

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców
w Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu, zwanego dalej „Regulaminem” mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, racjonalizacji kosztów ich utrzymania oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Użytkownik lokalu ma obowiązek przestrzegać również innych przepisów w zakresie korzystania z lokalu, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów.

§ 2

1. Obowiązek dbałości o budynki i ich otoczenie obciąża zarówno służby Spółdzielni, jak i samych mieszkańców.

2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, gości i in.).

3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych i powiadamiania administracji osiedla o zmianie liczby osób zamieszkujących w danym lokalu w okresie jednego miesiąca od zmiany.

§ 3

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia – Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kaliszu;
- 2) użytkownik (mieszkaniec) – członek Spółdzielni oraz inna osoba fizyczna i prawna korzystająca z lokalu w zasobach Spółdzielni.

II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń, instalacji oraz mieszkań

§ 4

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko jako mieszkanie.

2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub zmiana przeznaczenia lokalu bądź jego części, w szczególności na prowadzenie działalności gospodarczej, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i nie może być uciążliwa dla innych mieszkańców.

§ 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń (lokal użytkowy, piwnica, garaż) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu.

2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni odrębnym regulaminem, obciążają użytkownika zajmującego lokal niezależnie od rodzaju przysługującego prawa do lokalu (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność lokalu, najem i in.).

3. W razie niedokonania niezbędnych napraw obciążających użytkownika, Spółdzielnia – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 6

1. Dokonywanie zmian konstrukcyjnych w lokalu oraz przeróbek polegających na stawianiu i rozbieraniu ścianek działowych, przebudowie balkonów i loggii, zakładaniu krat w oknach, instalowaniu dodatkowych kranów i in., wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i odbywa się na koszt użytkownika.

2. Gruz budowlany oraz zużyte ramy okienne użytkownik lokalu ma obowiązek wywieźć na własny koszt i we własnym zakresie.

§ 7

Wszelkie przedmioty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia lokalu dokonanego przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia lokalu po doprowadzeniu lokalu do stanu poprzedniego. Jeżeli Zarząd Spółdzielni wyrazi zgodę na pozostawienie ulepszeń, użytkownikowi przysługuje prawo zwrotu wartości dokonanych ulepszeń po odliczeniu amortyzacji.

§ 8

1. Niedozwolone jest dokonywanie we własnym zakresie napraw w tablicach i skrzynkach rozdzielczych prądu elektrycznego w lokalach i poza ich obrębem, manipulowanie przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w lokalu, piwnicy, na klatkach schodowych, korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację osiedla.

3. Zabrania się zamykania krutek wentylacyjnych w lokalach wyposażonych w instalacje gazowe.

4. Nie należy pozostawiać zbędnego włączonego oświetlenia klatek schodowych i piwnic.

5. W piwnicach nie wolno instalować urządzeń elektrycznych oraz punktów czerpania wody bez zgody administracji osiedla.

6. Drzwi do korytarzy piwnicznych należy zamykać na klucz.

7. Sterowniki do bram garażowych i barier wjazdowych nie mogą być udostępniane małoletnim dzieciom ani osobom spoza kręgu mieszkańców nieruchomości.

§ 9

1. Na okres zimy użytkownik lokalu powinien zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w przydzielonej piwnicy.

2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do usuwania w zimie śniegu i lodu z balkonu przynależnego do lokalu.

§ 10

O poważnych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla lub gospodarza domu.

§ 11

Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w innych przepisach.

§ 12

1. Zakładanie anten telewizyjnych i radiowych na dachach jest dozwolone tylko za zgodą administracji osiedla i tylko przez osoby fachowo do tego przygotowane.

2. Szafki reklamowe i szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody administracji osiedla.

3. Obowiązek naprawy dachu lub muru uszkodzonego przy instalowaniu anteny i szyldu ciąży na użytkowniku lokalu.

III. Higiena i estetyka domu i otoczenia

§ 13

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach oraz na zewnątrz budynku.

2. Sprzątanie klatek schodowych, z wyłączeniem pierwszego podestu przy drzwiach wejściowych, należy do użytkowników lokali.

§ 14

1. Śmieci i odpady wynosi się do pojemników zainstalowanych przez administrację osiedla z uwzględnieniem segregacji. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami w klatce schodowej.

2. W razie rozsypania lub rozlania nieczystości w klatce schodowej, sprawca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

3. Zabronione jest wyrzucanie przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptaków.

§ 15

1. Urządzenia sanitarne należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywać w czystości.

2. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, kości, szmat, itp. odpadów.

3. Krany wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a korki w wannach, umywalkach, zlewozmywakach, itp. urządzeniach wyjęte w czasie nieużywania.

§ 16

1. Z wspólnej w budynku pralni i suszarni może korzystać każdy mieszkaniec budynku w kolejności uzgodnionej z gospodarzem domu. Za korzystanie z pralni pobierane są opłaty pozwalające na pokrycie kosztów zużytej wody, energii elektrycznej, napraw oraz amortyzacji urządzeń stanowiących wyposażenie pralni.

2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.

3. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć celem uniknięcia zawilgocenia ścian i stolarki.

4. Po zakończeniu prania pomieszczenie pralni powinno być sprzątnięte, a pralki i kotle wytarte do sucha.

5. Klucze do pralni zwraca się gospodarzowi domu tego samego dnia, by mógł sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni.

6. Wyprane rzeczy suszy się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach), a po wysuszeniu i zabraniu rzeczy klucze zwraca się tego samego dnia gospodarzowi domu.

7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pralni lub suszarni.

8. Z pralni lub suszarni nie można korzystać w celach zarobkowych.

9. Zabrania się rozciągania sznurów między drzewami. Rzeczy należy dosuszać na przeznaczonych do tego celu wieszakach.

§ 17

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.

2. Poszanowanie terenów zielonych oraz reakcja na akty wandalizmu jest powinnością wszystkich mieszkańców.

3. Sadzenie drzew i krzewów może odbywać się tylko zgodnie z ustalonym przez administrację osiedla planem urządzania zieleni.

4. Właściciele psów i innych zwierząt powinni zadbać o to, by zwierzęta te nie niszczyły zieleni. Zabronione jest wyprowadzanie zwierząt do piaskownicy.

5. Zanieczyszczenia i odchody zwierząt usuwa opiekun zwierzęcia.

§ 18

Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, itp. rzeczy może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych (trzepaki) w godzinach od 7.00 do 21.00, z wyjątkiem niedziel i świąt.

§ 19

Niedozwolone są samowolne zmiany kolorystyki zewnętrznej budynku, w tym balkonów i stolarki okiennej.

§ 20

1. Niedopuszczalne jest naprawianie pojazdów, malowanie i mycie karoserii poza miejscami do tego wyznaczonymi.

2. Pozostawienie wyeksploatowanych pojazdów na terenach osiedla jest zabronione.

IV. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 21

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są dostosować swoje postępowanie oraz urządzenia posiadane w lokalach do wymogów bezpieczeństwa pożarowego.

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną i administrację osiedla.

3. Zabrania się zastawiania pomieszczeń budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania meblami, wózkami, rowerami, itp. sprzętami.

4. Przechowywanie w piwnicach i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania materiałów łatwopalnych jest niedozwolone.

5. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w klatkach schodowych, piwnicach, balkonach i pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.

6. Nie wolno zastawiać wjazdu na teren posesji, dojazdu do urządzeń transformatora oraz boksów śmietnikowych, ani parkować pojazdów na drodze przeciwpożarowej, chodnikach i trawnikach.

V. Zasady współzycia mieszkańców

§ 22

1. Warunkiem zgodnego współzycia mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.

2. Dzieci powinny się bawić na terenach zabaw przeznaczonych na ten cel. Zabroniona jest gra w piłkę w pobliżu domów i na zieleńcach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.

3. W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.

§ 23

1. Zabrania się trzymania w pomieszczeniach mieszkalnych i piwnicach zwierząt hodowlanych. Wolno posiadać psy, koty i inne zwierzęta domowe pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzi i nie zakłócają spokoju innym mieszkańcom, a opiekunowie zwierząt przestrzegają wymogów sanitarnych i porządkowych.

2. Poza obręb mieszkania zwierzęta należy wyprowadzać na smyczy, a psy także w kagańcu.

3. Zabrania się dokarmiania w obrębie nieruchomości dziko żyjącego ptactwa.

§ 24

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach naprawczych i kontrolnych silników spalinowych.

2. Jazda samochodami po chodnikach jest zabroniona.

VI. Zasady korzystania z dźwigów

§ 25

Przy korzystaniu z dźwigów (wind) należy stosować się do następujących zasad:

1) zapoznać się z instrukcją umieszczoną wewnątrz dźwigu i jej przestrzegać;

2) po wejściu do kabiny oraz delikatnym i dokładnym zamknięciu drzwi szybu i kabiny nacisnąć odpowiedni przycisk; nie wolno naciskać jednocześnie kilku przycisków, ani w czasie jazdy innego przycisku dla zmiany piętra; kierunek jazdy można zmienić dopiero po zatrzymaniu się kabiny;

3) podczas jazdy stać spokojnie; nie wolno skakać ani kołysać kabiną;

4) dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu tylko pod opieką dorosłych;

- 5) nie wolno przeciążać dźwigów ponad maksymalne obciążenie;
- 6) zabrania się przewożenia w kabinie przedmiotów, które wskutek wagi, kształtu i właściwości mogą zniszczyć podłogę lub ściany kabiny;
- 7) w kabinie zachować czystość; w przypadku zanieczyszczenia kabiny uprzątnąć ją;
- 8) o wszelkich zakłóceniach pracy dźwigu niezwłocznie zawiadomić gospodarza domu lub administrację osiedla.

VII. Postępowanie w sprawie przestrzegania postanowień Regulaminu

§ 26

1. Uwagi i skargi mieszkańców w zakresie przestrzegania postanowień Regulaminu mogą być zgłaszane w administracji osiedla, do Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.
2. Uwagi i skargi rozpatrywane są przez właściwe organy w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni, a zainteresowana osoba zostanie powiadomiona o sposobie załatwienia sprawy.

§ 27

1. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień Regulaminu, mogą być zastosowane sankcje przewidziane w Statucie Spółdzielni.
2. W razie rażącego lub uporczywego naruszania postanowień Regulaminu, właściwy organ Spółdzielni ma prawo podjąć działania, których skutkiem będzie wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, licytacja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność, rozwiązanie umowy najmu, jak również wszczęcie stosownego postępowania przez policję lub straż miejską.
3. Niezależnie od sankcji przewidzianych w ust. 1 i 2, sprawca szkody wywołanej zachowaniem niezgodnym z postanowieniami Regulaminu, poniesie odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego i innych ustaw.