

Regulamin określający zasady korzystania z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń ogólnego użytku oraz porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku.

I. Postanowienia wstępne

1. Regulamin opracowano na podstawie:
 - a. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12. 2000 r. (Dz.U z 2013 r. poz.1222 z późn. zm.)
 - b. Statutu Spółdzielni
 - c. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U z 1994r nr 85 poz.388 z późn. zm.)
 - d. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2001r nr 71 poz.733 z późn. zm.)
 - e. Ustawy z 13.09.1996r o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach (Dz.U. z 2013r poz. 1399 z późn. zm.)
 - f. Ustawy z 20.06.1997r Prawo o ruchu drogowym (Dz.U z 1997 r nr 98 poz.602 z późn. zm.)
 - g. Ustawy z 07.1994r Prawo budowlane (Dz.U. z 1994r nr 89 poz.414 z późn. zm.)
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku, należy przez to rozumieć osoby posiadające następujące tytuły prawne do lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność, najem, podnajem, użyczenie, dzierżawa, domownicy, osoby bez tytułu prawnego faktycznie zajmujące lokal.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych (lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach)

A. Obowiązki Spółdzielni i Administracji Osiedli

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania użytkownikom: mieszkań, lokali użytkowych, garaży w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami budowlanymi.
2. Terminowego usuwania usterek wynikających z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych powstałych w czasie trwania gwarancji.
3. Protokolarnego odbioru mieszkań, lokali użytkowych, garaży w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
4. Dbłości o odpowiedni stan techniczny budynków, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, ciągi komunikacyjne w garażach) oraz dbłości o porządek i czystość budynków i ich otoczenia.
5. Konserwacja i naprawa bram głównych wjazdowych i wyjazdowych do garaży wielostanowiskowych.
6. Zapewnienia wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy.
7. Oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych, z określeniem ulicy i numeru budynku.
8. Zapewnienia mieszkańcom dogodnego przejścia do budynków i mieszkań oraz oczyszczania ze śmieci, śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń chodników i dojeżdż do budynków.
9. Zapewnienia oświetlenia wejść do budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

10. Wyposażenia nieruchomości w kosze na śmieci oraz zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.
11. Zapewnienia dostawy czynnika grzewczego do pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
12. Zapewnienia mieszkańcom dostawy ciepłej wody o temperaturze określonej obowiązującymi przepisami.
13. Wykonywania napraw wewnątrz lokali wyszczególnionych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali „
14. Zapewnienia stałego i bezpiecznego funkcjonowania wind zainstalowanych w budynkach.
15. Zamieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni informacji o podjęciu przez organy Spółdzielni ważniejszych uchwał regulujących stosunki pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami.

B. Obowiązki użytkowników

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego, wykonywanie rzemiosła lub pracy nakładczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Zarząd może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy pod warunkiem, że działalność w nim prowadzona nie będzie zagrażała bezpieczeństwu, higienie oraz nie będzie zakłócała spokoju sąsiadującym mieszkańcom.
4. Użytkownicy lokali (mieszkań, garaży i lokali użytkowych) obowiązani są dbać o należyta konserwację zajmowanych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
5. Obowiązkiem każdego użytkownika jest niezwłoczne zawiadomienie Administracji Osiedla o zauważonych awariach, uszkodzeniach instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążał koszt naprawy.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zawiadomić Administrację Osiedla lub Pogotowie Gazowe.
7. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, gazowej i centralnego ogrzewania (instalowania dodatkowych i wymiany na inny typ grzejników), stawianie lub rozbieranie ścianek mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
8. Zabrania się zabudowy pionów wodociągowych, gazowych i kanalizacyjnych w sposób uniemożliwiający usunięcie awarii (zabudowa winna być łatwo rozbieralna).
9. Zabrania się naprawy we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych i w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
10. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
11. Zabrania się instalowania gniazd elektrycznych w pomieszczeniach przynależnych.
12. Zabrania się wyjmowania lub wymiany kryz dławiących w instalacji c.o. oraz zrywania plomb i zmiany miejsca zamontowania urządzeń pomiarowych (podzielniki ciepła, wodomierze itp.).
13. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
14. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, jest dozwolone tylko przez osoby do tego uprawnione i za zgodą Spółdzielni.
15. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach itp. zapalonych świateł.
16. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, drutem itp.
17. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć przed utratą ciepła zajmowane przez siebie lokale oraz pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania.

18. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić do Administracji Osiedla w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Administracja Osiedla ma obowiązek stwierdzenia reklamacji w obecności użytkownika najpóźniej w następnym dniu od zgłoszenia. Nie sprawdzenie reklamacji przez Administrację Osiedla jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika.
19. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
20. W przypadku dłuższej (kilkudniowej) nieobecności, użytkownik mieszkania (lokalu) ma obowiązek zamknąć główne zawory ciepłej i zimnej wody oraz gazu.
21. W celu dokonania przeglądu stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz ich konserwacji, naprawy bądź wymiany, jak również usunięcia awarii, użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu upoważnionym pracownikom Spółdzielni w terminach i godzinach uprzednio podanych przez Administrację Osiedla.
22. W okresie zimowym obowiązkiem użytkownika jest usuwanie zalegającego śniegu z balkonów, loggii i tarasów należących do mieszkania.
23. Mieszkańcy użytkujący dodatkowo pomieszczenie (bokówkę lub pomieszczenie gospodarcze) odpłatnie zobowiązani są do przekazania tego pomieszczenia do Spółdzielni w przypadku zmiany użytkownika mieszkania.

III. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

1. Utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych budynków i pomieszczeń ogólnego użytku oraz otoczenia budynków, a także terenów całego osiedla należy do obowiązków Spółdzielni.
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie technicznym, czystości i higienie.
3. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania, garażach oraz na zewnątrz budynków.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe odpadków, śmieci, niedopałków itp.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, itp.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietnika i pojemników selektywnej zbiórki odpadów usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub teren.
7. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów(złom, szkło itp.) do pojemników na śmieci oraz zsyków. Odpadki te należy wrzucać do odkrytych pojemników specjalnie do tego celu przeznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Mieszkańcy przeprowadzający remonty obowiązani są zamówić we własnym zakresie i na własny koszt kontener na gruz i odpady budowlane.
9. Zabrania się wrzucania do zsyków przedmiotów o dużych gabarytach powodujących ich zapchanie.
10. Przedmioty o dużych gabarytach użytkownik jest zobowiązany wynieść do odkrytego kontenera wskazanego przez administrację.
11. W przypadku konieczności zwalczania insektów w budynku użytkownicy lokali są zobowiązani do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach na koszt własny, a w pomieszczeniach ogólnego użytku dezynsekcja i deratyzacja będzie przeprowadzona na koszt Spółdzielni w terminie ustalonym przez Administrację osiedla.
12. Trzepanie dywanów, chodników, odzieży itp. odbywać się może wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, chodników itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
13. Mieszkańcy zobowiązani są do poszanowania trawników, rabat kwiatowych, krzewów i drzew zasadzonych na osiedlu.

14. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach odbywa się wyłącznie na koszt użytkownika. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała i nie niszczyła elewacji, nie zalewała położonych niżej okien i balkonów.
15. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
16. Niedopuszczalne jest pozostawianie na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych starych mebli, wózków dziecięcych, worków ze śmieciami, kartonów itp.
17. W przypadku nie usunięcia sprzętów, urządzeń, mebli itp. przedmiotów z klatek i korytarzy piwnicznych w wyznaczonym terminie, administracja usunie je, bez ponoszenia odpowiedzialności za te przedmioty
18. Zabrania się garażowania pojazdów jednośladowych (rowerów, motocykli itp.) w korytarzach piwnicznych, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku.
19. Zabrania się parkowania pojazdów na ciągach komunikacyjnych w garażach wielostanowiskowych.
20. Pomieszczenia ogólne (suszarnie, wózkownie) należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem.

IV. Bezpieczeństwo pożarowe.

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, użytkownik ma obowiązek natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla. Fałszywa informacja podlega karze.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy, przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami itp. dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru.
3. W piwnicach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, butli turystycznych gazowych.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
5. Zabrania się w garażach i w miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych parkowania pojazdów wyposażonych w instalację LPG.
6. Wszelkie instalacje i urządzenia elektryczne w mieszkaniach i pomieszczeniach użytkowanych przez użytkowników muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym, aby nie dopuścić do zwarcia.
7. Użytkownicy, u których w mieszkaniach zostały zainstalowane autonomiczne czujki dymu oraz zostały wyposażone w środki gaśnicze mają obowiązek umożliwić przegląd czujek i gaśnic.

V. Podstawowe normy współżycia mieszkańców

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (domu) jest poszanowanie spokoju i wzajemna pomoc.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – przesadne hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń technicznych oraz zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje spokój nocny. W pozostałych godzinach wszyscy użytkownicy mieszkań zobowiązani są do właściwego używania sprzętu muzycznego i audiowizualnego w sposób zgodny z normami współżycia społecznego(art.51 § 1 Kodeks Wykroczeń).
4. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dozwolone, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest niedopuszczalne. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.

6. Zabrania się wprowadzania psów do piaskownic, na tereny placów zabaw i boisk.
7. Osoby posiadające psy obowiązane są do:
 - usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psy na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz na trawnikach i chodnikach,
 - dbania przez opiekuna psa, aby zwierzę nie zakłócało spokoju (np. szczekanie, wycie).
8. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są poddawać je szczepieniom przeciwko wściekliźnie i bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną.
10. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (królików, kur itp.)
11. Motocykle i samochody należy parkować zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.
12. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się napraw pojazdów, a także mycia pojazdów na terenie osiedla.
13. Zabrania się na terenie osiedla parkowania pojazdów tyłem do okien budynku.

VI. Zasady korzystania z dźwigów osobowych

1. Nie wolno otwierać drzwi szybu dźwigów wytrychami, drutem itp. a także przed zgaśnięciem światła w tablicy wezwań piętrowych.
2. Drzwi szybu i kabiny należy zamykać spokojnie i dokładnie. Gwałtowne zamykanie drzwi powoduje uszkodzenie styków, przerwy w dopływie prądu i unieruchomienie dźwigu.
3. Po wejściu do kabiny i dokładnym zamknięciu drzwi szybu i kabiny należy nacisnąć odpowiedni przycisk w tablicy dyspozycji.
4. Podczas jazdy dźwigiem należy zachowywać się spokojnie, nie wykonywać żadnych gwałtownych ruchów tj. podskoki, kołysania.
5. Dzieci do lat dziesięciu powinny jeździć windą tylko pod opieką osób starszych.
6. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
7. Zabrania się przewożenia w kabinie windy przedmiotów, które wskutek wagi i kształtu mogą niszczyć podłogę i ściany kabiny.
8. W kabinie windy należy zachować czystość. Jeżeli zdarzy się przypadek zanieczyszczenia, to należy je usunąć. W kabinie zabrania się palenia papierosów.
9. O wszelkich niedokładnościach w działaniu dźwigu natychmiast należy powiadomić Administrację Osiedla lub Pogotowie Dźwigowe tel. 982.
10. Należy bezwzględnie przestrzegać instrukcji umieszczonej w kabinie windy.

VII. Użytkowanie ogródków przydomowych

1. Ogródki przydomowe mogą być lokalizowane na terenach przewidzianych w dokumentacji projektowej lub wskazane przez Administrację Osiedla.
2. Ogródek przydzielany jest w pierwszej kolejności użytkownikom mieszkań zlokalizowanych na parterach, a w następnej - użytkownikom mieszkań wyższych kondygnacji.
3. Granice ogródków ustala Administracja Osiedla. Ustalonych granic nie wolno samowolnie przesuwać.
4. Ogródki nie muszą być ogradzane. W przypadku zastosowania ogrodzenia, jego wysokość, forma i kolor winny być jednakowe i uzgodnione z administracją osiedla.
5. Ogródki powinny pełnić funkcję zdobniczą domów z przewagą nasadzeń kwiatowych. Nie dopuszcza się uprawy warzyw.
6. Użytkownik ogródka zobowiązany jest dbać o jego estetyczny wygląd, a w szczególności do:
 - a) systematycznego usuwania chwastów na rabatach, ścieżkach wewnętrznych, alejach przyległych do ogródka,
 - b) zwalczania szkodników i zapobiegania chorobom roślin uprawianych w ogródku,

c) remontu ogrodzenia

7. Nie wolno odstępować ogródka ani podnajmować go nowemu użytkownikowi bez zgody Administracji Osiedla. W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka teren przejmie Administracja Osiedla do zagospodarowania i konserwacji.
8. W przypadku awarii sieci osiedlowej (wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.o.) lub przeprowadzania remontu elewacji budynku - Spółdzielnia ma prawo wejść na teren ogródka z robotami po uprzednim zawiadomieniu użytkownika. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za szkody (ponad uzasadnione potrzeby) powstałe w wyniku prowadzonych robót remontowych natomiast nie odpowiada za szkody powstałe przy usuwaniu awarii.
9. Za korzystanie z wody do podlewania ogródka z pomieszczeń ogólno-administracyjnych użytkownik jest zobowiązany wносить opłaty do Spółdzielni.
10. Zabrania się składowania przedmiotów pod balkonami i na terenach zielonych.
11. Zabrania się nasadzeń drzew i krzewów bez uzgodnienia z Administracją Osiedla.
12. Zabrania się grilowania w ogródkach i na balkonach.
13. W razie nieprzestrzegania przepisów o użytkowaniu ogródków przydomowych, zostanie cofnięta zgoda na korzystanie z ogródka.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Reklamy i szyldy na terenie osiedli mogą być instalowane po uprzednim wyrażeniu zgody przez Administrację Osiedla.
2. Szyld - informacja o działalności placówki umieszczona na budynku, w którym znajduje się lokal nie podlega opłacie.
3. Montaż reklam może się odbywać jedynie po podpisaniu umowy określającej warunki płatności na rzecz Spółdzielni.
4. Obowiązek zgłaszania do Administracji Osiedla zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ciąży na użytkowniku lokalu.
5. Uwagi i wnioski użytkowników odnośnie pracy administracji powinny być zgłaszane na piśmie w biurze Zarządu Spółdzielni.
6. Uwagi dotyczące pracy Administracji Osiedli rozpatruje Zarząd Spółdzielni na bieżąco, a w sprawach skomplikowanych w terminie do 30 dni. Skargi i wnioski kierowane do Rady Nadzorczej dotyczące pracy Zarządu Spółdzielni rozpatruje Rada Nadzorcza na najbliższym swoim posiedzeniu, a w sprawach skomplikowanych w terminie do 60 dni.
7. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających niniejszego regulaminu, Zarząd może stosować upomnienia, a w przypadku uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o: wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni, przymusową sprzedaż ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność) lub eksmisję w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
8. Kto nie stosując się do treści niniejszego regulaminu wyrządzi Spółdzielni szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. W przypadku nie naprawienia jej, Spółdzielnia usunie szkodę we własnym zakresie, a winnego obciąży kosztami z możliwością ich dochodzenia na drodze sądowej.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2016, protokół nr 4/2016.

Jednocześnie traci moc Regulamin z dnia 01.03.2004 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Niemyjska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Anna Samborska