

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO S.M. "HUBY" WE WROCŁAWIU

Ilećroć w niniejszym regulaminie używa się pojęcia "mieszkańcy spółdzielni" to należy przez to rozumieć:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- członków spółdzielni będących właścicielami,
- właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
- najemców lokali mieszkalnych, użytkowych,
- innych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów spółdzielni i jej mieszkańców.

§ 2

Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach są własnością prywatną spółdzielni i z tego względu winny być utrzymane w należytych porządku i otoczone troskliwą opieką wszystkich mieszkańców.

§ 3

1. Postanowienia regulaminu:
 - 1) mają na celu ochronę mienia spółdzielni, zapewnienia bezpieczeństwa, spokoju oraz zgodnego współżycia mieszkańców,
 - 2) określają prawa i obowiązki Zarządu Spółdzielni i jego służb i wszystkich mieszkańców.
2. Mieszkańcy spółdzielni są odpowiedzialni w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentują (członek rodziny, domownik, podnajemca, goście itp.).

§ 4

1. Do obowiązków spółdzielni i jej służb należy:
 - 1) zapewnienie należytego stanu technicznego budynków oraz jego wyposażenia we wszystkie instalacje techniczne z wyłączeniem wewnętrznych instalacji w mieszkaniu za wyjątkiem instalacji c.o. i gazowej do zaworu,

- 2) utrzymanie porządku i czystości w budynkach oraz w ich otoczeniu wraz z przynależnymi do nich terenami,
 - 3) wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno porządkowy i przeciwpożarowy,
 - 4) zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku, klatek schodowych,
 - 5) wyposażenie posesji w odpowiednią ilość właściwych pojemników do składowania odpadów,
 - 6) interweniowanie w przypadku niedostatecznego ogrzewania, dostawy wody ciepłej i zimnej oraz energii elektrycznej, gazu a także nie wywożenia lub nieterminowego wywożenia odpadków,
 - 7) zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojść do budynków (chodników, schodów itp.),
 - 8) wyznaczanie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczy terenu własnego spółdzielni,
 - 9) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania numerów porządkowych, nazwy ulic na budynkach,
 - 10) przeprowadzania okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku pod względem przestrzegania przepisów BHP i P.POŻ.
2. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablicę ogłoszeniową (gablotę) z odpowiednimi informacjami w tym m.in.:
- o telefonach służb dyżurujących w dni wolne od pracy,
 - bieżące informacje i ogłoszenia,
 - wyciągi z regulaminu porządku domowego.

§ 5

Obowiązkiem mieszkańców spółdzielni jest:

1. utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic, w pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, a także na terenach przyległych do budynków oraz na miejscach postojowych,
2. dbanie o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywanie napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokali,

3. zawiadamianie na piśmie spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o fakcie wynajmowania lub oddania lokalu w bezpłatne używanie, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu,
4. utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego od strony klatki schodowej (korytarza), sprzątanie własnych wycieraczek na klatkach schodowych. Wycieraczek nie wolno trzepać na klatkach schodowych.
5. Udostępnianie lokalu w celu:
 - usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - dokonania okresowego przeglądu remontu instalacji obsługujących innych lokatorów (piony wod. kan., cwu, co),
 - kontroli sprawności urządzeń podzielnikowych i pomiarowych oraz odczytu ich wskazań,
6. Przy wymianie stolarki okiennej należy bezwzględnie przestrzegać zaprojektowanej dzielności okien oraz dotychczasowej białej kolorystyki, a zdemontowane okna usunąć we własnym zakresie.

§ 6

1. Mieszkania służą wyłącznie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Mieszkańcy jak i osoby wspólnie z nimi zamieszkujący nie mogą w lokalu wykonywać czynności naruszających substancję lokalu i uciążliwych dla współmieszkańców budynku.
3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia (np. prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej) wymaga pisemnej zgody spółdzielni po uprzednim uzyskaniu opinii - zgody Komitetu Mieszkańców sąsiadów danej klatki.
4. Bez pisemnej zgody Zarządu spółdzielni mieszkańcom nie wolno:
 - 1) przebudowywać mieszkania zmieniając rozkład pomieszczeń,
 - 2) zajmować dla potrzeb własnych pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 3) przerabiać instalacji wod. kan., co, gazowych, elektrycznych lub innych,
 - 4) wchodzić na dachy i instalować na dachach anten telewizyjnych lub radiowych,
 - 5) umieszczać szyldów o prowadzonej działalności gospodarczej oraz innych ogłoszeń,
 - 6) zakładać krat w oknach,

- 7) instalować dodatkowych elementów grzejnych lub punktów czerpalnych,
- 8) zabudowywać wnęk korytarzowych, piwnicznych i balkonów lub loggi,
- 9) instalować instalacji urządzeń elektrycznych na zewnątrz lokalu mieszkalnego zakłócających odbiór urządzeń RTV,
- 10) likwidować lub zabudowywać kratki wentylacji grawitacyjnej, w szczególności w kuchniach, łazienkach i wc.

§ 7

1. Wszelkie naprawy na wewnętrznej sieci wodno kanalizacyjnej (odgałęzienia od pionów wraz z armaturą) należą do obowiązku mieszkańców i winny być przeprowadzane przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje, zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami.
2. Naprawy i przeróbki instalacji gazowej w lokalu mogą być przeprowadzane tylko przez osoby mające stosowne do tego uprawnienia. Naprawa lub wymiana urządzeń jest obowiązkiem mieszkańców.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności gazowej spółdzielnię lub pogotowie gazowe.
4. Naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej w lokalach mogą być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności. Naprawa lub wymiana przewodów, wyłączników, gniazd wtykowych, opraw oświetleniowych jest obowiązkiem mieszkańców.
5. Konserwacja i naprawa mieszkaniowej części instalacji domofonowej tzw. unifonów należy do obowiązków użytkownika mieszkania.
6. Instalacja centralnego ogrzewania jest własnością spółdzielni. Dokonywanie przeróbek i napraw tej instalacji przez mieszkańca jest niedozwolone.
7. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie domu (budynku) lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przepalone żarówki, uszkodzone domofony, zamki w drzwiach wejściowych na klatkę itp.) mieszkańcy powinni niezwłocznie poinformować spółdzielnię lub gospodarza budynku.
8. Wszelkie awarie, przecieki, niedogrzenia należy zgłaszać do spółdzielni, a po godzinach pracy służb konserwacyjnych spółdzielni do pogotowia FORTUM i MPWiK.

§ 8

1. Każdy mieszkaniec lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątania zanieczyszczeń klatek schodowych oraz terenów przyległych,

2. Czas wykonywania robót (hałaśliwych) ogranicza się od godziny 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się wykonywania tych robót w niedziele i dni świąteczne.
3. Gruz i inne zanieczyszczenia poremontowe mieszkaniac usuwa na własny koszt. Istnieje możliwość zlecenia Spółdzielni odpłatnej wywózki tych zanieczyszczeń.

§ 9

1. W piwnicach zabrania się:
 - zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami,
 - przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
 - przechowywania przedmiotów, rzeczy gnijących i rozkładających się,
 - instalowania dodatkowych punktów świetlnych i gniazd wtykowych,
 - organizowania "biesiad" alkoholowych.
2. Wychodząc z piwnicy należy wyłączyć światło i zamknąć dokładnie drzwi.
3. Śmieci z własnych piwnic nie wolno wymiatać i pozostawiać w przejściach.

§ 10

1. Nie należy blokować włączników oświetlenia klatek schodowych np. zapalkami itp. co powoduje awarie i straty energii elektrycznej.
2. Niedopuszczalne jest wykorzystanie energii elektrycznej ogólnego użytku do celów prywatnych tj. podłączanie narzędzi, przedłużaczy itp., do lamp oświetleniowych i tablic bezpiecznikowych.
3. Nie należy pozostawiać na klatkach schodowych worków ze śmieciami, jak również zaśmiecać reklamami wymiowanymi ze skrzynek pocztowych.
4. Zabronione jest wyrzucanie przez okna, balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, butelek itp.
5. Zabronione jest palenie papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku (piwnice, strychy) jak również na klatkach schodowych.
6. Na parapety okien nie wolno wykładać pożywienia dla ptactwa.
7. Śmieci i odpadki należy wyrzucać do pojemników na ten cel przeznaczonych. W wypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
8. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego za wyjątkiem przedmiotów podlegających utylizacji np. odbiorniki TV, monitory, komputery, chłodziarki i zamrażarki itp.) należy wyrzucić do specjalnie w tym celu ustawionych kontenerów. Przedmioty takie jak odbiorniki TV, monitory, komputery, chłodziarki i zamrażarki itp. należy odwieźć do Punku Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

9. W wypadku ustawienia pojemników z oznakowaniem rodzaju sortowania śmieci, odpady należy wrzucać zgodnie z oznakowaniem. Opakowania kartonowe powinny być zgniecione, co zmniejszy ich objętość.
10. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać jakichkolwiek śmieci.
11. Posadzek balkonowych nie wolno myć przez zlewanie wodą, aby przez szczeliny przyścienne nie zalać niższych kondygnacji.
12. Zobowiązuje się mieszkańców do nieotwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym.

§ 11

1. Skrzynki balkonowe należy mocować tylko od wewnętrznej strony balkonu.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności w taki sposób, aby nie zalewać elewacji budynku i niżej położonych balkonów i okien.
3. Na balustradach balkonów i parapetach okien mieszkań nie wolno wieszać i trzepać dywanów, garderoby i pościeli itp.
4. Balkony, loggie i zewnętrzna stolarka może być malowana tylko na kolor biały.
5. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach, tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 12

1. Trzepanie dywanów i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w dni powszednie od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Zabrania się trzepać z: okien, na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 13

1. Wszyscy mieszkańcy powinni wykazać dbałość o stan zieleni.
2. Nie wolno niszczyć trawników, krzewów, drzew. W szczególności nie wolno dopuścić do niszczenia drzew i krzewów przy wyprowadzaniu psów.
3. Zabrania się, bez zgody Spółdzielni, sadzenia drzew w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Bez zgody Spółdzielni zabronione jest wycinanie drzew i krzewów.

§ 14

1. Rowery, wózki winny być przechowywane w miejscach do tego przeznaczonych tj. w wózkarniach rowerowniach.

2. W pomieszczeniach ogólnego użytku zabrania się składowania mebli, urządzeń AGD i innych przedmiotów niezależnie od gabarytów, jak również zastawiania korytarzy i dojść do tych pomieszczeń.

§ 15

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrz blokowych jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabrania się parkowania pojazdów w prześwitach budynków, na drogach dojazdowych, podejściach do klatek schodowych i osłon śmietnikowych oraz na terenach zielonych.
3. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep campingowych pod budynkiem na terenach należących do Spółdzielni.
4. Zabrania się dokonywania hałaśliwych i zatruwających środowisko napraw samochodów w bezpośredniej bliskości budynków.

§ 16

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnych jakimi są pralnie, suszarnie.
2. Po zakończeniu prania i suszenia pomieszczenia należy pozostawić w stanie czystym.
3. Użytkownik korzystający z pralni i suszarni obowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
4. Za rzeczy pozostawione w suszarni Spółdzielnia nie odpowiada.
5. W pomieszczeniach suszarni rozciąganie sznurów na instalacji co, cw, gazowej jest zabronione.

§ 17

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i spółdzielnię.
2. W piwnicach, korytarzach, komórkach lokatorskich, strychach, suszarniach, wózkarniach czy innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na balkonach nie wolno przechowywać materiałów pędnych lub łatwopalnych, żrących, jak również gazu w butlach.
3. W piwnicach, korytarzach i komórkach lokatorskich nie wolno przechowywać motocykli i motorowerów.
4. Używanie otwartego ognia (również palenie papierosów) w piwnicach, na strychach czy innych pomieszczeniach ogólnego użytku – jest zabronione.

§ 18

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z dobrodziejstw ciszy. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowywania się na terenie domu w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego. Zabrania się używania sprzętu gospodarstwa domowego powodującego hałas i wibracje (odkurzaczy, pralek) w godzinach ciszy nocnej.
3. Od godziny 20⁰⁰ należy ściszać odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, rozmów, wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (wiercenie, kucia).
4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
5. Niedopuszczalne jest zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeżeli nie jest to podyktowane koniecznością.
6. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Należy przestrzegać aby nie bawiły się na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
7. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszystkie szkody przez nie wyrządzone w substancji budynków oraz na terenach do nich przyległych odpowiedzialność ponoszą ich rodzice i opiekunowie.

§ 19

1. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach ogólnego użytku, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Osoby posiadające psa są obowiązane wyprowadzać go poza obrębem domu na smyczy i w kagańcu.

§ 20

1. Wszyscy mieszkańcy winni dbać, aby nieodpowiedzialne osoby nie dewastowały urządzeń budynków i całego wspólnego mienia spółdzielni.
2. W wypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie nieruchomości zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia na tym terenie, członkowie organów i przedstawiciele Spółdzielni oraz

każdy mieszkaniec ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.

3. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi lub mienia należy zgłaszać do Spółdzielni lub Komitetowi Mieszkańców.

§ 21

Organem samorządu mieszkańców jest Komitet Mieszkańców.

§ 22

Jeżeli mieszkaniec wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego swoim zachowaniem wywołując uzasadnione zgorszenie w innych współmieszkańcach lub utrudniając im spokojne korzystanie z lokali spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji przewidzianych statutem spółdzielni, prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody oraz wystąpienia do właściwych organów ze stosownymi wnioskami o ukaranie.

§ 23

Traci moc REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO, WSPÓŁŻYCIA MIWESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "HUBY" we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.04.1996 r.

§ 24

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 12.12.2005 r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.