać się w zasadzie w suszarniach. Suszenie oraz wywieszanie odzieży, pościeli i innych rzeczy na balkonach, loggiach i w oknach jest zabronione o ile jest widoczne z zewnątrz.

§ 10

Zabrania się niszczenia zieleni osiedlowej, a także wyprowadzania psów na trawniki bezpośrednio przyległe do bloków mieszkalnych oraz na boiska i place zabaw.

§ 11

Zabrania się wrzucania jakichkolwiek odpadów do muszli, umywalek, wanien i zlewozmywaków. W przypadku zatkania podejścia kanalizacyjnego jego udrożnienie należy do Użytkownika lokalu.

§ 12

1. Śmieci i odpadki należy składać do pojemników i kontenerów tylko w zamkniętych workach foliowych. Należy je segregować zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Wrocławia.
2. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.
3. Gruz i inne pozostałości po robotach remontowych wykonywanych przez Użytkownika winny być przez niego usunięte na jego koszt. Zobowiązany jest także do codziennego sprzątania części wspólnych budynku po swoich pracach.
4. W przypadku awarii lub uszkodzenia windy spowodowanego zanieczyszczeniem po remoncie lokalu mieszkalnego koszty naprawy windy ponosi Użytkownik.

§ 13

W razie konieczności dokonania w jednym terminie dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji budynku na wezwanie Spółdzielni wszyscy Użytkownicy zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali.

§ 14

Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Ewentualne parkowanie na chodniku jest możliwe jeżeli pozostaje on wolny na szerokość 1,5 metra.

Wyznaczenie miejsc parkingowych dla inwalidów wymaga ich odrębnego oznakowania.

§ 15

Zakazane jest parkowanie pojazdów spalinowych jego tyłem w stronę okien budynku, chyba że tablice informacyjne wskazują inaczej.

Włączanie silników pojazdów w celach kontrolnych, nagrzewania i naprawczych w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰ jest zabronione.

§ 16

Parkowanie samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep, w tym kampingowych na parkingach osiedlowych jest zabronione.

§ 17

Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, wiatrołapach ani w korytarzach piwnic. Zabronione jest na terenach osiedlowych dokonywania napraw i mycia pojazdów a także pozostawiania wraków (wyeksploatowanych pojazdów).

§ 18

Zabrania się zajmowania pralni i suszarni na inne cele niż ich przeznaczenie. W wózkowniach można przechowywać tylko wózki dziecięce oraz inwalidzkie i ewentualnie rowery o ile są wolne miejsca.

§ 19

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod stałą opieką i kontrolą rodziców lub opiekunów. Należy dopilnować aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę poza miejscami do tego przeznaczonymi. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają ich rodzice.

§ 20

Trzymanie zwierząt domowych jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzeganie wymogów sanitarno-porządkowych, w tym usuwanie zanieczyszczeń.

§ 21

Zabronione jest dokarmianie ptaków oraz innych zwierząt poprzez wykładanie pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, w otoczeniu budynku, przy śmietnikach i na trawnikach, za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.

§ 22

1. Tablice informacyjne i szyldy mogą być instalowane we wskazanych miejscach po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i zawarciu stosownej umowy.

2. Reklamy i ogłoszenia mogą być umieszczane tylko w miejscach wyznaczonych.

III. Przepisy przeciwpożarowe

§ 23

Mieszkańcy i inne osoby przebywające w zasobach Spółdzielni są zobowiązani do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

§ 24

1. W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające oraz zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię.

§ 25

Zabrania się przechowywania materiałów wybuchowych i łatwopalnych w lokalach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania, w szczególności butli gazowych i z gazami technicznymi.

§ 26

Niedozwolone jest zastawianie i tarasowanie korytarzy oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania przedmiotami zmniejszającymi wymiary dróg ewakuacyjnych i komunikacyjnych lub mogących utrudniać akcję ratunkową.

§ 27

Na drodze pożarowej zabronione jest parkowanie pojazdów. Pojazdy te mogą być usuwane na koszt ich właścicieli.

§ 28

Zabrania się prowadzenia prac spawalniczych i innych prac pożarowo niebezpiecznych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i piwnicach, a także podłączania się do administracyjnych obwodów energii elektrycznej.

§ 29

Zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w szachtach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w mieszkaniach lub klatkach schodowych budynków.

§ 30

Zabrania się grillowania na dachach, balkonach i loggiach budynków oraz w ich pobliżu.

§ 31

Zabrania się palenia tytoniu w pomieszczeniach wspólnego użytkowania tj. w pralniach, suszarniach, piwnicach, wiatrołapach, klatkach schodowych, kabinach wind oraz na balkonach.

IV. Obowiązki Spółdzielni

§ 32

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawnej obsługi Użytkowników lokali i załatwiania ich wniosków oraz skarg, a w szczególności do dbania o stan techniczny budynków i urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, o porządek i czystość w budynku oraz w jego otoczeniu, w tym:

- 1) utrzymania czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wind, zsypów, elewacji budynków, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojść do budynków i innych elementów oraz obiektów ogólnego użytku,
- 2) zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie budynków,
- 3) wykonywania okresowych kontroli obiektów, w tym kontroli wymaganych przepisami prawa budowlanego,
- 4) dokonywania niezbędnych remontów i prowadzenia bieżącej konserwacji części wspólnych nieruchomości,
- 5) dopilnowanie wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania,
- 6) organizowania usuwania odpadów wielkogabarytowych według ustalonego harmonogramu,

- 7) zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojść do budynków i lokali, w szczególności w okresie zimowym,
 - 8) zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych,
 - 9) zapewnienia właściwej informacji o funkcjonowaniu Spółdzielni i jej organów, telefonach straży pożarnej, pogotowia, policji oraz funkcjonowaniu innych służb i podmiotów, obsługujących zasoby mieszkaniowe ,
 - 10) oznakowania budynków przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego,
 - 11) prowadzenia dezynsekcji i deratyzacji w korytarzach piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku w terminach ustalonych przepisami oraz innych w razie potrzeby,
 - 12) utrzymania we właściwym stanie drzwi wejściowych do budynku oraz okien na klatkach schodowych i w piwnicach w częściach wspólnych.
2. Korespondencja ze Spółdzielni doręczana jest poprzez skrzynki pocztowe (tzw. „euroskrzynki”) lub na życzenie Użytkownika na wskazany przez niego adres e-mail. W uzasadnionych przypadkach korespondencja dostarczana może być za pośrednictwem poczty co może wiązać się z pobieraniem przez Spółdzielnię opłaty za ta formę usługi.

§ 33

W zakresie remontów i konserwacji do obowiązków Spółdzielni należą roboty dotyczące części wspólnych a w szczególności:

- a) elewacji budynków,
- b) dachów,
- c) instalacji centralnego ogrzewania,
- d) instalacji gazowej do zaworów odcinających przed odbiornikami, bez tych urządzeń,
- e) poziomów i pionów wodnych oraz cyrkulacji do zaworów odcinających w lokalach,

- f) poziomów i pionów kanalizacyjnych – zbiorczych ,
- g) instalacji elektrycznej włącznie do tablicy bezpieczników domowych,
- h) instalacji domofonowej z wyłączeniem słuchawki, której koszt pokrywa Użytkownik,
- i) zbiorczej anteny telewizyjnej wraz z instalacją i gniazdkiem .

§ 34

Malowanie klatek schodowych, korytarzy, wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnego użytku powinno odbywać się co najmniej raz na 12 lat. W miarę potrzeb częściej mogą być malowane wejścia do budynku.

§ 35

1. Prace remontowe powinny być prawidłowo zorganizowane i trwać jak najkrócej.
2. Rozpoczęcie prac powinno być poprzedzone zawiadomieniem wywieszonym w widocznym miejscu dla zainteresowanych mieszkańców. Winno ono zawierać określenie planowanych robót, przewidywany czas ich rozpoczęcia i zakończenia oraz nazwę wykonawcy.

§ 36

Pracownicy wykonujący prace w lokalu Użytkownika na zlecenie Spółdzielni winni okazać stosowny identyfikator lub upoważnienie wydane przez nią.

§ 37

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych budynków i ich otoczeniu wykonują pracownicy Spółdzielni lub firm przez nią zatrudnionych, zwani gospodarzami domów.

2. Do obowiązków gospodarzy domów należy w szczególności:

- a) zapewnienie czystości i porządku na klatkach schodowych, wejściach do bram, w windach, zsypach, piwnicach w części wspólnej oraz na chodnikach, przy śmietnikach i na terenach przylegających do budynku,
- b) mycie co najmniej raz na miesiąc klatek schodowych, wejść do budynków, kabin windowych oraz sprzątanie raz w miesiącu korytarzy piwnicznych a innych pomieszczeń wspólnych raz na kwartał,
- c) mycie co najmniej trzy razy w roku okien w klatkach schodowych , piwnicach w części wspólnej, lamperii, balustrad, drzwi wejściowych do budynku, kaloryferów, cokołów, parapetów, szafek hydrantowych, lamp oraz innych trudno dostępnych miejsc,
- d) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie piasku i innych odpowiednich środków,
- e) dbanie o stan terenów zielonych i miejsc przyległych do budynków,
- f) dostarczanie korespondencji Spółdzielni do Użytkowników przez wrzucanie jej do tzw. "euroskrzynek".

V. Obowiązki Użytkowników

§ 38

Użytkownik odpowiedzialny jest za przestrzeganie regulaminu przez niego oraz domowników, najemców, podnajemców oraz przez zaproszonych gości.

§ 39

1. Użytkownik mający tytuł prawny do lokalu ma obowiązek informowania Spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w tym lokalu.
2. Użytkownik winien podać Spółdzielni numer telefonu kontaktowego, który może być przydatny w razie zaistnienia awarii technicznej

§ 40

Użytkownik ma obowiązek udostępnienia Spółdzielni swojego lokalu w celu przeprowadzenia przeglądów wymaganych prawem budowlanym lub wymiany wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników oraz innych elementów instalacji wspólnych.

§ 41

1. W razie awarii technicznej Użytkownik powinien zawiadomić Spółdzielnię, a po godzinach jej pracy pogotowie techniczne wskazane przez nią, a w razie potrzeby również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policję, pogotowie gazowe itp.

2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w budynku lub w innych lokalach, Użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia Spółdzielni swojego lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii.

§ 42

Użytkownik jest obowiązany do utrzymania posiadanego lokalu w należyтым stanie technicznym, poprzez jego odnawianie oraz wykonywanie koniecznych wymian, napraw i konserwacji, dotyczy to w szczególności:

- a) podłóg,
- b) drzwi i okien z zachowaniem proporcji podziałów i kolorystyki od strony zewnętrznej wraz z parapetami i niezbędnym uszczelnieniem,
- c) urządzeń technicznych, takich jak:
 - wanny, brodziki, umywalki, zlewozmywaki,
 - sedesy, bidety, spłuczki,
 - baterie, syfony,
 - gazowe i elektryczne podgrzewacze wody,
 - kuchenki.
- d) podejść wodociągowych od zaworów odcinających,
- e) podejść odpływowych od wanny, zlewozmywaka, muszli klozetowej,

- pralki i tym podobnych aż do wpięcia do pionu oraz usuwanie ich niedrożności,
- f) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (gniazdka, włączniki, bezpieczniki, oprawy oświetleniowe i tym podobne) od tablicy bezpieczników,
 - g) szklenia okien i drzwi lokalu,
 - h) okuć i zamknięć,
 - i) podejść instalacji gazowej za zaworem odcinającym.
 - j) zamków i kluczyków skrzynek pocztowych,
 - k) konserwacji płytek lub innego wykończenia balkonów i loggii wraz z uszczelnieniem wykonanego montażu,
 - l) malowanie i konserwacja balustrad balkonowych od strony mieszkania wraz z ich uszczelnieniem.

§ 43

1. Przerabianie instalacji, urządzeń oraz dokonywanie zmian konstrukcyjnych są zabronione bez pisemnej zgody Spółdzielni i uzyskaniu stosownych pozwoleń budowlanych.
2. Za szkody, które wynikną z robót wymienionych w ustępie 1 odpowiedzialność ponosi Użytkownik, który je zlecił.

§ 44

1. Nie wolno zamurowywać lub zamykać dojścia do zaworów odcinających instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i gazowej.
2. W razie konieczności dojścia do instalacji i innych miejsc awarii Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia, które nastąpią, w tym za glazurę, terakotę, boazerie, meble w zabudowie itp.

VI. Postanowienia końcowe

§ 45

Skargi i wnioski zgłaszane do Spółdzielni w zakresie praw i obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu winny być rozpatrywane i załatwiane w terminie 30 dni, od dnia wpływu do Spółdzielni, o ile nie wymagają przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego. W tym przypadku okres odpowiedzi na skargę lub wniosek jest dwumiesięczny.

§ 46

Za nieprzestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu może być stosowana odpowiedzialność cywilna i karna.

Spółdzielnia ma prawo przywrócenia stanu zgodnego z regulaminem na koszt Użytkownika.

Może zostać też zastosowany § 22 Statutu Spółdzielni, który pozwala w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wdrożyć art. 16 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji).

§ 47

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Biskupin” w dniu 20 grudnia 2018 roku i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2019 roku.

Z dniem tym traci moc regulamin utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz porządku domowego SM ”Biskupin” z dnia 27.02.1997 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej