

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD DACHEM” w Szczecinie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego i własnościowego wszystkich mieszkańców zasobów; utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie prawidłowych warunków i zasad współżycia społecznego w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Pod Dachem w Szczecinie.
2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz członków ich gospodarstw domowych, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających. Wyżej wymienione osoby w dalszej części Regulaminu zwane będą Lokatorami.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali, o których mowa w ust. 2 jak również wszystkie inne osoby użytkujące lokale będące w zasobach Spółdzielni są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na ich zaproszenie lub za ich zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.

§ 2

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne.
2. Lokator powinien zgłosić Spółdzielni nie później niż w okresie dwóch tygodni, zmiany w liczbie osób faktycznie zamieszkujących lokal.
3. Dopuszcza się, za zgodą Spółdzielni możliwość wykonywania zawodu w lokalu mieszkalnym przez jego użytkownika o ile nie zagraża to bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców i nie zakłóca ich spokoju.
4. Wszelkie zmiany funkcji lokalu mieszkalnego wymagają zgody Spółdzielni oraz organów nadzoru budowlanego.
5. W przypadku długotrwałej nieobecności Lokator obowiązanym jest poinformować Spółdzielnię o adresie i telefonie kontaktowym osoby, która udostępni lokal w razie awarii.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ

§ 3

Obowiązki Spółdzielni:

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających korzystanie z nich, a które należą do wyposażenia lokalu (w zakresie nie obciążającym Lokatorów) lub budynku.
2. Spółdzielnia lub osoby przez nią upoważnione są uprawnione do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego wszystkich pomieszczeń (tj. mieszkań, lokali użytkowych, części przynależnych i wspólnych) oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń.
3. Zapewnienie bezpiecznego dogodnego dostępu do budynków, szczególnie w warunkach zimowych.

§ 4

Do Spółdzielni należy w szczególności:

1. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców.
2. Dokonywanie napraw i konserwacji budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie do poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Lokatora obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
3. Egzekwowanie od wykonawców usunięcia usterek w ramach napraw gwarancyjnych.
4. Dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Lokatorów.

§ 5

Obowiązki Lokatorów:

1. Lokatorzy obowiązani są przestrzegać warunków technicznych określonych we właściwych przepisach tj. Prawie Budowlanym oraz aktach wykonawczych regulujących warunki techniczne użytkowania budynków.
2. Zabrania się bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywania zmian konstrukcyjnych i innych w obrębie lokali. Umieszczanie reklam na budynkach odbywa się tylko za zgodą Spółdzielni.
3. Lokator obowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych oraz wszelkich innych użytkowanych na podstawie zgody Spółdzielni we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do dbania o części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku, a także do zapobiegania ich dewastacji lub uszkodzeniu.
5. Lokatorzy obowiązani są do utrzymywania zajmowanych lokali i innych przydzielonych im pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw i konserwacji w zakresie ich obciążającym we własnym zakresie oraz na swój koszt.

6. Lokator jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób z nim zamieszkujących i go odwiedzających.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, Lokator jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. Lokator powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - a. okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. na żądanie Spółdzielni Lokator zobowiązany jest udostępnić lokal oraz pomieszczenia przynależne w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI DOMU I OTOCZENIA.

§ 6

Obowiązki Spółdzielni:

1. Spółdzielnia jest obowiązany dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku oraz o jego otoczenie, wykonując poniższe czynności:
 - a. utrzymywanie w czystości klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów,
 - b. zapobieganie skutkom gołoledzi poprzez usuwanie z chodników, dojeżdż do budynków, dróg wewnętrznych śniegu, lodu i posypywanie ich piaskiem,
 - c. sprzątanie i właściwe utrzymanie terenów zielonych wokół budynku, w granicy nieruchomości.
 - d. usuwanie nieczystości z powierzchni nieruchomości (podwórzy, przejść, bram i trawników).
 - e. zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców poprzez właściwe ich zabezpieczenie oraz czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego.

§ 7

Obowiązki Lokatorów:

1. Lokator obowiązany jest przestrzegać czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku tj. w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach, w pralniach oraz na podwórzu.
2. Zabrania się wrzucać do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ, koszt usunięcia powstałej w ten sposób niedrożności pokrywa Lokator.
3. Lokator udrażnia przewody odpływowe urządzeń sanitarnych w jego lokalu do pionów zbiorczych.

4. Wyrzucanie śmieci i odpadków powinno być dokonywane w sposób pozwalający Spółdzielni na spełnienie wymogów związanych z zadeklarowanym przez Spółdzielnię sposobem postępowania z odpadami komunalnymi. W przypadku selektywnej zbiórki odpadów Lokatorzy obowiązani są do ich segregowania zgodnie z przyjętymi w Gminie Miasto Szczecin zasadami.
5. Zabrania się niszczenia drzew, krzewów i trawy na zieleńcach oraz ogrodach przeznaczonych do wspólnego użytku,
6. Zabrania się trzepania odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach oraz klatkach schodowych.
7. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
8. Zabrania się suszenia bielizny i odzieży w częściach wspólnych budynków. Suszenie na balkonach i loggiach powinno odbywać się co najwyżej do wysokości balustrad.
9. Zabrania się wylewania i wyrzucania przez okna nieczystości, śmieci, niedopałków po papierosach, itp.
10. Zabrania się wykorzystywania w budynkach części wspólnych, w szczególności klatek schodowych i piwnic w sposób powodujący uciążliwość dla jego mieszkańców. Zakaz dotyczy w szczególności organizowania spotkań towarzyskich oraz wykorzystywania części wspólnych jako miejsca gier i zabaw.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO.

§ 8

1. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, środków żrących i cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych na klatkach schodowych, strychach, w piwnicach jak również blokowania przejść na klatkach schodowych, przejść na strychach i korytarzach piwnicznych.
2. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, strychach, w garażach, piwnicach, windach i innych częściach wspólnych budynku.
3. Zabrania się wymiany bezpieczników przedlicznikowych we własnym zakresie.
4. Zabrania się używania otwartego ognia na terenie nieruchomości (palenie ognisk, grilla itp.).
5. Prowadzenie prac pożarowo niebezpiecznych (spawania, cięcia, lutowania z użyciem palników gazowych lub acetylenowo - tlenowych, spawarek elektrycznych, urządzeń tnących wytwarzających snopy iskier) jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
6. Zabrania się samowolnego wychodzenia na dach budynku bez zgody Spółdzielni.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW BUDYNKU.

§ 9

1. Lokatorzy i ich goście obowiązani są do zachowywania się na terenie budynku i lokali w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

2. Rodzice lub opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą rodzice lub ich opiekunowie.
3. Dzieci, w miarę możliwości, powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych (plac zabaw). Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i piwnicy.
4. Osoby przebywające na terenie nieruchomości zobowiązane są do zachowania ciszy nocnej w godzinach nocnych tj. od 22:00 do 6:00. Zabrania się w tych godzinach używania urządzeń mogących zakłócić ciszę i spokój, jak również zabrania się głośnego grania na instrumentach.
5. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach Spółdzielni nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców budynków, w których te lokale są usytuowane, w szczególności dotyczy to zakłócania ciszy i spokoju w godzinach nocnych tj. od 22:00 do 6:00.
6. Prowadzenie prac remontowych przez Lokatora z użyciem urządzeń głośnych (np. wiertarka itp.) odbywać się powinno w godzinach od 9:00 do 19:00.
7. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na terenach zielonych, placach zabaw dla dzieci i klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania (art. 14 ust. 6 Ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi - Dz. U. poz. 35 poz. 230 z 1982 r.). Zabrania się także zażywania narkotyków i innych środków odurzających.
8. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, podwórze, trawniki, parkingi itp.) będą przez Lokatorów utrzymywane w czystości. Niedozwolone jest wykonywanie czynności mogących spowodować trwałe zniszczenie lub zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku.
9. Lokatorzy zobowiązani są do racjonalnego korzystania z mediów (np.: woda, energia elektryczna używana do oświetlenia: klatek schodowych, piwnic, garaży podziemnych i strychów itp.).
10. Lokator, który korzysta z mediów (np.: woda, energia elektryczna itp.) znajdujących się w częściach wspólnych, obowiązany jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni a następnie uregulować zużycie na podstawie odczytu z danego urządzenia pomiarowego.
11. Kwiaty na balkonach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, zaś ich podlewanie winno odbywać się tak, by woda nie przeciekała na niższe kondygnacje budynku.
12. Zajmowanie pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego, w tym w szczególności pralni i suszarni na inne niż przeznaczone cele wymaga zgody Spółdzielni oraz zawarcia stosownej umowy.

VI. PRZEPISY RÓŻNE.

§ 10

1. Instalowanie na dachach i ścianach zewnętrznych budynku anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych jest dozwolone za zgodą Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania oraz zmiany w układzie funkcjonalno-przestrzennym wymagają zgody Spółdzielni a w przypadkach określonych właściwymi przepisami zgody organu nadzoru budowlanego.
3. Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, ingerencja w ściany budynku lub jego instalacje, w tym wymiana grzejników wymagają zgody Spółdzielni.

§ 11

1. Dozwolone jest posiadanie przez Lokatorów psów, kotów oraz innych zwierząt domowych. Posiadanie tych zwierząt nie może powodować zagrożenia zdrowia i życia pozostałych mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju w tym w szczególności odpoczynku nocnego.
2. Lokatorzy posiadający w lokalach zwierzęta powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości służącej wszystkim mieszkańcom.
3. Za wszystkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiedzialność ponoszą ich właściciele. Stosownie do odrębnych przepisów prawa Właściciele i opiekunowie zwierząt domowych zobowiązani są do podjęcia środków chroniących osoby trzecie przed niechcianym bezpośrednim kontaktem ze zwierzęciem.
4. Zabrania się przewożenia psów w windach, jeśli to mogłoby powodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub narazić ich na stres. Właściciel psa zobowiązany jest zapytać, czy inni użytkownicy windy zgadzają się na przejazd z psem, a jeśli odpowiedź będzie odmowna ma obowiązek zaczekać, aż winda będzie wolna.
5. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów bez smyczy oraz wypuszczanie ich z mieszkań bez nadzoru ich właściciela. Psy należące do ras uznawanych za agresywne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne (Dz. U. Nr 77, poz. 687) oraz mieszańce tych ras, a także psy, które zachowują się agresywnie w stosunku do ludzi lub innych zwierząt, należy prowadzić w kagańcu i na smyczy.
6. Zwierzęta powinny być szczepione zgodnie z terminami ustalonymi odrębnymi przepisami.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców posiadacze zwierząt obowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku wystąpienia choroby zakaźnej, w każdym przypadku podejrzenia choroby zakaźnej lub jej wystąpienia należy niezwłocznie zawiadomić właściwego Państwowego Inspektora Sanitarnego oraz Spółdzielnię.

§ 12

1. Wszelkie pojazdy winny być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się innym pojazdom, w tym w szczególności specjalnym (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony na koszt właściciela pojazdu lub jego użytkownika.
2. Zabronione jest mycie i naprawianie pojazdów na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Zabraniane jest stałe parkowanie na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Z treścią niniejszego Regulaminu winien zapoznać się każdy Lokator.
2. Uwagi, skargi i wnioski Lokatorów oraz innych mieszkańców powinny być zgłaszane do Spółdzielni.
3. W stosunku do Lokatorów nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcję w formie skierowania wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni.
4. Regulamin Porządku Domowego wchodzi w życie z dniem 6 maja 2014 r.