

Regulamin
Ładu i Porządku Domowego w Międzyzakładowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Bydgoszczy

I. Przepisy ogólne

§1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę i utrzymanie bezpieczeństwa mieszkańców, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia w zasobach mieszkaniowych MSM „Zrzeszeni”.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki MSM „Zrzeszeni” oraz właścicieli lokali, osób posiadających spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawa do lokalu, domowników oraz lokatorów.
3. Właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby przebywające w lokalu (członków rodzin, domowników, gości itp.)


II. Przepisy w zakresie utrzymania w należnym stanie technicznym budynków , urządzeń i instalacji oraz lokali.

1. Obowiązki Spółdzielni.

§2

Administracja osiedla zobowiązana jest do :

1. Zapewnienia ciągłej sprawności technicznej, użytkowej obiektów w celu zabezpieczenia przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Przyjmowania od właścicieli lokali, zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielanie informacji o terminie ich usunięcia.
3. Prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.
4. Przeprowadzania okresowych przeglądów budynków i ich otoczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Nadzoru nad przygotowaniem obiektów i urządzeń do sezonu zimowego.
6. Czuwania nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie.

2. Obowiązki właścicieli i osób posiadających spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu.

§3

1. W lokalu można wykonywać działalność gospodarczą , która nie zagraża bezpieczeństwu , higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.
2. Właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym oraz przestrzegać postanowień regulaminu.
3. Właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu winien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw , uszkodzeń , które powstały z jego winy bądź z winy osób określonych w § 1 ust.3 .
5. Obowiązki właścicieli lokali, osób posiadających spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu w zakresie remontów, napraw i konserwacji wewnątrz lokali określa Regulamin Gospodarki Lokalami Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni”.
6. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach (mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo, porządek bądź ograniczać prawo korzystania z innych lokali) należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedlową, w przeciwnym razie właściciel, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego tytułu.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody właściciel, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Administracja Osiedlowa ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej a gdy wymaga tego rodzaj awarii lub szkody, także przy udziale straży pożarnej.
8. Użytkownik zobowiązany jest do stałego przewietrzania lokalu aby nie dopuścić do jego zawilgocenia .



9. Wszelkie zmiany konstrukcyjne i przeróbki w lokalach (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych , osłony balkonów i loggii montaż zadaszeń, zakładanie krat na oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą administracji osiedla i na koszt użytkownika - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
10. Niedozwolone jest manipulowanie w lokalowych tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawianie we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych) . Osoby nie przestrzegające tego zakazu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
11. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć zawór główny odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej, zapewnić przewiew w pomieszczeniu , po czym zawiadomić pogotowie gazowe. Użytkownik winien umożliwić dogodny dostęp do zaworu odcinającego gaz .
12. Mając na względzie oszczędne zużycie energii elektrycznej należy wyłączyć wszelkie zbędne odbiorniki energii elektrycznej w pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie , suszarnie , korytarze piwniczne , korytarze kondygnacji mieszkalnych , klatki schodowe , oświetlenia itp.). Z tych samych względów zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku na żarówki o większej mocy niż te , które zostały zainstalowane przez Administrację Osiedla.
13. W piwnicach oraz na zewnątrz budynków zabrania się instalowania : dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpania wody zimnej i ciepłej bez zgody Administracji Osiedla.
14. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w zajmowanych pomieszczeniach .
15. Montaż urządzeń klimatyzacji wymaga zgody Zarządu. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania i demontażu oraz działania, koszty naprawy oraz bieżącej konserwacji ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
16. W budynkach, w których zainstalowane są zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne niedozwolone jest wykonywanie przez użytkownika jakichkolwiek napraw i regulacji instalacji antenowej zarówno na dachu, jak i przy gniazdach abonenckich . O stwierdzonych uszkodzeniach lub występujących usterkach należy zawiadomić Administrację Osiedla .
17. Właściciel lokalu powinien także udostępnić Zarządcy lokal w celu dokonania:
-okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego w



mieszkańcu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
-zastępczego wykonania przez Administrację prac obciążających właściciela .

18. Rodzice będący właścicielami lokali, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu ponoszą pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i dewastacje powstałe w budynku i jego otoczeniu z winy ich dzieci.

III. Przepisy w zakresie porządku i estetyki osiedla.

1.Obowiązki Administracji Osiedlowych

§4

- 1.Administrator zobowiązany jest dbać o stan sanitarno-porządkowy budynku i jego otoczenia poprzez:
- sprzątanie: klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz otoczenia budynku
 - dbanie o tereny zielone na administrowanym terenie
 - w okresie zimowym systematyczne usuwanie śniegu, oblodzeń z chodników, dojeżdż, przejść i posypywanie piaskiem w celu przeciwdziałania gołoledzi.
 - przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku.

2.Obowiązki właścicieli i osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu

§5

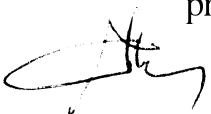
1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatce schodowej oraz dbać o estetyczny jej wygląd a szczególnie dotyczy to wyglądu i koloru drzwi wejściowych do mieszkań od strony klatki schodowej jak też lamperii ścian. Nie wolno również zmieniać koloru elewacji zewnętrznej przy balkonach.
2. Należy przestrzegać czystości w korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach zewnętrznych.
3. Do kanalizacji nie wolno odprowadzać przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków.
4. Śmieci i inne odpadki należy wnosić do zbiorników i śmietników wyznaczonych do tego celu. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadków, lub rozlaniu płynów na klatkach schodowych, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczenie.

5. Zabrania się dokonywania samowolnych przeróbek w instalacjach zaliczonych do części wspólnych nieruchomości. Osoby nie przestrzegające tego zakazu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
6. Dezynsekcję pomieszczeń wspólnego użytku oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonuje Administracja Osiedla na koszt Spółdzielni. Koszt dezynsekcji, dezynfekcji w lokalach i pomieszczeniach przynależnych ponosi właściciel, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawa do lokalu. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję i dezynfekcję pomieszczeń w terminie podanym przez Administrację Osiedlową (komunikat wywieszony na klatkach schodowych).
7. Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki.
8. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów itp. oraz wykladać na parapetach okien i w częściach wspólnych nieruchomości pożywienia dla ptaków i zwierząt.
9. Reklamy i szyldy na elewacjach budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Administracji Osiedla.

IV Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 6

1. W lokalach pomieszczeniach przynależnych do lokali oraz częściach wspólnych budynku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
2. Klatek schodowych, przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać przedmiotami blokującymi przejście.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach i na klatkach schodowych.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej, względnie gazowej należy w miarę możliwości je zabezpieczyć po czym niezwłocznie zawiadomić pogotowie energetyczne bądź gazowe oraz Administratora.
5. Zabrania się garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów w pomieszczeniach nie przeznaczonych na ten cel.
6. Zabrania się pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek, żelazek i innych urządzeń



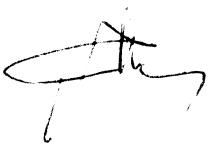
elektrycznych.

7. Zabrania się dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów , a w szczególności elektrycznych i gazowych .
8. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych , korytarzach piwnicznych Administracja ma prawo usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania .
9. W razie pożaru należy :
 - a. Zaalarmować straż pożarną/tel.998/ .
 - b. Zawiadomić posterunek policji i Administrację Osiedla .
 - c. Przystąpić do akcji ratowniczej , podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

V. Przepisy różne

§7

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości administrowanej przez Spółdzielnię są zobowiązane do korzystania z lokali, części wspólnych nieruchomości w sposób nie powodujący uciążliwości dla pozostałych użytkowników oraz do zachowania ciszy nocnej w godzinach tj. od 22:00 do 6:00.
2. Prace remontowe w lokalach należy wykonywać w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰ w dni powszednie. Nie dotyczy to usuwania awarii przez Administratora budynku. Prace remontowe powinny być tak prowadzona, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości pozostałym użytkownikom.
3. Bezwzględnie zabronione jest hodowanie psów i kotów i innych zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. w korytarzach klatek schodowych, piwnicach).
4. Zabrania się hodowania zwierząt niebezpiecznych.
5. Dozwolone jest posiadanie przez użytkowników psów i kotów. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.
6. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe odpowiedzialność ponoszą ich właściciele.
7. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów bez smyczy oraz wpuszczanie ich do piaskownicy.
8. Właściciel zwierząt domowych zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta .
9. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach jest zabroniona.



VI Przepisy końcowe.

§8

1. W przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania niniejszego regulaminu, przez właścicieli lokalu, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej z wnioskiem, aby w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

2. W przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie członka na podstawie art. 11 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.(Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm.).

VII. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. Kodeks cywilny – (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 , poz. 93 z późn. zmianami) .
2. Ustawa z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane – (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 , poz.1118).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów - (Dz. U. z 2006 r. Nr 80 , poz. 563).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 , poz. 836) .
5. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 sierpnia 2005 (Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087)

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 66/2008 z dnia 13 października 2008 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
mgr inż. Lesław Lichota

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr inż. Erwin Gemba