

Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia Mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”

Postanowienia ogólne

§ 1

- 1) Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” są majątkiem spółdzielni.
- 2) Przestrzeganie postanowień niniejszych zasad jest obowiązkiem Spółdzielni oraz jej Członków i Mieszkańców.
- 3) Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca Członkiem, a posiadająca własnościowe lub wyodrębnione prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni oraz osoby użytkujące lokal na podstawie zawartej umowy najmu, korzystają z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648, z 2023 r. poz. 1450), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438,1463,1681), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszych zasad.

Obowiązki spółdzielni

§ 2

- 1) Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 1. utrzymania budynków w należytym stanie technicznym, w tym zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach, utrzymywania porządku, czystości i estetyki w budynkach i na terenie Spółdzielni;
 2. zapewnienia należytego oświetlenia prześwitów, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku Mieszkańców oraz dbania o należyte oświetlenie terenu Spółdzielni;
 3. natychmiastowej likwidacji powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia Mieszkańców (np. odpadających tynków, gzymsów, rynien, zwisających sopli lodu (z wyłączeniem daszków, przynależnych do lokali), awarii instalacji gazowych, elektrycznych i c.o.);
 4. zapewnienia Mieszkańcom bezpiecznych dojść do budynków (chodników, schodów itp.);
 5. zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic;
 6. przeprowadzania okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.;
 7. zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych;
 8. oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych;
 9. oznakowania zaworów odcinających pionów wodne;
 10. zapewnienia sprawnej obsługi administracyjnej Mieszkańców
- 2) Spółdzielnia jako współwłaściciel i zarządca budynku jest zobowiązana do:
 1. okresowej kontroli co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynków;
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;

- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
2. okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.
- Kontrolą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej piorunochronnej w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności i izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
- 3) Kontrole, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 i 2 powinny być dokonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje określone przepisami Prawa Budowlanego i przepisami szczególnymi.
- 4) Obowiązki Spółdzielni wymienione w ust. 2 powodują obowiązek Członków Spółdzielni i innych osób użytkujących lokale do ich udostępnienia w celu wykonania kontroli.
- 5) W zakresie utrzymania porządku i czystości do obowiązków Spółdzielni należy:
1. nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez gospodarzy domów;
 2. nadzór nad systematycznym opróżnianiem pojemników na odpady i wywożeniem odpadów;
 3. w razie konieczności przeprowadzenie dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji i informowanie Mieszkańców o terminach
 4. wykonywanie innych czynności wynikających z obowiązujących przepisów lub zarządzeń właściwych organów.
- 6) Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na każdej klatce schodowej gablotę z odpowiednimi informacjami, w tym:
1. numer telefonu służbowego pracowników obsługi technicznej budynków;
 2. adres i numer telefonu służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy;
 3. adres i godziny pracy Biura i Zarządu Spółdzielni;
 4. skład osobowy Rady Nadzorczej;
 5. terminy i miejsca przyjęć Członków przez przedstawicieli organów Spółdzielni;
 6. instrukcje ppoż. i dróg ewakuacyjnych;
 7. informację o adresach i telefonach Policji, Straży Miejskiej, Pogotowia Ratunkowego i innych specjalistycznych służb zobowiązanych do usuwania awarii;
 8. bieżące informacje i ogłoszenia;
 9. wyciąg z niniejszego regulaminu.

Prawa i obowiązki Mieszkańców

§ 3

1. Lokal mieszkalny i użytkowy może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Umowy zawarte przez Członka Spółdzielni z inną osobą na korzystanie z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny, wynajmujący go lub oddający w bezpłatne użytkowanie jest obowiązany każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię w terminie jednego miesiąca o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

§ 4

1. Jeśli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
2. W przypadku stwierdzenia nadmiernego zużycia, dewastacji i zanieczyszczenia lokalu Spółdzielnia jest uprawniona do wydania odpowiedniego wezwania do niezwłocznego przeprowadzenia niezbędnych prac (remontu, dezynfekcji itp.).
3. Członek Spółdzielni powinien wskazać osobę, która w razie awarii będzie mogła udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
4. W przypadku awarii w lokalu, do którego brak jest dostępu, a stwarzającej niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi lub grożącej szkodą w budynku lub innych lokalach, Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego otwarcia tego lokalu w celu usunięcia zagrożenia. Spółdzielnia zobowiązana jest do należytego zabezpieczenia lokalu po usunięciu awarii, natychmiastowego pozostawienia informacji, gdzie znajdują się klucze do lokalu. Obowiązek doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego spoczywa na Spółdzielni, jeśli awaria nie nastąpiła z winy użytkownika lokalu.

§ 5

1. O uszkodzeniach, awariach urządzeń i instalacji w lokalu należy natychmiast powiadomić Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia ma obowiązek spisać protokół z ustalenia przyczyny uszkodzenia (awarii), a jeżeli awaria powstała z winy Spółdzielni, wykonać naprawę i zestawień koszty robót.
3. Po wykonaniu robót, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia obowiązana jest doprowadzić lokal do stanu sprzed awarii.
4. Koszty niezbędnych prac naprawczych obciążają bieżącą konserwację zasobów Spółdzielni.
5. Osoby użytkujące lokale Spółdzielni, z uwagi na bezpieczeństwo swoje i innych użytkowników lokali, powinny niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o wszelkich nieprawidłowościach w działaniu urządzeń i instalacji w budynku, w szczególności wind osobowych i instalacji gazowej.
6. Za szkody i straty wyrządzone w mieniu Spółdzielni przez Członka, najemcę lub użytkownika lokalu w związku z zamieszkiwaniem w lokalu odpowiada osoba której przysługuje prawo do danego lokalu.

§ 6

Obowiązkiem Mieszkańców jest:

1. zachowanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenach przyległych do budynków;
2. utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza) i usuwanie zanieczyszczeń przy drzwiach do lokalu.

§ 7

1. Śmieci i odpady należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych z zachowaniem zasad selektywnej zbiórki odpadów. W przypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek na terenie wspólnym, osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zanieczyszczone niezwłocznie posprzątać.
2. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble i inne elementy wyposażenia) należy składać w wyznaczonych przez administrację miejscu. Nie wolno w ten sposób pozbywać się elektroodpadów, opon, odpadów remontowych, które należy utylizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. W piwnicach i na balkonach niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.
4. Zabrania się używania otwartego ognia w piwnicach i kabinach dźwigowych.
5. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i okna na niższych kondygnacjach.
7. Zabronione jest samowolne wchodzenie na dach budynków.

§ 8

1. Naprawę i przeróbkę instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mogą przeprowadzać jedynie pracownicy Spółdzielni, a w lokalach osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności, na zlecenie użytkownika lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub kurki przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe oraz konserwatorów instalacji gazowej.
3. Niezbędne naprawy stanowiące bieżącą konserwację instalacji gazowej (do zaworu w lokalu) przeprowadza się na koszt Spółdzielni. Inne naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone po złożeniu wniosku i uzyskaniu zgody Spółdzielni na zlecenie użytkownika lokalu przez osoby mające stosowne i aktualne uprawnienia, które należy przedstawić w Spółdzielni przed rozpoczęciem prac.
4. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalenie się żarówek, uszkodzenia przycisków na klatkach schodowych itp.) użytkownicy powinni niezwłocznie poinformować gospodarza domu lub Biuro Spółdzielni.

§ 9

1. Montowanie krat na klatkach schodowych i w korytarzach budynku oraz w innych pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz w piwnicach, a także stawianie w nich ścianek działowych jest zabronione.
2. Montowanie krat na zewnętrznej elewacji budynków wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, a po jej uzyskaniu zgłoszenia wykonywania robót właściwemu organowi nadzoru budowlanego. Zgłoszenia należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót.
3. Zabudowa balkonów i loggii oraz instalacja zadaszeń wymaga uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni oraz pozwolenia wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. W przypadku stwierdzenia samowolnego wykonania robót budowlanych wymienionych w ust. 1, 2, 3 Spółdzielnia ma obowiązek, jako współwłaściciel i zarządca budynków zawiadomić organy nadzoru budowlanego.
5. Montowanie klimatyzatorów oraz anten TV możliwe jest wyłącznie po złożeniu wniosku do Spółdzielni z zachowaniem warunków wskazanych przez Spółdzielnię.
6. Jeśli właściciel lokalu planuje remont, zobowiązany jest powiadomić o nim Spółdzielnię. W przypadku potrzeby skorzystania z kontenera na odpady budowlane Spółdzielnia wyznaczy miejsce, w którym można go postawić. Właściciel remontowanego lokalu ma obowiązek na bieżąco usuwać zanieczyszczenia spowodowane remontem w częściach wspólnych (na klatce schodowej, w windach).

§ 10

1. Nad korzystaniem z pomieszczeń i terenu wspólnego użytku kontrolę sprawuje pracownik Spółdzielni.
2. Zabrania się wjazdu samochodów na teren Spółdzielni bez zgody kierownika Biura Spółdzielni.
3. W piwnicach zabrania się:
 - 1) zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami;
 - 2) przechowywania rzeczy mogących stanowić pożywienie dla gryzoni;
 - 3) przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się
4. Osoba opuszczająca piwnicę winna zgasić światło i zamknąć drzwi na klucz.
5. Na klatkach schodowych zabrania się przechowywania jakiegokolwiek mienia (mebli, rowerów itp.)
6. Stojaki rowerowe przeznaczone są na rowery mieszkańców będące w bieżącym użytkowaniu. Rowery nieużywane powinny być przeniesione w inne miejsce.
7. Zasady korzystania z pomieszczenia rowerowni regulują odrębne przepisy.

§ 11

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowania na terenie Spółdzielni w sposób niezakłócający spokoju innym Mieszkańcom.
2. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą ich rodzice.
3. W godzinach 22.00-6.00 Mieszkańców Spółdzielni obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza ściszenie odbiorników RTV i innych źródeł hałasu, zaniechanie głośniej gry na instrumentach, głośnych śpiewów i krzyków.
4. W dni świąteczne (w tym w niedzielę) nie wskazane jest wykonywania głośnych prac.
5. Remonty mogą być przeprowadzane od poniedziałku do soboty w godzinach 8.00-18.00.

§ 12

1. Mieszkańcy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych przestrzeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Osoby posiadające psa są obowiązane do wyprowadzania go na smyczy. Spuszczanie psa ze smyczy na terenie Spółdzielni jest niedozwolone.

3. Niedozwolone jest karmienie gołębi na balkonach i parapetach okiennych, kotów w pomieszczeniach ogólnych Spółdzielni (piwnice, schody, klatki schodowe) oraz na terenie Spółdzielni.

§ 13

1. Jeśli użytkownik lokalu (osoby z nim zamieszkałe) wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciw zasadom używania lokali i porządku domowego lub utrudniają innym mieszkańcom korzystanie z ich lokalu, Spółdzielnia przysługuje prawo zastosowania wobec tych użytkowników sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądania od nich odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 14

1. Zażalenia na pracę gospodarza domu należy wносить do Biura Spółdzielni.
2. Zażalenia na działalność Biura Spółdzielni należy wносить do Prezesa Zarządu Spółdzielni.
3. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni, należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.

§ 15

Zasady powyższe zatwierdzone zostały Uchwałą nr 7 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” z dnia 11.12.2023r. i obowiązują od dnia jej podjęcia.