

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RYKACH

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu należących Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach (dalej także „Spółdzielnia”) oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczą właścicieli lokali mieszkalnych, jak również wszystkich mieszkańców i osób przebywających na terenie nieruchomości zarządzanych i stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach.

§ 2. 1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo.

2. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania przepisów meldunkowych.

4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich zmianach dotyczących najmu lub dzierżawy lokalu oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rykach zobowiązana jest do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

6. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

7. Pomieszczeniami ogólnego użytku (nieruchomość wspólna) są klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia na rowery i pomieszczenia techniczne.

8. Pomieszczania ogólnego użytku mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu do tego przeznaczonym. Zabronione jest ich wykorzystywanie na inne cele, w tym na magazynowanie odzieży, mebli, dywanów, zabawek, książek i dokumentów, żywności w papierowych lub foliowych opakowaniach itp. Przedmiotów tych nie można też magazynować w piwnicach przynależnych do lokali mieszkalnych.

§ 3. Użytkownik lokalu ma obowiązek podania Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach swojego adresu do korespondencji oraz telefonu kontaktowego. W przypadku korzystania z lokalu przez osoby inne aniżeli użytkownik lokalu przez okres ponad 7 dni, Spółdzielnia musi uzyskać również numer telefonu do tych osób, za co odpowiedzialny jest użytkownik lokalu. Użytkownik lokalu, który nie dopełnił tego obowiązku, ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody mogące wyniknąć z braku takiej informacji.

§ 4. Użytkownicy lokali są zobowiązani ponosić wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, utrzymywać je w należytym stanie, przestrzegać zasad porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,

korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych użytkowników lokali oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Rozdział 2.

Utrzymanie techniczne budynków

§ 5. 1. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie osoby uprawnione na mocy odpowiednich przepisów prawa lub zajmujące się ich obsługą upoważnione przez Spółdzielnię. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń technicznych oraz samowolne ingerowanie w instalacje i urządzenia jest niedozwolone.

2. W przypadku jakichkolwiek awarii, nagłych wypadków lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu należy zgłosić je Spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby: straż pożarną, pogotowie ratunkowe, policję i inne.

§ 6. W przypadkach koniecznych Użytkownik lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu służbom remontowym, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii (art. 6¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

§ 7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy wszelkich szkód powstałych w budynku i na terenie osiedla z jego winy lub z winy osób, którym lokal udostępnił lub które zaprosił.

§ 8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do systematycznego usuwania śniegu nagromadzonego na jego balkonie oraz tworzących się sopli.

Rozdział 3.

Prowadzenie prac remontowych

§ 9. 1. Prace remontowe w lokalu należy zakończyć w terminie 6 miesięcy od rozpoczęcia tych prac. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec przedłużeniu, po uzgodnieniu ze Spółdzielnią.

2. Prace powinny być prowadzone tak, by nie zakłócać spokoju pozostałych mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej.

§ 10. W celu zapewnienia bezpieczeństwa i porządku na terenie osiedla i budynku, Użytkownik lokalu jest zobowiązany do przekazania Spółdzielni:

- numeru lokalu i budynku, w którym przeprowadzane będą prace remontowe,
- planowanego terminu rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych,
- nazwy firmy wykonawczej oraz numeru telefonu jej przedstawiciela lub danych osoby odpowiedzialnej za przeprowadzenie prac.

§ 11. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i zniszczenia nieruchomości wspólnej wynikłe na skutek przygotowania do prac remontowych lub ich

przeprowadzania, a także ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem zniszczonego mienia Spółdzielni do stanu poprzedniego.

§ 12. 1. Firma wykonawcza lub osoba odpowiedzialna za wykonanie prac remontowych jest zobowiązana do codziennego posprzątania ciągów komunikacyjnych, z których korzystała (korytarz, klatka schodowa, windy, chodniki).

2. Wszelkie odpady powstałe w wyniku przeprowadzenia prac remontowych podlegają niezwłocznemu wywozowi przez Użytkownika lokalu i na jego koszt.

§ 13. 1. Wszelkie propozycje zmian w konstrukcji wnętrza lokalu należy uzgodnić ze Spółdzielnią.

2. Niedopuszczalne są zmiany wystroju zewnętrznego budynku, tj. zmiana wyglądu elewacji i stolarki okiennej.

§ 14. Ewentualne wyłączenie instalacji centralnego ogrzewania na czas trwania prac wymaga zgody Spółdzielni.

Rozdział 4.

Czystość i porządek

§ 15. 1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed zniszczeniem.

2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, parkingach i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.

§ 16. 1. Parkowanie samochodów na terenie osiedla jest możliwe tylko na wyznaczonych miejscach. Nie można parkować wszelkich pojazdów na placach manewrowych w obrębie garaży. Niezastosowanie się do tego przepisu może spowodować odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza na parking strzeżony.

2. Niedopuszczalne jest mycie lub naprawa samochodów w pomieszczeniach garażowych oraz na terenie osiedla, które powodowałyby zanieczyszczenie terenu lub mienia spółdzielni oraz innych użytkowników lokali, a także spowodowały niebezpieczeństwo dla mienia lub osób.

§ 17. Śmieci i odpadki należy wnosić do wiat śmietnikowych i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczony teren. Zabronione jest pozostawianie śmieci lub odpadów przy wiatkach śmietnikowych, bez umieszczania ich w kontenerach. Odpady inne aniżeli odpady komunalne, tj. odpady typu opony, części samochodowe, meble, gruz, sprzęt elektryczny itp. mieszkańcy są zobowiązani dostarczać do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Rykach. Popiół należy odstawiać do wiat w workach pobranych w PGKiM Sp. z o.o. w Rykach lub w Urzędzie Miejskim w Rykach.

§ 18. 1. Osoby posiadające zwierzęta są zobowiązane do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku,

służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach i trawnikach, a także innych terenach należących do Spółdzielni.

2. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku przeciwdziałania chorobom zakaźnym oraz w razie wystąpienia choroby zakaźnej.

§ 19. Utrzymaniem porządku i czystości na nieruchomości wspólnej zajmuje się Spółdzielnia.

Rozdział 5.

Przepisy przeciwpożarowe

§ 20. Każdy budynek powinien być wyposażony w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy, który stanowi własność Spółdzielni.

§ 21. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i Spółdzielnię.

§ 22. W celu zabezpieczenia przed wybuchem pożaru należy przestrzegać poniższych zapisów:

- 1) w pomieszczeniach mieszkalnych, garażowych i gospodarczych oraz na korytarzach i balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych oraz materiałów wybuchowych i gazu w butlach;
- 2) nie wolno zastawiać korytarzy i ciągów komunikacyjnych meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.;
- 3) palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia w częściach wspólnych jest zabronione;
- 4) rozpalanie grilla na balkonie jest niedozwolone;
- 5) wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarcieniem;
- 6) parkowanie wzdłuż drogi pożarowej i na wjazdach do drogi pożarowej jest zabronione;
- 7) nie wolno w piwnicach montować krat metalowych lub innych urządzeń przedzielających ciągi komunikacyjne.

§ 23. W przypadku nałożenia kar na Spółdzielnię za nieprzestrzeganie zapisów, o których mowa w § 22, Spółdzielnia będzie dochodzić zwrotu zapłaconych z tego tytułu należności od osób, które nie dochowały obowiązków, o których mowa w § 22.

Rozdział 6.

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców

§ 24. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

§ 25. 1. Na terenie osiedla w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.

2. Zakłócanie spokoju współmieszkańców w sposób długotrwały lub powtarzający się jest niedopuszczalne.

3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie. Dotyczy to również ponoszenia kosztów naprawy części wspólnych nieruchomości zniszczonych przez dzieci.

§ 26. 1. Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, jeżeli zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu mieszkańców oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.

2. Zwierzęta pozostawione bez opieki będą wyłapywane przez właściwe służby.

3. Na terenie osiedla psy powinny być wyprowadzane w kagańcach i na smyczy.

§ 27. Prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej w lokalu mieszkalnym jest możliwe jedynie po uzyskaniu zgody Spółdzielni i Użytkowników lokali w danej klatce schodowej. Zgoda może być cofnięta w przypadku naruszenia jej warunków.

Rozdział 7.

Korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych i garaży

§ 28. Uprawnionymi do korzystania z miejsc postojowych w garażach oraz z zewnętrznych miejsc postojowych na terenie osiedla są wyłącznie Użytkownicy lokali, lub osoby przez nich wskazane.

§ 29. Prawo wjazdu na teren osiedla przysługuje również karetkom pogotowia, pojazdom policji, straży pożarnej, pomocy drogowej (holowanie unieruchomionych samochodów) oraz innym pojazdom służb miejskich w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.

§ 30. Zabronione jest parkowanie pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 31. Niezastosowanie się do przepisów niniejszego Regulaminu i wyczerpujące zarazem znamiona wykroczenia lub przestępstwa, może skutkować zawiadomieniem przez Spółdzielnię właściwych organów ścigania.

§ 32. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy Kodeksu cywilnego oraz ogólnie przyjęte normy współżycia społecznego.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach Uchwałą Nr 21/2024 z dnia 26 listopada 2024 r.

