

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA” we Wrocławiu

Niniejszy regulamin przyjmujemy w celu stworzenia wspólnie akceptowanych i przestrzeganych zasad postępowania dla mieszkańców i użytkowników lokali (tj. najemców i podnajemców), aby zamieszkiwanie we wspólnej nieruchomości i korzystanie z niej dawało wszystkim poczucie bezpieczeństwa, należytego komfortu i prestiżu.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Jako mieszkańcy nieruchomości zobowiązujemy się do przestrzegania niniejszego Regulaminu.
2. Przyjmujemy odpowiedzialność za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez osoby, którym oddajemy swój lokal do używania – zarówno przez domowników, jak i przez inne osoby korzystające z lokalu (najemcy, podnajemcy, użytkownicy).
3. Zobowiązujemy się do podania Zarządowi Spółdzielni adresu korespondencyjnego w przypadku, gdy nie zamieszkujemy na terenie nieruchomości. Przyjmujemy do wiadomości, że w przeciwnym razie wszelka korespondencja do nas będzie kierowana na adres lokalu.
4. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez nas, nasze dzieci, gości bądź najemców będą naprawiane na nasz koszt (z uwzględnieniem zapisów § 11 ust. 8, § 12).
5. Zobowiązujemy się do przestrzegania przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych i przepisów dotyczących eksploatacji wszelkich znajdujących się na terenie nieruchomości urządzeń.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (Art. 3 Ustawy - Prawo spółdzielcze).
7. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
8. Przepisy regulaminu określają obowiązki służb etatowych Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie:
 - ochrony budynków i lokali,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku,
 - utrzymania czystości i porządku,
 - utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
 - instalowania anten zewnętrznych,
 - parkowania pojazdów,
 - podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

§ 2

1. Najemcy oraz właściciele lokalu obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz niniejszego regulaminu.
2. Najemcy i właściciele obowiązani są w ogólnie pojętym interesie wspólnoty zgłaszać Zarządowi, bądź Zarządcy przypadki uszkodzeń części wspólnej nieruchomości (w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej itp.) lub naruszanie przepisów wymienionych w punkcie 1 przez innych najemców lub właścicieli.
3. Obowiązkiem właścicieli i najemców lokali jest troszczyć się o należyte zabezpieczenie lokali oraz części wspólnych nieruchomości przed utratą ciepła. W okresie zimowym należy zamykać wszystkie okna i drzwi (wietrzenie może odbywać się tylko przez okna i tylko wówczas, gdy jest to konieczne).

PRZEPISY PORZĄDKOWE

§ 3

1. Zobowiązujemy się do dbałości o lokale i nieruchomość wspólną oraz do korzystania w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym najemcom lokalu i użytkownikom.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ELIZA”
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 130
50-307 Wrocław



2. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00 polegająca na wyciszeniu urządzeń i sprzętów emitujących dźwięk do takiego poziomu aby nie zakłócało to ciszy w budynku i jego obrębie.
3. Jakikolwiek prace remontowe w lokalu powodujące nadmierny hałas (np. wiercenie, kucie, piłowanie itp.) zobowiązujemy się wykonywać w dni powszednie i soboty tylko w godzinach od 8.00 do 20.00. W niedziele i święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.
4. Zarząd Spółdzielni nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych przez najemców w częściach wspólnych nieruchomości.
5. W pomieszczeniach wspólnych budynku (w szczególności w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, klatkach schodowych) obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu i palenia tytoniu oraz spożywania środków odurzających.
6. Zobowiązujemy się do nieotwierania drzwi klatek schodowych domofonem osobom nieznanym, w tym także domokrażcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom.
7. W pomieszczeniach gospodarczych, pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych, na balkonach, itp. nie będziemy przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących, śmierzdzących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych i gazu w butlach. Na korytarzach, klatkach schodowych i pomieszczeniach gospodarczych nie będziemy zostawiać rowerów i wózków, za wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
8. Pomieszczenia wspólne będziemy utrzymywać w czystości i porządku, zaniechamy wykonywania czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
9. Prąd elektryczny na własny użytek pobieramy wyłącznie z lokalu.
10. Zabrania się trzepania wycieraczek, pościeli, ubrań, koców, chodników i innych rzeczy na klatce schodowej.
11. Parkowanie pojazdów mechanicznych dozwolone jest tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych. Ustawienie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się pojazdów specjalnych jest zabronione i spowoduje odholowanie pojazdu na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza na parking policyjny.
12. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego oraz dodatkowych podłączeń wodociągowych na częściach wspólnych na użytek własny.
13. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie oznaczone instytucje oraz konserwatorzy, których zatrudnia Zarząd Spółdzielni. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie - chyba, że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania - jest surowo zabronione.
14. W celu zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł.
15. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych materiałami powodującymi awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

KORYTARZE, HOLE, KLATKI SCHODOWE

§ 4

1. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. Mieszkańcy budynku wchodzi i wychodzi wykorzystując do otwarcia drzwi wejściowych indywidualne klucze lub kody, a goście i inne osoby są wpuszczane przez mieszkańców i użytkowników lokali.
3. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie drzwi lub samozamykaczy.
4. Do umieszczenia zawiadomień i innych ogłoszeń oraz spraw związanych z zarządem i administracją nieruchomości przeznaczone są tablice informacyjne umieszczone na klatce schodowej.
5. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki na korytarzach, holach i klatkach schodowych jest niedopuszczalne. Czynności te mogą być wykonywane w miejscach wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni.
6. Ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe itp.) nie będziemy zastawiać żadnymi przedmiotami (tzn. wózki, rowery, obuwie, szafki itp.) ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

RADAN DZORCZA
"ELIZA"
Miej. Spółdzielni Mieszkaniowej
we Wrocławiu
Kard. S. Wyszyńskiego
50-33

W przypadku nieusunięcia przedmiotów na ustne wezwanie Zarządu Spółdzielni, ma on prawo usunąć te przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

7. Na korytarzach, klatkach schodowych i balkonach niedopuszczalne jest czyszczenie obuwia, odzieży, obrusów, pościeli itp.

SUSZARNIA

§ 5

1. Zobowiązujemy się użytkować suszarnię zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Z suszarni może korzystać wyłącznie mieszkaniec budynku (właściciele i najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące).
3. Zobowiązujemy się każdorazowo po zakończeniu korzystania z suszarni sprzątnąć pomieszczenie, doprowadzając je do należytego stanu.
4. W szczególności zabrania się przechowywania w nich zbędnych przedmiotów, urządzania klubów, picia alkoholu, palenia papierosów.
5. Suszarnia przeznaczona jest wyłącznie do suszenia bielizny, ubrań i pościeli.

BALKONY

§ 6

1. Zobowiązujemy się utrzymywać w czystości balkony, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczać na nich oraz na parapetach okien w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
2. Na balkonach nie będziemy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
3. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są do powstrzymywania się od dokonywania emisji dymu, płynów, pyłów itp. do pozostałych lokali mieszkalnych.
4. Będziemy usuwać śmieci, a w zimie śnieg i lód z balkonów, a w szczególności usuwać sople lodowe z otworów odprowadzania wody z podłogi balkonu.

ELEWACJE I DACHY

§ 7

1. Prowadzący działalność gospodarczą w lokalach użytkowych znajdujących się w nieruchomości mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenie tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni, który określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia, ewentualną wysokość opłaty.
2. Nie będziemy dokonywać żadnych zmian w elewacji zewnętrznej budynku, zawieszać na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń itp., bez wcześniejszego uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
3. Instalowanie na dachu anten telewizyjnych i radiowych nie jest dozwolone bez zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Otwieranie włazów dachowych i wychodzenie na dach jest zabronione.

ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 8

1. W lokalach dopuszcza się trzymanie zwierząt domowych, jeżeli liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia, życia i zakłócenia spokoju mieszkańców. W przypadku gdy posiadanie zwierzęcia wymaga szczególnych warunków i zezwoleń, na właścicielu ciąży obowiązek jego właściwego zabezpieczenia w sposób nie powodujący zagrożenia.
2. Posiadaczy zwierząt domowych zobowiązujemy do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych. Poza teren lokalu psy wyprowadzane winny być w kagańcu i na smyczy. Psy należy szczepić zgodnie z obowiązującymi przepisami weterynaryjnymi. Zobowiązujemy właścicieli psów, do takiego dyscyplinowania w ich zachowaniu (głośne szczekanie), aby nie powodowało to zakłócanie spokoju sąsiadom.
3. Właściciele zwierząt zobowiązuje się do niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierzęcych z terenu nieruchomości wspólnej. W przypadku spowodowania zanieczyszczeń i szkód przez zwierzęta Zarząd Spółdzielni po ustaleniu winnego, może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania lub naprawienia szkody.
4. Na balkonach zabrania się hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"BLIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego
50-307 Wrocław

ŚMIETNIK

§ 9

1. Pojemniki w śmietniku przeznaczone są do usuwania nieczystości pochodzących z codziennej działalności gospodarstw domowych i lokali użytkowych.
2. Zobowiązujemy się nie wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
3. Nie będziemy pozostawiać śmieci przed drzwiami komory śmietnikowej.
4. Nieczystości dużych rozmiarów (tzw. gabaryty) wywożone będą okresowo.
5. Zabrania się składowania gruzu, ziemi i złomu w pojemnikach przeznaczonych do ogólnego gromadzenia odpadów stałych.
6. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu lub gabarytów jest obowiązkiem właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z Zarządem Spółdzielni.
7. W przypadku wyposażenia śmietnika w pojemniki przeznaczone do odpadów segregowanych zobowiązujemy się do korzystania z nich. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, zobowiązujemy się uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
8. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.

ŚWIETLICA

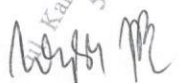
§ 10

1. Świetlica – pomieszczenie nr 8 służy członkom MSM Eliza w celu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni.
2. Członkowie spółdzielni mogą korzystać ze świetlicy w celach integracyjnych oraz rekreacyjnych w godzinach wskazanych przez siebie i zapisanych do harmonogramu wiszącego na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej zgodnie z zasadą opisaną w pk. 4, w dniach, gdy pomieszczenie nie jest zajęte w celu wskazanym w pk.1.
3. W świetlicy nie wolno prowadzić działalności zarobkowej.
4. Chęć korzystania ze świetlicy należy zgłosić z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem w Biurze Zarządu.
5. Osoba pobierająca klucz do świetlicy bierze odpowiedzialność za prawidłowe korzystanie oraz pozostawienie Świetlicy w stanie należytym. Klucz należy zwrócić niezwłocznie po zakończeniu korzystania z pomieszczeń świetlicy, najpóźniej następnego dnia.
6. W świetlicy zabronione jest używanie otwartego ognia, spożywanie alkoholu, środków odurzających oraz palenie tytoniu.

INNE POSTANOWIENIA

§ 11

1. Zobowiązujemy się do utrzymania swoich lokali w należytym stanie technicznym, sanitarnym, a w szczególności do ponoszenia kosztów remontu i modernizacji tych lokali.
2. Będziemy niezwłocznie zgłaszać do Zarządu Spółdzielni informacje o powstałych w lokalach uszkodzeniach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń wspólnego użytkowania.
3. Zobowiązujemy się dbać o budynek i jego otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
4. W przypadkach jakichkolwiek awarii lub nagłych przypadków będziemy zgłaszać je natychmiast Zarządowi Spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadamiać również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe itp.
5. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w lokalach innych najemców lokali, najemca lokalu lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są obowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli najemca lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Zarząd Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 5 nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć



WYKAZ NAJEMCÓW
"ELIZA"
wspólnoty mieszkaniowej
Kard. S. Wyszyńskiego
50-307 Wrocław

lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela. Z czynności tych sporządza się protokół.

7. Zobowiązujemy się do udostępnienia lokalu służbom remontowym w obecności przedstawiciela Zarządu Spółdzielni, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych.

8. Zobowiązujemy się do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z naszej winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

9. Zabrania się mieszkańcom podejmowania samowolnego otwierania pomieszczeń technicznych oraz tablic rozdzielczych wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.

10. Zabrania się mycia pojazdów oraz wymiany olejów samochodowych w obszarze Spółdzielni i terenu wynajmowanego.

KARY

§ 12

1. W stosunku do mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni w pierwszej kolejności może zastosować upomnienie, a w uzasadnionych przypadkach złożyć wniosek o ukaranie mandatem przez Policję oraz przez Sąd Grodzki.

2. W przypadku zniszczenia mienia Zarząd Spółdzielni wzywa sprawcę szkody do jej likwidacji ustalając termin wykonania prac, a po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni zlikwiduje szkodę na koszt sprawcy.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie na drodze sądowej oraz do zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy konserwatora należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych.

Z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Porządkowy MSM "ELIZA" we Wrocławiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w 1997 roku.

Regulamin porządku domowego został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/2020 z dnia 08.10.2020 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"
Zbigniew Knop

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"
mgr Katarzyna Wysocka

Sekretarz Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"
dr Joanna Borkowska

[Signature]

[Signature]