REGULAMIN
porządku, czystości i współżycia w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach z dnia 29 listopada 1999r.

(tekst jednolity wg stanu na dzień 21.09.2021r.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością prywatną wszystkich członków. Z tych względów do obowiązków mieszkańców należy czuwanie nad przestrzeganiem przez wszystkich regulaminu porządku domowego, aby ich budynki i otoczenie były utrzymywane w porządku i czystości.

§ 2.

1) Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżyciu mieszkańców.
2) Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji członków Sp-ni i wszystkich mieszkańców.
3) Członek Sp-ni względnie najemca – nie członek – jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawo jego reprezentujące.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 3.

Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń, instalacji oraz porządku i czystości w nieruchomościach.
Administracja zobowiązana jest do:

1) Przekazywania członkom mieszkań do zamieszkania w stanie technicznie sprawnym.
2) Usuwania usterek w wyniku wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie 1 roku od daty przekazania budynku do zamieszkania.
3) Naprawy lub wymiany przewodów (rur) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz przewodów instalacji elektrycznych i dokonywania innych remontów.
4) Jeżeli przy objęciu lokalu lub w trakcie zamieszkiwania okaże się potrzeba napraw, które obciążają Sp-nię mieszkaniec powinien zawiadomić ją o tym bezzwłocznie.

§ 4.

Administracja zobowiązana jest:

1) Zapewnić w odpowiednich odstępach czasu wywóz nieczystości stałych i płynnych.
2) Wyposażyć nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości, jak: kontenery, pojemniki, kosze na śmieci, trzepaki itp.
3) Przestrzegać obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych bądź nadzorów organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
4) Zapewnić należyte oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń wspólnego użytku.
5) Oznaczyć nieruchomość przez widoczne oznakowanie nazwy z numerem porządkowym budynku.
6) Wywieszać w miejscach dostępnych tablice ze spisem mieszkańców z oznaczeniem ich imion, nazwisk i numer lokali (na pisemny wniosek mieszkańca Sp-ni nie umieści nazwiska na spisie lokatorów).
7) Dezynfekować, dezynsekować, deratyzować pomieszczenia wspólnego użytku wg potrzeb.
8) Utrzymywać w ciągłej sprawności technicznej instalacje i urządzenia znajdujące się w pomieszczeniach wspólnego użytku, np. w pralniach, suszarniach.

§ 5.

Członek – mieszkaniec zobowiązuje się:

1) Objąć przydzielony lokal mieszkalny w terminie wyznaczonym przez Sp-nię.
2) Przed wprowadzeniem się do przydzielonego lokalu należy dostarczyć zaświadczenie o uregulowaniu stosunku najmu do poprzednio zajmowanego lokalu.
3) Potwierdzić protokólarnie objęcie w użytkowanie przydzielonego lokalu mieszkalnego w formie ustalonej przez Sp-nię.
4) Zamieszkać z osobami wymienionymi w decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego i zameldować je zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5) Uiszczać czynsz i opłaty za użytkowanie lokalu w terminie do dnia 15-ego każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat czynszowych Sp-ni przysługuje prawo pobierania zaległych opłat wraz z ustawowymi odsetkami.
6) Użytkować przydzielony lokal mieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem.
7) Do przestrzegania regulaminu porządku domowego.
8) Nie dokonywać zmian naruszających substancje lokalu lub budynku, wszelkie przeróbki i zmiany w mieszkaniu mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą Sp-ni.
9) Dbać o urządzenia techniczne i instalacje wod.-kan., co, cw , elektryczne w pomieszczeniach wspólnego użytku.
10) Zawiadamiać administrację Sp-ni o wszelkich uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń podejmując doraźne środki zabezpieczające.
    Zapobiegać wszelkich uszkodzeniom oraz marnotrawstwu wody i energii elektrycznej.
11) Nieczystości stałe z zajmowanego lokalu należy składać do kontenerów znajdujących się przy budynku.
12) Przestrzegać czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tj. korytarza, klatki schodowe, strychy itp.
    Sprzątanie i czyszczenie korytarzy i klatek schodowych winno się odbywać w miarę potrzeb a gruntowne przynajmniej jeden raz w tygodniu , w szczególności zabrania się:
    a) wystawiania sprzętów i innych przedmiotów oraz pozostawiania naczyń z nieczystościami na klatkach schodowych, korytarzach bądź innych miejscach do tego nie przeznaczonych,
    b) wylewania lub wyrzucania nieczystości z okien lub balkonów,
    c) wrzucania do muszli ustępowych śmieci i innych odpadków, które powodują zapychanie się kanalizacji ; w razie nie podporządkowania się winni ponoszą odpowiedzialność materialną za przeczyszczenie niedrożnego pionu kanalizacyjnego a w wypadku nie możności wykrycia sprawcy, kosztami przeczyszczenia będą obciążeni wszyscy użytkownicy niedrożnego pionu,
    d) trzepania odzieży, pościeli itp. w oknach lub na balkonach.

13) Zabrania się:
    a) instalowania indywidualnych anten RTV oraz anten do odbioru satelitarnego na ścianach, kominach, masztach i dachach budynków mieszkalnych, w których istnieją systemy zbiorczych anten RTV lub sieci telewizji kablowej,
    b) stawiania garaży bez zezwolenia Sp-ni i architekta miejsko-gminnego,
    c) manipulowania przez mieszkańców domu w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz w innych instalacjach znajdujących się na korytarzach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
    d) dopuszcza się tymczasowo w wyjątkowych przypadkach, za pisemną zgodą administracji Spółdzielni, montaż anten do odbioru programów satelitarnych na balustradach balkonowych, o ile będą istniały techniczne możliwości takiego montażu i urządzenia te nie będą stwarzały zagrożenia osób trzecich.
    e) grillowania na balkonach oraz na terenach zielonych stanowiących współwłasność członków i Spółdzielni albo pozostających w użytkowaniu Spółdzielni.
14) Członek zobowiązuje się do odnawiania lokalu polegającego na:
    a) malowaniu sufitów, malowaniu ścian zajmowanego lokalu wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku w zasadzie co najmniej raz na pięć lat,
    b) malowaniu drzwi, okien, podłóg, kaloryferów, rur i innych urządzeń w zasadzie co najmniej raz na pięć lat,
15) Naprawami w rozumieniu niniejszych wytycznych są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Do napraw wewnątrz lokali obciążających Sp-nię należą:
    a) naprawy głównych przewodów instalacyjnych przechodzących przez lokale,
    b) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
    c) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Sp-ni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.

§ 6.

W wypadku rezygnacji z mieszkania użytkownik jest zobowiązany pozostawić lokal w stanie nie pogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu w jakim lokal został przydzielony stanowi protokół zdawczo-odbiorczy. Członek względnie najemca – nie członek nie odpowiada za pogorszenie lokalu będący wynikiem normalnego zużycia technicznego ani za uszkodzenia nie pochodzące z jego winy.
Jeżeli członek za zgodą Sp-ni ulepszył lokal Sp-nia ma prawo zatrzymać ulepszenia za dopłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać, aby były członek je usunął przywracając lokal do stanu pierwotnego.

§ 7.

O terminie opuszczenia mieszkania członek jest zobowiązany powiadomić Sp-nię pisemnie co najmniej na 3 dni przed zdaniem lokalu.

§ 8.

Pracownicy administracji Sp-ni mają prawo wstępu do lokalu najemcy w jego lub domowników obecności z uwagi na wykonanie czynności służbowych w godz. od 8.00 do 20.00. W razie awarii lub innego zagrożenia wywołującego, czy też grożącego powstaniem szkody, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 9.

1) Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i na strychach.
   Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (hałasy, brudzenie ścian, niszczenie wspólnych urządzeń, zaśmiecanie, niszczenie zieleni, kwietników itp.) odpowiedzialni są rodzice.
2) Zabronione jest zakłócanie spokoju nocnego mieszkańcom domu w godzinach od 22.00 do 06.00 w szczególności przez głośną grę radia, na instrumentach muzycznych, śpiew i inne czynności powodujące hałas.

PRZEPISY PORZĄDKOWE.

§ 10

1) W domach mieszkalnych wolno utrzymywać psy i koty o ile zwierzęta te nie zakłócają ciszy i spokoju a ich posiadacze przestrzegają wymogi sanitarno – porządkowe.
2) Nie dozwolone jest trzymanie zwierząt lub ptactwa na podwórzach a tym bardziej w piwnicach, na strychach i innych pomieszczeniach gospodarczych.
3) Osoby posiadające psy, zobowiązane są do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt.
4) Psy należy prowadzić na uwięzi natomiast agresywne i niebezpieczne dla otoczenia powinny mieć założony kaganiec.
   Psów nie należy wyprowadzać na tereny przeznaczone na place gier i zabaw,
   do piaskownic na trawniki itp.
5) Właściciel psa, kota zobowiązany jest do usunięcia zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta. W przeciwnym razie, zostanie obciążony kosztami uporządkowania nieczystości.
6) Zabrania się dokarmiania kotów, psów, ptaków i innych zwierząt, zarówno wewnątrz budynku – w pomieszczeniach wspólnych (tj. piwnice, pralnie, suszarnie, korytarze), jak i na zewnątrz budynku.
7) Kwiaty w oknach i na balkonach muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie winno się odbywać tak, aby woda nie przelewała się i nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
8) Trzepanie dywanów winno odbywać się w wyznaczonych miejscach w godz. od 8.00 – 20.00.

PIWNICE I UŻYTKOWANIE

§ 11

1) Piwnica służy do przechowywania opału, ziemniaków i innych artykułów żywnościowych oraz przedmiotów gospodarstwa domowego.
2) Utrzymanie czystości w piwnicach i dbałość o znajdujące się w niej urządzenia instalacyjne ciąży na mieszkańcach.
3) Szczególne znaczenie ma stałe utrzymanie czystości świetlików piwnicznych, tak pod względem wymogów sanitarno-porządkowych jak i przeciwpożarowych oraz dla zabezpieczenia okien piwnicznych przed niszczeniem.
   Obowiązki te należą do każdego użytkownika piwnicy.

4) Użytkownicy piwnic w których znajdują się instalacje wod.-kan. i zainstalowane są wodomierze mają obowiązek zabezpieczenia ich przed uszkodzeniem i zamarznięciem w porze zimowej oraz umożliwienie dojścia o każdej porze doby w wypadku awarii instalacji i dojścia do odczytania wodomierza.

PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.

§ 12

1) Z pralni ma prawo korzystać każdy mieszkaniec według zasad obowiązujących w danym budynku.
2) Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą ostrożnością by nie dopuścić do ich uszkodzenia.
3) Po zakończeniu prania należy pomieszczenia pralni, suszarni, strychów pozostawić uporządkowane.
4) W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania za odpłatnością od osób trzecich.

BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE.

§ 13

1) Każda nieruchomość winna być zaopatrzona w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z odpowiednimi przepisami.
2) W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast powiadomić telefonicznie straż pożarną i komendę policji.
3) Zabrania się przechowywania i gromadzenia na strychu i w piwnicach przedmiotów i materiałów łatwopalnych (butli z gazem, paliwa itp.) .
4) Zabrania się samowolnego podłączania pieców ogrzewczych i kuchennych do przewodów kominowych.
5) Zobowiązuje się mieszkańców do przestrzegania innych przepisów przeciwpożarowych lub instrukcji wydanej przez właściwe organa.
6) Kominy na strychach powinny być raz w roku bielone, a wszelkie uszkodzenia natychmiast usuwane (obowiązki administracji). Mieszkańcy zobowiązani są zawiadomić administrację Sp-ni o powstałych uszkodzeniach.
7) Palenie tytoniu w ogólnodostępnych pomieszczeniach i ciągach komunikacyjnych jest zabronione.

ODPŁATNE SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH, KORYTARZY PIWNICZNYCH I STRYCHÓW.

§ 14

Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, najemców lokali mieszkalnych oraz wszystkich innych osób zamieszkujących w tych lokalach, zwanych w dalszej części rozdziału „użytkownikami lokali”.

§ 15

1. W przypadku złożenia wniosku przez użytkownika lokalu zainteresowanego usługą sprzątania klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychu przez podmiot zewnętrzny, Administracja Spółdzielni pomaga w przeprowadzeniu ankiety w tej sprawie wśród użytkowników lokali w danym budynku.
2. Ankieta musi zawierać co najmniej imię i nazwisko, adres lokalu, stosowną deklarację oraz czytelny podpis użytkownika lokalu. Wzór ankiety stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 16

1. W przypadku wyrażenia pisemnej zgody na odpłatne sprzątanie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychu przez co najmniej 70 % użytkowników lokali w danym budynku (według zasady 1 lokal = 1 głos), Zarząd uruchamia usługę odpłatnego sprzątania przez zewnętrzny podmiot, z uwzględnieniem ust. 4.

2. Usługa sprzątania klatki, korytarzy piwnicznych i strychu przez zewnętrzny podmiot wiąże wszystkich użytkowników danego budynku, w tym użytkowników, którzy nie złożyli podpisu pod ankietą bądź byli przeciwni zleceniu tej usługi, ale stanowią nie więcej niż 30 % użytkowników lokali w budynku, z uwzględnieniem ust. 4.
3. Odpłatne sprzątanie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychu przez podmiot zewnętrzny, Zarząd zleca w terminie do 3 miesięcy, licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wpłynie ankieta z oświadczeniem wyrażającym zgodę na tę usługę.
4. Do ogólnej liczby lokali w danym budynku stanowiących podstawę obliczania głosów (%), nie ujmuje się:
   a) użytkownika mieszkania, który jest przeciwny uruchomienia usługi odpłatnego sprzątania lecz został potwierdzony fakt nie mycia przez niego klatki schodowej,
   b) użytkownika mieszkania, który nie złożył podpisu pod ankietą.
5. W szczególnych sytuacjach Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do odstępstwa od § 16 ust. 1 oraz do uruchomienia usługi odpłatnego sprzątania klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychu przez zewnętrzny podmiot, w przypadku wyrażenia pisemnej zgody przez 100% użytkowników lokali w danej klatce schodowej.

§ 17

1. Za odpłatne sprzątanie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychów, naliczana jest opłata, która wnoszona jest w ramach opłaty za mieszkanie.
2. Wysokość opłaty, o której mowa w ust.1, ustala Zarząd Spółdzielni, na podstawie złożonych ofert.
3. Opłata za sprzątanie klatki schodowej naliczana jest od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia zlecenia.

§ 18

Odpłatne sprzątanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów obejmuje:
1) zakres prac bieżącego sprzątania klatek schodowych – jeden raz na tydzień:
   a) zamiatanie klatki schodowej wraz z podestami, schodami i wiatrołapami przy wejściu do budynku,
   b) mycie schodów i cokolików środkiem myjąco-dezynfekującym (w piątek lub w sobotę),
   c) usuwanie zabrudzeń występujących na ścianach, oknach i drzwiach,
   d) mycie przedsionka oraz drzwi i oszklenia,
   e) mycie drzwi wejściowych oraz oszklenia;
2) zakres prac sprzątania klatek schodowych –jeden raz na miesiąc:
   a) mycie poręczy i balustrady środkiem myjąco-dezynfekującym,
   b) mycie parapetów wewnętrznych;
3) zakres prac sprzątania klatek schodowych – jeden raz na pół roku:
   a) mycie ścian do wysokości pomalowanej farbą olejną,
   b) mycie drzwi do piwnicy,
   c) mycie drzwi szafek licznikowych oraz wyłączników światła,
   d) mycie okien na klatce schodowej;
4) zakres prac sprzątania korytarzy piwnicznych i strychów – jeden raz na kwartał:
   a) zamiatanie korytarzy piwnicznych i strychów
   b) mycie schodów piwnicznych środkiem myjąco-dezynfekującym;
5) wykonawca dostarcza wszelkie niezbędne środki czystości oraz media do realizacji zamówienia.

§ 19

W przypadku zmiany użytkownika lokalu, nowego użytkownika obowiązują przyjęte wcześniej zasady odpłatnego sprzątania.

§ 20

1. Dopuszcza się możliwość rezygnacji z usługi odpłatnego sprzątania przez podmiot zewnętrzny po upływnie 6 miesięcy od jej stosowania.
2. W przypadku rezygnacji z usługi odpłatnego sprzątania klatki, korytarzy piwnicznych i strychu, obowiązuje procedura określona w paragrafach 2 i 3.

§ 21

Uwagi i zastrzeżenia odnośnie nieprawidłowego wykonywania usługi przez zewnętrzny podmiot należy zgłaszać do Administracji Spółdzielni.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 22

Zarząd Sp-ni zobowiązany jest wywiesić wyciąg z niniejszego regulaminu na klatkach schodowych.

§ 23

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 29.11.1999r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Kasprzyk

Załącznik nr 1

do Regulaminu porządku, czystości i współżycia w nieruchomościach

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach z dnia 29.11.1999r. ,

tj. wg stanu na dzień 01.12.2017r.

A N K I E T A

Lp.	Adres	Imię i nazwisko	Deklaracja mieszkańców, w sprawie wprowadzenia usługi odpłatnego sprzątania klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychów przez podmiot zewnętrzny /podpis, data/	
			Jestem „ZA”	Jestem „PRZECIW”

Pouczenie:

Wyjaśniamy, że zgodnie z Regulaminem porządku, czystości i współżycia w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach z dnia 01.12.2017r. t.j. : w przypadku wyrażenia pisemnej zgody na odpłatne sprzątanie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychów przez co najmniej 70% użytkowników lokali w danym budynku (według zasady: 1 lokal = 1 głos), Zarząd uruchamia usługę odpłatnego sprzątania przez zewnętrzny podmiot. Usługa sprzątania klatki, korytarzy piwnicznych i strychów wiąże wszystkich użytkowników danego budynku, w tym użytkowników, którzy nie złożyli podpisu pod ankietą bądź byli przeciwni zleceniu tej usługi, ale stanowią nie więcej niż 30% użytkowników lokali w budynku. Dopuszcza się możliwość rezygnacji z usługi po upływie 6 miesięcy od wprowadzenia.

Opłata za sprzątanie klatki schodowej, korytarzy piwnicznych i strychów, ustalona przez Zarząd Spółdzielni na podstawie złożonych ofert, wynosić będzie ……. zł miesięcznie od każdego lokalu mieszkalnego.

Regulamin jest dostępny w siedzibie Spółdzielni, Administracji Spółdzielni lub na stronie internetowej Spółdzielni.