

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD UŻYWANIA LOKALI
W ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1.Regulamin określa zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązujące członków Spółdzielni i wszystkie inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni, mające na celu zapewnienie właściwej ochrony mienia Spółdzielni, utrzymanie czystości i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2.Przepisy regulaminu określają:

- a. obowiązki Spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami (lokalami mieszkalnymi lub lokalami o innym przeznaczeniu)
- b. zarządzanie mieniem spółdzielni bądź nieruchomościami powierzonymi w zarząd lub administrowanie na podstawie umowy
- c. zarządzanie terenami wspólnymi.
- d. prawa i obowiązki członków Spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu.

3.Nieruchomości budynkowe i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia powinny być utrzymywane we właściwym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zgodnie z ustawą Prawo Budowlane, być wyposażone we wszelkie wymagane prawem urządzenia techniczne a także mieć estetyczną elewację i zagospodarowany teren wokół budynku. Tereny rekreacyjne i place zabaw powinny posiadać urządzenia sportowe i zabawowe.

4.Osoby posiadające prawo do lokalu w Spółdzielni oraz osoby powierzające nieruchomość w zarząd lub administrowanie są odpowiedzialne za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu.

5.Członkowie Spółdzielni oraz osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu niebędące członkami Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez wszystkich użytkowników lokalu (członków rodziny, domowników, najemców, gości itp.).

6.W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale.

§ 2

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowi zapis ujęty w § 60 Statutu RSM „Jedność”.

§ 3

1. Przez pojęcie „użytkownik” należy rozumieć zarówno członka Spółdzielni jak i właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni lub najemcę lokalu.

2. Przez pojęcie „mieszkaniec” należy rozumieć posiadacza:

- a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- b) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

h

c) prawa odrębnej własności lokalu.

3. Przez pojęcie „lokal” używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy jak również garaż samochodowy i boks motocyklowy.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 4.

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- a. protokolarnego przekazania użytkownikom lokali w stanie zdatnym do użytku. Protokół określa stan techniczno-sanitarny lokalu i urządzeń znajdujących się w tym lokalu,
- b. protokolarnego odbioru lokalu będącego własnością Spółdzielni w przypadku opuszczenia go przez użytkownika,
- c. dbania o stan techniczny, sanitarno-porządkowy nieruchomości w tym budynków mieszkalnych, użytkowych oraz ich otoczenia,
- d. zapewnienia wyposażenia budynków w urządzenia sanitarno-porządkowe (śmietniki, pojemniki na odpady wspólne i do segregacji, trzepaki itp.), oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku tj. portali wejściowych, klatek schodowych, pralni itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- e. zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych warunków przejścia do domów, mieszkań, lokali użytkowych, w tym oczyszczania chodników i ulic będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię ze śniegu, lodu, błota oraz innych zanieczyszczeń znajdujących się w obrębie nieruchomości,
- f. zlecenia specjalistycznym przedsiębiorstwom czynności w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji, fumigacji i innych czynności z zakresu przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i weterynaryjnych,
- g. zapewnienia stałej dostawy mediów i interweniowania w przypadkach zakłóceń i awarii w dostawach wody, energii elektrycznej, ciepłej i gazu,
- h. dokonywania napraw lokali zgodnie z postanowieniami odpowiedniego „Regulaminu napraw”.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW.

§ 5

1. Przydzielony lub wynajęty użytkownikowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.

2. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.

3. Prowadzenie w mieszkaniu działalności przemysłowej, handlowej, rzemieślniczej, usługowej lub innej uciążliwej działalności gospodarczej jest zabronione.

§ 6

1. Użytkownik przy przejmowaniu lokalu jest zobowiązany wnieść do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzenia usterek bądź braków, a w szczególności w zakresie wyposażenia lokalu.

2. Reklamacje w zakresie ustalonej powierzchni użytkowej przejętego lokalu należy wносить w ciągu dwóch miesięcy od daty protokolarnego przejęcia lokalu.

3. Użytkownik jest zobowiązany do podawania zmian stanu ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.

§ 7

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, zabudowy korytarzy, piwnice, przechowalnie wózków itp.) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym „Regulaminem napraw”.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty wszelkich napraw, uszkodzeń, które powstały z jego winy bądź z winy osób określonych w § 1 ust. 5.

3. Użytkownik zobowiązany jest do wietrzenia lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia.

§ 8

1. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłon balkonów, montaż zadaszków, zakładanie krat na oknach, wymiana lub zmiana lokalizacji instalacji itp.) mogą być dokonywane na koszt użytkownika po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

2. W przypadku dokonania bez zgody Spółdzielni przeróbek w zajmowanym lokalu, użytkownik na wezwanie Spółdzielni jest zobowiązany doprowadzić lokal do stanu pierwotnego. W przeciwnym wypadku konieczne roboty Spółdzielnia wykona na koszt użytkownika, który dokonał zmian.

3. Indywidualne i uzgodnione (pisemnie) z administracją Spółdzielni przeróbki wszelkich instalacji, w wyniku których konieczne jest czasowe pozbawienie innych użytkowników mediów, nie powinny trwać dłużej jak dwie godziny i mieć miejsce poza szczytowymi godzinami ich poboru oraz za powiadomieniem innych użytkowników.

4. Przeróbki instalacji c.o. powinny być dokonywane wyłącznie poza sezonem grzewczym, za zgodą Spółdzielni.

5. Naprawy (wymiany) instalacji elektrycznej w danym lokalu nie powinny pozbawiać energii elektrycznej innych użytkowników.

§ 9.

1. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulowanie blokad nastaw w zaworach c.o. oraz w innych instalacjach na klatkach schodowych, w piwnicach i garażach.

2. Nie wolno blokować przycisków oświetlenia na klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

3. Osoby nieprzestrzegające zakazu określonego w punktach 1 i 2, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone kosztami jej usunięcia. O stwierdzonych uszkodzeniach wymienionych urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.

4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej lub innego urządzenia, zapewnić przewiew w pomieszczeniu, unikać możliwości powstania zaiskrzenia, po czym niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe i administrację Spółdzielni.

5. Użytkownik powinien umożliwić dostęp do instalacji gazowej w lokalu: zaworu odcinającego i gazomierza, przedstawicielom gazowni i administracji.

6. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody dostawcy gazu oraz używać przewodów gazowych jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy odbiornikach radiowych.

7. Przybory gazowe należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika.

8. W celu oszczędności w zużyciu energii elektrycznej należy wyłączać wszelkie zbędne oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, korytarze piwniczne, oświetlenie wejść do budynków) w ciągu dnia. Z tych samych względów zabrania się wymieniania żarówek oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku na żarówki o większej mocy niż te, które zostały zainstalowane przez administrację.

§ 10.

W piwnicach oraz na zewnątrz budynków nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych i innych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej bez zgody administracji Spółdzielni.

§ 11.

1. Wszystkie lokale mieszkalne powinny być wyposażone w wodomierze zimnej i ciepłej wody z ważnymi cechami legalizacji.

2. Nie wolno naruszać plomb i połączeń zalicznikowych.

3. W razie stwierdzenia przecieku wody w pionach wod.-kan. w lokalach, należy bezzwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

§ 12.

1. W okresie zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w zajmowanych pomieszczeniach.

2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest usuwanie śniegu i nawisów śnieżnych z elementów infrastruktury około mieszkaniowej (balkony, loggie, parapety okienne) bezpośrednio po ustaniu opadów.

§ 13.

1. Zakładanie wszelkiego rodzaju zewnętrznych anten indywidualnych (CB Radio, radiowych, telewizyjnych, internetowych, satelitarnych) jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.

2. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania i demontażu, oraz działania w/w anten, koszty naprawy oraz bieżącej konserwacji ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.

§ 14.

O powstałych uszkodzeniach instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w zajmowanych lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni, gdyż w przeciwnym razie użytkownik poniesie odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lub sąsiednich lokalach.

§ 15.

Ze względu na ochronę mienia, oraz warunki sanitarno- higieniczne eksploatacji budynków każdy użytkownik lokali zobowiązany jest:

- a. umożliwić w uzgodnionym terminie wejście do lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, w celu skontrolowania stanu

- wewnętrznej instalacji i wewnętrznych urządzeń instalacji, ogólnego stanu lokali oraz w celu odczytów urządzeń pomiarowych,
- b. udostępnić lokal w uzgodnionym terminie w celu wykonania robót mających bezpośredni związek z zabezpieczeniem przed niszczeniem substancji sąsiednich lokali.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA DOMU ORAZ OTOCZENIA.

§ 16.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do zachowania czystości na klatkach schodowych, portalach, korytarzach piwnic, w pralniach i suszarniach oraz w obrębie nieruchomości.
2. Obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach domów i piwnic należy do administracji Spółdzielni.
3. Z uwagi na szkody w substancji mieszkaniowej i zagrożenie sanitarne, które powodują ptaki, a zwłaszcza gołębie zabrania się:
 - a. wykładania żywności dla ptaków w mieszkaniach, na parapetach mieszkań i klatek schodowych, na balkonach i loggiach, innych elementach budynków oraz terenach przydomowych.
 - b. zakazuje się umożliwiania gniazdowania gołębiom w mieszkaniach, na loggiach i balkonach oraz innych elementach budynku.
4. Osoby świadomie łamiące powyższe zakazy będą obciążane kosztami zabiegów sanitarnych i udokumentowanych napraw szkód wyrządzonych nieprzestrzeganiem tych zakazów.

§ 17.

1. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, papierów itp. oraz pożywienia dla ptactwa.
2. Skrzynki na kwiaty i doniczki umieszczone na parapetach zewnętrznych i na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek skutków nieprawidłowego mocowania skrzynek i donic, pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
3. Śmieci i odpadki należy wносить do pojemników na śmieci umieszczonych w określonych przez administrację miejscach. Drzwi do zsyków i śmietników powinny być zamykane. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, sprawca lub użytkownik jest zobowiązany natychmiast uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
4. Zabrania się wrzucania do kontenerów śmieci i odpadów wielkogabarytowych, płynnych i cuchnących.
5. Nietypowe i wielogabarytowe przedmioty i meble należy wystawiać przy śmietniku należącym do danego budynku nie wcześniej niż na jeden dzień przed terminem ich wywozu, określonym w harmonogramie wywozu odpadów wielkogabarytowych.
6. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takich jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, portale i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
7. Mieszkańcy powinni reagować na niewłaściwe zachowanie innych osób.
8. Spostrzeżenia w zakresie dewastacji, kradzieży, zanieczyszczania budynku i otoczenia należy zgłaszać do administracji Spółdzielni lub na policję.

§ 18.

1. Urządzenia sanitarne powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany wodociągowe powinny być zawsze dokręcone, a otwory spustowe w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie używania otwarte ze względu na konieczność zabezpieczenia lokalu przed zalaniem,
3. Do muszli klozetowych zabrania się wrzucać artykułów higieny osobistej, śmieci oraz części stałych, ponieważ powodują one zapychanie przewodów kanalizacyjnych.
4. Usunięcie skutków zalania lokali lub części wspólnej nieruchomości spowodowanego niedokręceniem kranu, wyciekami z urządzeń piorących, awarią lub zapchaniem przewodów kanalizacyjnych lub doprowadzających wodę w mieszkaniu lokatora, obciąża sprawcę szkody.
5. W przypadku dłuższej nieobecności należy pozamykać zawory odcinające wodę ciepłą i zimną celem odcięcia dopływu wody do mieszkania.

§ 19.

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i insektów w budynku należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni, celem dokonania przez nią odpowiednich zabiegów w pomieszczeniach wspólnego użytku, przewodach wentylacyjnych i pionach instalacyjnych.
2. Koszt dezynsekcji mieszkań i lokali użytkowych ponosi użytkownik lokalu w przypadku nie stosowania się do regulaminu.

§ 20.

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. od 8.00 do 21.00.
2. Zabrania się trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, w oknach, oraz na klatkach schodowych.

§ 21.

Podlewanie ogródków przydomowych może odbywać się wyłącznie z przyłącza zaopatrzonego w wodomierz.

§ 22.

1. Zabronione jest samowolne budowanie na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni wszelkich obiektów i urządzeń budowlanych.
2. Wszelkie zgłoszenia powstałych uszkodzeń, jeżeli nie stanowią zagrożeń budowlanych, będą usuwane w ramach planowanych remontów budynków. Ocenę zgłoszeń przeprowadzają uprawnieni inspektorzy budowlani sporządzając na tę okoliczność odpowiedni protokół.
3. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach stanowiących mienie ogólne spółdzielców lub współwłasność, wymaga pisemnej zgody Zarządu. Za umieszczenie w tej formie informacji Spółdzielnia pobierać będzie oddzielną opłatę.

§ 23.

Odnawianie poprzez malowanie przez użytkownika balustrad, balkonów, loggii, stolarki okiennej od strony zewnętrznej oraz elewacji ścian i wnęk balkonowych jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki elewacji.

§ 24.

1. Bezwzględnie zabrania się mycia samochodów i innych pojazdów, wymiany płynów samochodowych na terenach otaczających budynki mieszkalne i użytkowe.
2. Parkowanie samochodów i motocykli dozwolone jest w miejscach wyznaczonych na ten cel lub określonych odpowiednimi przepisami.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY.

§ 25.

1. Korzystanie z pralni i suszarni dozwolone jest tylko w zakresie zgodnym z jej przeznaczeniem. Z pralni można korzystać od 6.00 do 22.00.
2. W pralni nie wolno pracować w celach zarobkowych.
3. W okresie letnim dopuszcza się suszenie bielizny na dworze w miejscach wyznaczonych.
4. Po zakończeniu prania i zabranii bielizny należy pomieszczenie pralni uprzątnąć a klucz od pralni zwrócić tego samego dnia osobie przechowującej klucze.
5. Szczegółowe zasady korzystania z pralni i suszarni określa odrębna instrukcja.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIPOŻAROWEGO

§ 26

Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, a w szczególności:

- a. utrzymania porządku w mieszkaniach, piwnicach i innych użytkowanych lokalach,
- b. utrzymania w odpowiednim stanie technicznym instalacji elektrycznej i gazowej,
- c. przechowywania wszelkich materiałów palnych w odległości nie mniejszej niż 0,60m od urządzeń grzewczych, gazowych i punktów świetlnych,
- d. zawiadomienia administracji Spółdzielni o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru lub wybuchu.

§ 27

W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru, a w szczególności:

- a. przechowywać w piwnicach, boksach, korytarzach, mieszkaniach, garażach, balkonach materiałów łatwopalnych, w szczególności pojemników z paliwem,
- b. zastawiać klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się,
- c. garażować motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nieprzeznaczonych jak np. w mieszkaniach, na klatkach schodowych i w piwnicach,
- d. palić tytoniu i używać otwartego ognia w piwnicach, suszarniach, kabinach dźwigowych i klatkach schodowych,
- e. stosować materiałów łatwopalnych na terenie budynków i garaży niezgodnie z ich przeznaczeniem,

- f. korzystać z uszkodzonej instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych,
- g. blokować dojścia do czynnych tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników i innych urządzeń elektrycznych oraz gazomierzy,
- h. dokonywać przez osoby nieposiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych i gazowych.

§ 28

W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych administracja Spółdzielni usunie te przedmioty na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 29

W razie pożaru należy:

- a. zachować spokój
- b. zaalarmować Straż Pożarną – tel. 998 lub zadzwonić na numer alarmowy 112.
- c. zawiadomić Policję – tel. 997
- d. zawiadomić administrację Spółdzielni – tel. 52 361 44 10.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 30

1. Każdy z mieszkańców powinien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów oraz nie zakłócać spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak np.: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców i drzew, urządzeń instalacji i wszelkich innych urządzeń, odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie dzieci.
3. Należy przestrzegać zasad kultury i dobrych obyczajów poprzez właściwe zachowanie porządku, spokoju dziennego i ciszy nocnej.
4. W celu poszanowania spokoju sąsiadów mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00 rano.
5. W godzinach ciszy nocnej nie należy:
 - a. nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b. używać sprzętu mechanicznego (pralek, odkurzaczy, zmywarek itp.),
 - c. wykonywać napraw, remontów i prac domowych powodujących hałas,
 - d. zachowywać się głośno w mieszkaniach i na korytarzach.
6. Naprawy i remonty wywołujące hałasy mogą być przeprowadzone w dni powszednie w godzinach od 7.00 do 19.00.
7. Zabrania się gry w piłkę na terenach do tego nieprzeznaczonych, a zwłaszcza zabrania się odbijania piłki o ściany budynków mieszkalnych i użytkowych.
8. Zaleca się pozostawienie adresu do kontaktu w sytuacji dłuższej nieobecności w domu u sąsiadów lub w administracji Spółdzielni w celu nawiązania szybkiego kontaktu w sytuacjach awaryjnych.

9. W przypadku uporczywego zakłócania ładu i spokoju przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu lub na terenach przydomowych należy interweniować powiadamiając Policję tel. 997 lub Straż Miejską tel. 986.

10. W przypadku przebywania osób obcych na klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych budynku, należy interweniować powiadamiając Policję tel. 997 lub Straż Miejską tel. 986.

§ 31.

1. Wejścia do korytarzy piwnicznych powinny być stale zamykane na klucz.

2. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do wydania nieodpłatnie jednego klucza na mieszkanie do drzwi zewnętrznych od piwnic, jednego klucza od drzwi wejściowych budynku oraz jednego klucza od śmietnika.

§ 32.

Zasady korzystania z dźwigów osobowych określone są w instrukcji umieszczonej w kabinie dźwigowej.

§ 33.

1. W lokalach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty i inne zwierzęta pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają zasad dotyczących wymogów sanitarno-porządkowych.

2. Psy należy wyprowadzać poza obręb lokalu na smyczy i w kagańcu. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

3. Właściciel lub opiekun zwierzęcia ma obowiązek sprzątnięcia zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzę podczas przebywania na terenach ogólnych osiedla.

§ 34.

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych.

2. Jazda pojazdami samochodowymi po chodnikach jest zabroniona.

3. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnic.

VIII. RADY NIERUCHOMOŚCI

§35.

1. Rada Nieruchomości jest reprezentacją mieszkańców danej nieruchomości wyodrębnionej w zasobach Spółdzielni, działającą na podstawie niniejszego regulaminu.

2. Rada Nieruchomości ma charakter opiniodawczy i reprezentuje interesy danej nieruchomości wobec Zarządu i Rady Nadzorczej.

§36.

1. W skład Rady Nieruchomości wchodzi 2 do 5 członków. Na wniosek mieszkańców skład może być powiększony.
2. Liczbę członków Rady Nieruchomości ustala zebranie osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości w dniu jej wyboru zwanymi dalej „mieszkańcami”.
3. Rada Nieruchomości wybierana jest spośród członków, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości w dniu jej wyboru.
4. Członków Rady Nieruchomości wybierają mieszkańcy na zebraniu w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, przy uwzględnieniu zasady jeden lokal — jeden głos, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, przy czym nie może kandydować osoba pełniąca równocześnie funkcję w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Spółdzielni „Jedność”. Zebranie jest ważne bez względu na liczbę uprawnionych obecnych na zebraniu.
5. Kandydatów do Rady Nieruchomości na poszczególne funkcje wybierają mieszkańcy obecni na zebraniu danej nieruchomości. W skład Rady wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów decyduje wynik dodatkowego jawnego głosowania. W przypadku ustalenia powiększonego składu Rady zarządza się odrębne głosowanie na członka Rady Nieruchomości. Członkami zostają osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.

§37.

1. O terminie i miejscu zebrania zwołanego w celu wyboru Rady Nieruchomości zawiadamia administracja poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w danej nieruchomości, zamieszczenie na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni. Kolejne zebrania Rady zwołuje i prowadzi przewodniczący, a w razie jego nieobecności, zastępca przewodniczącego Rady Nieruchomości, według potrzeb.
2. Wybory do Rad Nieruchomości na nową kadencję powinny odbyć się najpóźniej na miesiąc przed zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej.
3. W przypadku nie powołania Rady Nieruchomości, mieszkańcy posiadają uprawnienie, na zasadach ogólnych, do występowania z wnioskami dotyczącymi spraw nieruchomości do organów spółdzielni.

§38.

1. Kadencja Rad Nieruchomości trwa nie dłużej niż 3 lata i pokrywa się z kadencją Rady Nadzorczej rozpoczynając się w dniu zwołania pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu członka przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a. odwołania członka przez zebranie danej nieruchomości zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Posiedzenie w sprawie odwołania członka Rady Nieruchomości zwołuje przewodniczący tej Rady (lub jego zastępca) na pisemny wniosek co najmniej 10 mieszkańców z danej nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 1 m-c od dnia złożenia wniosku
 - b. zrzeczenia się mandatu
 - c. zbycia lokalu
 - d. braku aktywności w działalności Rady Nieruchomości (w tym nieuczestniczenia w posiedzeniach)
 - e. stwierdzenia nieważności przez Radę Nadzorczą.

3. W przypadku, gdy członek Rady Nieruchomości nie potwierdzi odbioru upoważnienia do przetwarzania danych osobowych i tym samym nie przyjmie odpowiedzialności za ochronę danych osobowych, wybór członka Rady Nieruchomości staje się nieważny. Członek ten bez złożenia podpisu pod w/w dokumentem, nie jest uprawniony do podejmowania czynności, w ramach swojej funkcji w Radzie Nieruchomości. Wzór upoważnienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu będący jego integralną częścią.

4. Rada Nadzorcza zatwierdza nieważność wyboru na skutek zgłoszenia przez specjalistę ds. ochrony danych osobowych o uchyleniu się członka Rady Nieruchomości od pisemnego potwierdzenia odbioru upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

5. Rada Nadzorcza decyzję o zatwierdzeniu nieważności wyboru członka Rady Nieruchomości podejmuje na najbliższym posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej następującym po dacie zgłoszenia zaistniałej okoliczności przez specjalistę ds. ochrony danych osobowych.

6. Po dokonaniu zatwierdzenia nieważności wyboru członka (członków) danej Rady Nieruchomości i niemożności działania Rady Nieruchomości, zastosowanie ma ust. 7 niniejszego paragrafu.

7. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat lub którego wybór stał się nieważny wchodzi na czas do końca kadencji zamieszkujący w danej nieruchomości mieszkaniec, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów. Brak takiej możliwości powoduje konieczność wyboru członka Rady przez członków z danej nieruchomości na zebraniu zwołanym przez jednego z członków Rady Nieruchomości według zasad określonych w § 36 ust. 5 niniejszego regulaminu.

8. Aktualny skład Rady Nieruchomości podawany jest do wiadomości mieszkańców nieruchomości na tablicach ogłoszeń w danej nieruchomości.

§39.

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy w szczególności:
 - a. inicjonowanie działań w celu podnoszenia estetyki i funkcjonalności danej nieruchomości poprzez składanie propozycji do planów remontów i konserwacji bieżącej danej nieruchomości,
 - b. opiniowanie rocznych planów remontowych nieruchomości,
 - c. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców nieruchomości oraz organy Spółdzielni,
 - d. propagowanie kultury współzycia społecznego oraz poszanowania wspólnego mienia.
2. Ponadto do kompetencji Rady Nieruchomości należy:
 - a. zgłaszanie administracji Spółdzielni informacji o zauważonych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu nieruchomości,
 - b. zgłaszanie uwag dotyczących utrzymania czystości, porządku i estetycznego wyglądu klatek schodowych, dźwigów, wózkowni, piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków w granicach nieruchomości,
 - c. możliwość współdziałania w przeprowadzaniu, co najmniej raz na rok okresowych przeglądów stanu technicznego budynku, urządzeń i instalacji znajdujących się w nim oraz najbliższego otoczenia,
 - d. delegowanie przedstawiciela — w charakterze obserwatora - do udziału w czynnościach przetargowych dotyczących nieruchomości,
 - e. opiniowanie wniosków o użytkowanie pomieszczeń wspólnych w budynku,
 - f. współdziałanie w rozwiązywaniu innych spraw związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, w tym w likwidowaniu sporów pomiędzy sąsiadami.

3. Rada Nadzorcza i Zarząd RSM „JEDNOŚĆ” mogą przekazać Radzie Nieruchomości do zaopiniowania także inne sprawy.
4. Rada Nieruchomości przekazuje swoją opinię w terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku.

§40.

1. Posiedzenie Rady Nieruchomości może być zwołane na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu lub 1/3 mieszkańców zamieszkałych w danej nieruchomości, w terminie 10 dni od daty otrzymania wniosku przez Radę Nieruchomości.
2. Posiedzenie Rady Nieruchomości zwołuje przewodniczący (lub jego zastępca), a w przypadku niezwołania posiedzenia w terminie wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu, posiedzenie może być również zwołane przez Zarząd.
3. O czasie i miejscu oraz porządku obrad członkowie Rady Nieruchomości powinni być poinformowani telefonicznie lub pocztą elektroniczną, przynajmniej na 3 dni przed datą posiedzenia.
4. Członek Rady Nieruchomości, a także Rada Nadzorcza i Zarząd mogą zgłosić wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad bezpośrednio przed rozpoczęciem posiedzenia.
5. Zmiana porządku obrad powinna być zgłoszona przed rozpoczęciem posiedzenia i przyjęta w głosowaniu jawnym.
6. Posiedzenia mogą być protokołowane. Wnioski i opinie w formie pisemnej przekazywane są do administratora RSM „JEDNOŚĆ”. Decyzję, czy będzie sporządzony protokół podejmują członkowie Rady Nieruchomości kolegiałnie.
7. Protokół z posiedzenia jest sporządzany i podpisywany przez sekretarza Rady Nieruchomości.
8. Posiedzenie Rady Nieruchomości jest ważne, jeżeli uczestniczy w nim większość jej składu, w przypadku składu dwuosobowego - pełen skład.

§41.

1. O zwołaniu zebrania zawiadamia się wszystkich mieszkańców poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w danej nieruchomości, na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia, z podaniem daty, miejsca i porządku obrad, po uzgodnieniu terminu z administratorem RSM „Jedność”.
2. W zebraniu mieszkańców mają prawo uczestniczyć wszyscy mieszkańcy, głosowanie odbywa się w trybie: jedno mieszkanie - jeden głos.
3. W zebraniu mieszkańców mogą uczestniczyć:
 - a. Członkowie Rady Nadzorczej
 - b. Członkowie Zarządu,
 - c. Kierownicy Działów,
 - d. Administrator nieruchomości.
4. Obecni na zebraniu wybierają Prezydium zebrania: Przewodniczącego i Sekretarza.
5. Zebranie mieszkańców może być protokołowane. Decyzję, czy będzie sporządzony protokół każdorazowo podejmuje Prezydium zebrania.
6. Protokół powinien zawierać:

- a. miejsce i datę zebrania,
- b. liczbę mieszkańców,
- c. imienny skład wybranego Prezydium zebrania,
- d. porządek obrad,
- e. przyjęte wnioski i/lub opinie dotyczące nieruchomości.

7. Omawianie poszczególnych punktów porządku obrad ustala Przewodniczący zebrania wskazując:

- a. kolejność zabierania głosów w dyskusji,
- b. czas trwania wypowiedzi.

8. W sprawach formalnych, dotyczących wniosków w przedmiocie sposobu obradowania, Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością dla dwóch dyskutantów, z których jeden jest „za” i jeden „przeciw”.

9. Sprawy dotyczące sposobu obradowania, nieobjęte niniejszym Regulaminem, rozstrzyga Prezydium zebrania mieszkańców - zgodnie z ogólnie przyjętymi sposobami obradowania.

§42.

1. Udział w pracach Rady Nieruchomości ma charakter społeczny.

2. Protokoły zebrań mieszkańców i posiedzeń Rad Nieruchomości, jeżeli zostaną sporządzone, przechowuje RSM „Jedność”.

3. Protokoły z zebrań mieszkańców są udostępniane mieszkańcom danej nieruchomości na wniosek.

§43.

Kadencja pierwszej Rady Nieruchomości rozpoczyna się w dniu jej powołania, a kończy w dniu zakończenia kadencji Rady Nadzorczej, której kadencja trwała w chwili powołania pierwszej Rady Nieruchomości.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 44.

1. Uwagi, życzenia, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących zamieszkiwania można kierować do:

- a. Zespołu Administracji
- b. Zarządu Spółdzielni
- c. Rady Nadzorczej

2. Skargi i wnioski mieszkańców przyjmowane są :

- a. w każdy wtorek w godzinach od 14.00 do 16.30 przez Członków Zarządu Spółdzielni,
- b. co drugi wtorek miesiąca w godzinach od 15.30 do 16.30 przez dyżurujących Członków Rady Nadzorczej.

§ 45.

1. W stosunku do członków i mieszkańców naruszających swoim postępowaniem obowiązki statutowe oraz określone niniejszym Regulaminem zasady porządku domowego stosuje się środki prawem przewidziane.
2. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia lub ostrzeżenia.
3. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 1994, Nr 85, poz. 388 ze zm.).

§ 46.

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą RSM „Jedność” na podstawie uchwały numer ...*18*..... z mocą obowiązującą od dnia *26.03.2024*r.
2. Traci moc „Regulamin porządku domowego i zasad używania lokali w Robotniczej Spółdzielni mieszkaniowej Jedność” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 40/2022 z mocą obowiązującą od dnia 28.11.2022r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Bożena Struzik

Przewodniczący Rady Nadzorczej


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Ewelina Baran

Zmienne dotyczy § 44 ust. 7 pkt b

RADCA PRAWNY


Teresa Kosińska