

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU**

**§ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Zgodnie z zapisem § 48, ust.19 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu uchwala niniejszy Regulamin Porządku Domowego.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz części wspólnych nieruchomości, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni w związku z zarządem mieniem wspólnym oraz użytkowników lokali z racji zamieszkiwania bądź używania mienia Spółdzielni i wspólnego mienia danych nieruchomości.
4. Regulamin określa również granice odpowiedzialności Spółdzielni i użytkowników w związku z wyposażeniem technicznym budynków oraz zasady korzystania z części wspólnych nieruchomości.
5. Regulamin obowiązuje w zasobach stanowiących własność, współwłasność, użytkowanie, współużytkowanie wieczyste Spółdzielni, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony.
6. Podstawa prawna:
 - 6.1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.2013.1222 z późn.zm.).
 - 6.2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j.Dz.U.2016.21 z późn.zm.).
 - 6.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.Dz.U.2015.1892)
 - 6.4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U.2016.1610).
 - 6.5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j.Dz. U.2016.290 z późn.zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.
 - 6.6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.Dz.U.2016.380 z późn.zm.).
 - 6.7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 26 czerwca 2015 roku.
 - 6.8. Akty wykonawcze do w/w ustaw oraz przywołane w tych przepisach Polskie Normy.
7. Ilekroć w niniejszym Regulaminie używa się określenie – należy przez to rozumieć:
 - 7.1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jarosławiu, ul. Poniatowskiego 45.
 - 7.2. Użytkownik lokalu – członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, osoby nie będące członkami, a posiadające własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, najemcy oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego jak również członkowie ich rodzin i goście.
 - 7.3. Mienie Spółdzielni – budynki, budowle oraz wszelkie urządzenia usytuowane na terenach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni oraz w jej użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym, jak również majątek osób posiadających prawo odrębnej własności, proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości.
 - 7.4. Część wspólna nieruchomości – grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a to: ściany zewnętrzne, fundamentowe, konstrukcyjne, stropy, przewody kominowe, dach, obróbki blacharskie, pomieszczenia gospodarcze (wózkownie, suszarnie, pralnie, wodomierzownie, węzły c.o.), klatki schodowe, strychy, korytarze, wiatrołapy.

§ 2
OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków
oraz infrastruktury towarzyszącej

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1.1. Przeprowadzanie remontów, napraw i bieżącej konserwacji budynków mających na celu zapewnienie ciągłej sprawności technicznej i użytkowej budynków jak również zabezpieczenie przed powstaniem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pogorszenia wyglądu estetycznego.
- 1.2. Bieżący remont i rozbudowa dróg osiedlowych, parkingów oraz chodników wewnątrzosiedlowych i innej infrastruktury towarzyszącej.
- 1.3. Przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego budynków, budowli i ich poszczególnych części wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 1.4. Czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń wspólnych wewnątrz budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie. Szczegółowy zakres i granicę odpowiedzialności określa § 7 niniejszego Regulaminu.
- 1.5. Naprawa oraz wymiana stolarki pomieszczeń wspólnych tj. drzwi wejściowych do budynku i klatek schodowych, drzwi do piwnic i pomieszczeń wspólnych w piwnicach, okien na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz wymiana okien w piwnicach lokatorskich. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu odbywa się za częściową odpłatnością ze strony jego użytkownika, zgodnie z przepisami oddzielnego regulaminu.
- 1.6. Utrzymanie w należytym stanie placów zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjno-sportowych.
- 1.7. Wykonywanie w miarę posiadanych możliwości technicznych odpłatnych usług lokatorskich na podstawie zleceń składanych przez użytkowników mieszkań, pod warunkiem braku zaległości w opłatach względem Spółdzielni.
- 1.8. Realizacja obowiązków w zakresie należytego utrzymania oświetlenia terenów osiedlowych odbywać się będzie poprzez bieżące monitowanie do właściciela urządzeń (Urząd Miasta Jarosławia) o nieczynnych punktach świetlnych, bądź też konieczności wymiany skorodowanych słupów zagrażających bezpieczeństwu. Monity dotyczyć będą także wniosków o rozbudowę oświetlenia w miejscach gdzie jest niewystarczające.

2. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

- 2.1. Udostępnienie lokali, pomieszczeń przynależnych (w tym także pomieszczeń stanowiących część wspólną, a zajmowanych do indywidualnego użytkowania) Spółdzielni lub wskazanemu przez nią wykonawcy w celu dokonania okresowej lub doraźnej kontroli stanu technicznego wymaganego odpowiednimi przepisami lub realizacji robót remontowych należących do zakresu obowiązków Spółdzielni.
- 2.2. Udostępnienie lokali, pomieszczeń przynależnych (w tym także pomieszczeń stanowiących część wspólną, a zajmowanych do indywidualnego użytkowania) Spółdzielni lub wskazanemu przez nią wykonawcy do odczytu urządzeń pomiarowych, a także w celu ich wymiany w terminach wynikających z odrębnych przepisów.
- 2.3. Dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (części wspólnych nieruchomości) oraz otoczenia.
- 2.4. Użytkowanie lokali wraz z pomieszczeniem przynależnym wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 2.5. Dbanie o należyty stan techniczny zajmowanego lokalu oraz pomieszczenia przynależnego wraz z instalacjami i urządzeniami. Ich naprawa pozostaje w gestii użytkownika.
- 2.6. Natychmiastowe zgłaszanie do Administracji osiedla awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu oraz w razie konieczności powiadomienie odpowiednich służb.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast odciąć dopływ gazu zamykając zawory odcinające (przy kuchence, piecyku bądź gazomierzu) i natychmiast przewietrzyć

- pomieszczenia, po czym zawiadomić Spółdzielnię, a po godzinach pracy służby dyżurne Spółdzielni, a w razie nagłej potrzeby pogotowie gazowe.
- 2.7. Dopuszczanie odpowiedniej ilości powietrza do mieszkania (zgodnie z obowiązującymi normami) w celu poprawnego działania wentylacji grawitacyjnej. Zabrania się zaklejania i zabudowywania kratki wentylacyjnej oraz zaklejania kratki nawiewnych w drzwiach łazienki i ubikacji, a także montażu do układu istniejącej wentylacji grawitacyjnej elementów wentylacji mechanicznej (wentylatory wyciągowe) powodujących zakłócanie w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej.
 - 2.8. Bezwzględne wykonywanie zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, należących do zakresu obowiązków.
 - 2.9. Informowanie Spółdzielni w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w mieszkaniu. Działalność gospodarcza nie wymaga zgody Spółdzielni, o ile nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali, nie zagraża bezpieczeństwu pożarowemu bądź sanitarnemu oraz nie powoduje nadmiernego zużycia części wspólnych nieruchomości.
3. Bez zgody Spółdzielni:
- 3.1. Nie wolno montować indywidualnych anten oraz innych urządzeń na dachu oraz elewacji budynku.
 - 3.2. Nie wolno umieszczać na elewacjach budynku oraz innych obiektach znajdujących się w zasobach Spółdzielni tablic i reklam.
 - 3.3. Nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócanie odbioru programu radiowego i telewizyjnego.
 - 3.4. Nie wolno zabudowywać loggii, balkonu oraz okratowania okien i montażu daszków, żaluzji zewnętrznych.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz mieszkania i w częściach wspólnych budynku, jak również w otoczeniu budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni powstałe z winy użytkownika mające swoje skutki finansowe i prawne obciążają użytkownika lokalu.

§ 3

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI w zakresie utrzymania należytego porządku i czystości w budynkach oraz ich otoczenia

1. Do zadań Spółdzielni należy:

- 1.1. Codzienne zmiatanie klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych w razie takiej potrzeby.
- 1.2. Mycie klatek schodowych dwa razy w miesiącu (dodatkowo w ramach potrzeb związanych z pracami konserwacyjnymi i remontowymi prowadzonymi przez Spółdzielnię).
- 1.3. Mycie okien w klatkach schodowych dwa razy w roku tj. w porze wiosennej i letniej.
- 1.4. Mycie lamperii ściennych łącznie z drzwiami wejściowymi do klatki i piwnicy jak również balustrad zgodnie z pracami w pkt. 1.3.
- 1.5. Codzienne (w ramach potrzeb i warunków atmosferycznych) sprzątanie chodników, zielenców, miejsc wyznaczonych pod pojemniki na odpady komunalne oraz segregowane z zalegających nieczystości.
- 1.6. W okresie zimowym w miarę posiadanych możliwości oraz panujących warunków atmosferycznych usuwanie śniegu i oblodzeń z chodników i jezdni oraz posypywanie piaskiem i solą w celu przeciwdziałania gołolodzie oraz zmniejszeniu zagrożeń wynikających z utrudnionych warunków.
- 1.7. Odpowiednie oznakowanie budynków poprzez nazwę ulicy lub osiedla oraz kolejny numer.
- 1.8. Zabezpieczenie odpowiedniego oświetlenia części wspólnych budynków oraz terenów osiedlowych.
- 1.9. Dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji w budynkach oraz terenach osiedlowych.
- 1.10. Pielęgnowanie terenów zieleni.
- 1.11. Zdecydowane reagowanie na wszystkie przypadki niszczenia mienia Spółdzielni i części wspólnych poprzez zgłaszanie ich sprawców odpowiednim służbom oraz podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie od sprawców należności za spowodowane szkody.

2. W gestii użytkowników lokali pozostaje:

- 2.1. Utrzymanie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi we właściwym stanie sanitarno-higienicznym.
- 2.2. Przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na terenach przyległych do budynków.
- 2.3. W warunkach zimowych od pieszych wymaga się poruszania z zachowaniem szczególnej ostrożności.

3. Utrzymanie czystości i estetyki:

- 3.1. Nie wolno wrzucać do kanalizacji rzeczy mogących zatamować przepływ, a także resztek żywności oraz żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych.
- 3.2. Nie wolno wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe śmieci, odpadów oraz resztek żywności.
- 3.3. Nie wolno wyrzucać przez okna, drzwi balkonowe oraz z balkonów niedopałków papierosów i zapalek.
- 3.4. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami na klatkach schodowych.
- 3.5. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów. Doniczki oraz skrzynki z kwiatami mogą być ustawiane wyłącznie od strony wewnętrznej balkonów (loggii).
- 3.6. Kwiaty znajdujące się na balkonach (loggii) należy podlewać tak aby nie zalewać elewacji budynku oraz balkonów (loggii) i okien znajdujących się na niższych kondygnacjach.
- 3.7. Zabrania się wystawiania karmników na zewnątrz okien i dokarmiania ptaków karmą na parapetach.
- 3.8. Zakazuje się mycia i naprawy pojazdów na terenie nieruchomości wspólnych.
- 3.9. Zakazuje się przechowywania na balkonach (loggii) przedmiotów szpecących oraz o nieprzyjemnym zapachu.
- 3.10. Zabrania się niszczenia terenów zielonych oraz dewastacji urządzeń rekreacyjno-zabawowych.
- 3.11. Zabrania się dokonywania samowolnych nasadzeń drzew i krzewów.
- 3.12. Zabrania się grillowania na balkonach oraz na terenie nieruchomości wspólnych.
- 3.13. Zabrania się hodowli zwierząt niebezpiecznych oraz powodujących uciążliwość dla sąsiadów.
- 3.14. Niedopuszczalne jest pozostawianie zwierząt domowych bez opieki oraz ich samowolne wypuszczanie bez osoby dozorującej.
- 3.15. Nie wolno wyprowadzać psów i innych zwierząt domowych na tereny boisk, placów zabaw oraz piaskownic.
- 3.16. Dla zachowania należytych warunków sanitarnych i porządkowych zabrania się hodowli drobiu i królików oraz dokarmianie bezpańskich psów, kotów i dzikiego ptactwa.
- 3.17. Potrzeby fizjologiczne zwierząt domowych nie mogą być załatwiane na klatkach schodowych, korytarzach, ciągach komunikacyjnych, w piaskownicach, na placach zabaw oraz terenach otaczający budynki. Właściciel zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.
- 3.18. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe odpowiada ich właściciel.
- 3.19. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania przedmiotów takich jak gruz, kamienie, złom, szkło, płytki, urządzenia oraz przybory do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny zostać wywiezione na koszt użytkownika w pojemnikach do tego przeznaczonych.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. Wykonywanie prac wywołujących nadmierny hałas (np. remont mieszkania) odbywać się może w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
6. Zabrania się wykonywania prac remontowych w niedziele i święta.
7. Użytkownicy, którzy prowadzą remont mieszkania oraz inne prace powodujące zanieczyszczenie części wspólnych budynku oraz otoczenia budynku zobowiązani są do jak najszybszego ich uprzątnięcia.
8. Śmieci należy wyrzucać do pojemników (kontenerów) do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkę schodową, korytarz, plynów użytkownik zobowiązany jest do ich natychmiastowego uprzątnięcia.

9. Przedmioty wielkogabarytowe (poza terminami wyznaczonymi w prawie miejscowym) każdy użytkownik zobowiązany jest wywieźć na własny koszt do PSZOK lub może zlecić tę usługę Spółdzielni za dodatkową opłatą.
10. Użytkownicy, którzy zauważyli w budynku pojawienie się gryzoni i robactwa powinni o tym fakcie natychmiast powiadomić Administrację osiedla.
11. Trzymanie zwierząt domowych jest dozwolone pod warunkiem zapewnienia im właściwej opieki przez właściciela. Zwierzęta te nie mogą zakłócać spokoju i stwarzać niebezpieczeństwa dla mieszkańców.
12. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
13. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego przeznaczonych.

§ 4

PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do uszanowania praw pozostałych mieszkańców budynku.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
3. Zabrania się spożywania alkoholu, środków odurzających oraz palenia papierosów w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Palenie papierosów na balkonie (loggii) czy w otwartym oknie, nie może powodować dyskomfortu korzystania z lokalu lub przestrzeni balkonu użytkowników innych lokali.
5. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z regulaminem tych miejsc. Dzieci małe w tych miejscach powinny przebywać pod opieką osób dorosłych.
6. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży, oraz za wszelkie szkody przez nie wyrządzone na terenie zasobów Spółdzielni odpowiadają ich opiekunowie prawni.
7. Zabrania się organizowania spotkań towarzyskich w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenie pozostającym w gestii Spółdzielni.
8. W przypadku wykonywania prac remontowych charakteryzujących się znaczną uciążliwością zaleca się aby użytkownik lokalu powiadomił o remoncie grzecznościowo najbliższych sąsiadów.
9. Osoby wchodzące bądź wychodzące z budynku zobowiązane są każdorazowo zamykać za sobą drzwi wejściowe do budynku.

§ 5

PRZEPISY W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO ORAZ ZASAD BEZPIECZEŃSTWA.

1. Nie wolno przechowywać w piwnicach, na balkonach (loggiach) oraz strychach materiałów łatwopalnych tj. paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem itp. oraz środków żrących i cuchnących.
2. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych i w pomieszczeniach piwnicznych jest zabronione.
3. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych tj. klatek schodowych, korytarzy stanowiących dojście do mieszkań, korytarzy piwnicznych, wiatrołapów oraz przejść na strych, przedmiotami blokującymi przejście. Zakaz ograniczania przejścia dotyczy także montażu krat w głównych korytarzach piwnicznych stanowiących przeszkodę w przypadku zagrożenia i konieczności ewakuacji.
4. Zabrania się użytkownikom dokonywania samowolnych przeróbek i napraw instalacji (elektrycznej, gazowej, c.o., wodnej) w częściach wspólnych budynku oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w częściach wspólnych budynku. Kosztami wynikającymi z naruszenia tego zakazu obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
5. W przypadku zauważenia uszkodzeń lub nieprawidłowego funkcjonowania instalacji oraz urządzeń wewnątrz budynku mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni oraz odpowiedniego pogotowia awaryjnego.
6. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku.
7. W budynkach wyposażonych w instalację gazu sieciowego zabrania się stosowania gazu z butli.

§ 6
INFORMOWANIE SPÓŁDZIELNI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚĆ
w zakresie utrzymania nieruchomości lokalowych
oraz części wspólnych budynków i otoczenia

1. Użytkownicy zobowiązani są do pisemnego informowania Spółdzielni o wszelki istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności zmiany Właściciela, ilości osób zamieszkałych i uprawnionych do korzystania z lokalu, a mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. W przypadku nieobecności przez dłuższy okres Użytkownik zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię, podając numer telefonu do osoby uprawnionej do wejścia do mieszkania.
2. W przypadku najmowania mieszkania osobom trzecim Właściciel zobowiązany jest do podania swojego aktualnego adresu do kontaktu.
3. Zgłaszanie szkód osobistych oraz majątkowych powstałych z winy Spółdzielni powinno nastąpić w ciągu 3 dni od daty jej zaistnienia, a w przypadku braku takiej możliwości z przyczyn uzasadnionych w czasie odwrotnym po ich ustaniu.
4. Użytkowanie pomieszczenia dodatkowego oprócz pomieszczenia przynależnego do lokalu wymaga wcześniejszej zgody ogółu mieszkańców danej nieruchomości oraz Zarządu Spółdzielni.
5. Wysokość opłat z tytułu użytkowania pomieszczenia dodatkowego ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu korzystający z pomieszczenia dodatkowego w przypadku zbycia, zamiany lub przekazania Spółdzielni lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do opróżnienia i przekazania do ogólnego użytkowania tego pomieszczenia.
7. Przypadki naruszania niniejszego Regulaminu przez Użytkowników należy niezwłocznie zgłaszać Administracji osiedla lub do Zarządu Spółdzielni.
8. Przypadki naruszania zasad niniejszego Regulaminu przez pracowników Spółdzielni należy kierować do Zarządu Spółdzielni.
9. W stosunku do Użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni prowadzi postępowanie upominawcze.
10. Wobec członków Spółdzielni uporczywie naruszających zasady niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni ma prawo wystąpić do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków.
11. Przeciwko użytkownikom naruszającym postanowienia niniejszego Regulaminu wobec których postępowanie upominawcze nie przyniosło rezultatów Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie możliwość podjęcia kroków prawnych z wnioskiem o pozbawienie prawa do lokalu włącznie.
12. Każdorazowo w przypadku rażącego i uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu oraz ogólnych zasad życia społecznego powiadamiane będą organa ścigania.

§ 7
OKREŚLENIE GRANIC ODPOWIEDZIALNOŚCI
w zakresie utrzymania instalacji, urządzeń i obiektów
w należytych stanie technicznym

1. Określona poniżej granica odpowiedzialności dla poszczególnych instalacji, urządzeń czy obiektów wskazuje miejsce, gdzie kończy się Spółdzielnia, a zaczyna użytkownika lokalu odpowiedzialność rzeczowa i finansowa w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym instalacji, urządzeń i obiektów.
2. Instalacja centralnego ogrzewania – pozostaje w odpowiedzialności po stronie Spółdzielni, poza elementami końcowymi, czyli grzejnikami, których utrzymanie bądź wymiana za zgodą Spółdzielni pozostaje w gestii użytkownika lokalu.
 - 2.1. Zmiana lokalizacji grzejnika, wymiany bądź zmiana mocy cieplnej może być dokonana tylko przez uprawnione osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz za bezwzględną zgodą Spółdzielni, wyłącznie w okresie przerwy pomiędzy sezonami grzewczymi.

- 2.2. Użytkownik zgłaszający potrzebę jak wyżej po uzyskaniu stosownej zgody ponosi wszelkie koszty związane z opuszczeniem i uzupełnieniem uzdatnionej wody w układzie instalacji centralnego ogrzewania.
3. Instalacja wodna – granica odpowiedzialności Spółdzielni przebiega do pierwszego zaworu odcinającego wraz ze śrubunkiem znajdującego się przy wodomierzu w lokalu mieszkalnym. Wodomierz podlega prawnej ochronie sprawowanej przez Spółdzielnię. Instalacja znajdująca się wewnątrz lokalu wraz z przyborami jest własnością użytkownika lokalu.
4. Instalacja kanalizacyjna – granica odpowiedzialności przebiega tuż za pionem kanalizacyjnym wraz z trójnikiem.
 - 4.1. Wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i odcinki poziome znajdujące się w mieszkaniu są własnością użytkownika lokalu.
 - 4.2. Za naprawę fragmentu przyłącza kanalizacyjnego z wanny mieszkania położonego powyżej, którego to przyłącz znajduje się w mieszkaniu kondygnacji niższej odpowiada użytkownik lokalu, którego ten fragment przyłącza dotyczy.
5. Instalacja gazowa – odpowiedzialność Spółdzielni przebiega od zaworu głównego w budynku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu mieszkalnym łącznie z zaworem. Instalacja gazowa po zaworze odcinającym w mieszkaniu wraz z armaturą i urządzeniami należy do właściciela lokalu.
 - 5.1. Badanie instalacji w zakresie szczelności, pozostaje w gestii Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest go udostępnić w wyznaczonym terminie lub dostarczyć stosowny protokół.
 - 5.2. Zlecone w trakcie przeglądów naprawy pozostające w gestii użytkownika lokalu podlegają odbiorowi przez Spółdzielnię.
 - 5.3. Nie wolno zabudowywać instalacji gazowej oraz używać jej jako uziemienie instalacji elektrycznej.
 - 5.4. Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie urządzeń gazowych w dobrym stanie technicznym zlecając ich regularne czyszczenie i konserwację.
 - 5.5. Wymiana zużytych urządzeń gazowych w lokalu winna być prowadzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia z obowiązkowym przeprowadzeniem próby szczelności.
6. Instalacja elektryczna – Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność od złącza kablowego do zabezpieczenia przedlicznikowego na wejściu do lokalu mieszkalnego oraz obwody administracyjne w pomieszczeniach wspólnych wraz z urządzeniami oświetleniowymi wewnątrz i na zewnątrz budynku. Licznik elektryczny wraz z instalacją znajdującą się wewnątrz mieszkania należy do właściciela lokalu.
 - 6.1. Badanie instalacji w zakresie stanu sprawności zabezpieczeń, oporności izolacji oraz uziemień, pozostaje w gestii Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest go udostępnić w wyznaczonym terminie lub dostarczyć stosowny protokół.
 - 6.2. Użytkownik winien uniemożliwić dostęp osobom postronnym do szafki elektrycznej w klatce schodowej w której usytuowane są liczniki elektryczne wraz z oplombowaniem.
 - 6.3. Instalowanie w lokalu urządzeń o większej mocy jak przewidziana w projekcie instalacji elektrycznej budynku wymaga zgody Spółdzielni i dostawcy energii. W przypadku konieczności wymiany pionu zasilającego w klatce użytkownik lokalu ponosi pełny koszt tych prac.
 - 6.4. Uzyskanie zgody Spółdzielni wymaga również używanie dodatkowych urządzeń elektrycznych w pomieszczeniu przynależnym (w tym także pomieszczeniu będącym częścią wspólną, a zajmowanym do indywidualnych potrzeb).
 - 6.5. Rozliczenie zużycia prądu przez urządzenie odbywać się będzie na podstawie wskazań zainstalowanego podlicznika energii elektrycznej, a w przypadku jego braku według ryczałtu wynikającego z energochłonności danego urządzenia i aktualnych cen energii elektrycznej.
 - 6.6. Szczegółowe zasady korzystania z energii elektrycznej w części poza lokalami objętymi dostawą energii wg odrębnych umów, określa osobny regulamin.
7. Instalacja piorunochronowa – tam, gdzie istnieje w całości pozostaje w gestii Spółdzielni.
8. Instalacja kominowa – Spółdzielnia odpowiada za drożność i szczelność instalacji na całej długości do wylotu, włącznie z nasadą kominową.

- 8.1. Badanie instalacji w zakresie sprawności działania, pozostaje w gestii Spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest go udostępnić w wyznaczonym terminie lub dostarczyć stosowny protokół.
- 8.2. Po stronie użytkownika lokalu pozostaje utrzymanie należytej czystości i drożności kratek wentylacyjnych na wlocie do komina po stronie lokalu oraz ewentualna wymiana kratek i przewodów spalinowych łączących podgrzewacze wody z przewodami kominowymi.
- 8.3. W obowiązku użytkownika lokalu pozostaje udostępnienie lokalu celem dokonania czyszczenia przykanalika przy zbiorczym systemie kominowym.
- 8.4. Nie wolno zabudowywać przewodów spalinowych oraz przesłaniać kratek wentylacyjnych.
9. Instalacja domofonowa – Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za instalację znajdującą się w częściach wspólnych. Osprzęt (aparat i część instalacji) znajdujący się wewnątrz mieszkania jest własnością jego właściciela.
10. Zbiorcza instalacja tv – pozostaje modernizowana i eksploatowana przez Spółdzielnię wyłącznie na koszt odbiorców sygnału. Tam, gdzie jest brak zainteresowania jej eksploatacją, zostaje likwidowana, a sygnał tv realizowany jest przez instalacje teletechniczne obcych dostawców.
11. Instalacja telekomunikacyjna – jest własnością dostawcy mediów oraz właściciela mieszkania w ramach zawartych między nimi umów. Wejście nowego operatora do budynku wymaga stosownej zgody Spółdzielni.
12. Instalacja klimatyzacyjna – montaż instalacji wymaga uzyskania na piśmie stosownej zgody Spółdzielni, która określa warunki techniczne, po czym utrzymanie instalacji w należyтым stanie technicznym pozostaje wyłącznie w gestii użytkownika lokalu.
 - 12.1. Jakość pracy instalacji klimatyzacji musi uwzględniać dopuszczalny poziom hałasu dla budownictwa mieszkaniowego.
 - 12.2. Zabrania się uruchamiania instalacji w porze nocnej.
 - 12.3. Szczegółowe zasady montażu i korzystania z instalacji klimatyzacyjnej określać będzie osobny regulamin.
13. Stolarka drzwiowa do lokali i pomieszczeń przynależnych (piwnica) oraz stolarka drzwiowa i okienna wewnątrz mieszkania należą do właściciela lokalu.
14. Balkony (loggie) – odpowiedzialność Spółdzielni dotyczy części konstrukcyjnej, trwale związanej z bryłą budynku, w szczególności: płyty konstrukcyjnej, balustrady, płyty przedniej, docieplenia, izolacji poziomej, wylewki betonowej oraz obróbek blacharskich.
 - 14.1. Po stronie użytkownika lokalu odpowiedzialność dotyczy elementów balkonu pozostającymi poza częścią konstrukcyjną, w szczególności obejmującą: bieżącą konserwację balustrad oraz posadzek płyt balkonowych (loggi) zwłaszcza przy zmianie nawierzchni przez położenie płytek ceramicznych.
 - 14.2. Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonu (loggii) nie może utrudniać ich odwodnienia, uszkadzać powierzchnię czy powodować zagrożenie dla osób trzecich lub pogarszać walory użytkowe lokali sąsiednich bądź powodować zagrożenie pożarowe.
 - 14.3. Do obowiązków użytkownika lokalu pozostaje zabezpieczanie na bieżąco powierzchni balkonu (loggii) przed powstawaniem oblodzenia, w szczególności usuwanie powstałych sopli lodowych.
15. Użytkownicy lokali w granicach swojej odpowiedzialności po uprzednim zgłoszeniu i otrzymaniu warunków technicznych. wykonują na swój koszt i odpowiedzialność oraz zgodnie ze sztuką budowlaną oraz odpowiednimi przepisami prawa, naprawy i remonty lokali oraz instalacji wewnątrz mieszkania.
16. Dokonywanie wszelkich przeróbek budowlano-konstrukcyjnych oraz budowlano-instalacyjnych powodujących zmiany w układzie funkcjonalnym mieszkania mogą odbywać się wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego ewentualnie po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej.
17. Nie wolno trwale zabudować zawory odcinające, kratki ściekowe, rewizji bądź podejścia lub same urządzenia pomiarowe w sposób uniemożliwiający ich swobodne zamknięcie, czyszczenia, wymianę bądź odczyt.

- 17.1. Trwała zabudowa instalacji będzie skutkować w razie potrzeby żądaniem wobec użytkownika lokalu jej rozbiórki, a w przypadku odmowy stanowi podstawę do sądowego dochodzenia jej udostępnienia.
- 17.2. Koszty przywrócenia dostępu do instalacji pozostają w wyłącznej odpowiedzialności użytkownika lokalu.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

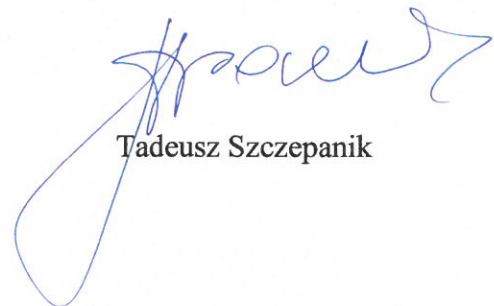
1. Teren Spółdzielni podzielony jest na rejony administracyjne, w których podstawowe funkcje sprawują administratorzy, służby konserwacyjno-remontowe oraz osoby sprzątające posesje.
2. Zarząd Spółdzielni przyjmuje interesantów w swojej siedzibie przy ul. Poniatowskiego 45, codziennie w godzinach urzędowania.
3. Biura Spółdzielni czynne są w dni robocze od godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰.
4. Po godzinach pracy służb konserwatorskich i remontowych pełniony jest dyżur na wypadek zdarzeń awaryjnych.
5. Integralną częścią niniejszego Regulaminu pozostaje Informator kontaktowy służb Spółdzielni.
6. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa powszechnego.
7. Traci moc Regulamin porządku domowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 lutego 1997 roku.
8. Regulamin uchwalony został w dniu 23.03.2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2017 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Anna Sochacka

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Tadeusz Szczepanik

INFORMATOR KONTAKTOWY

śłużb Spółdzielni

➤ **Pogotowie awaryjne służb konserwatorskich**
i utrzymania terenów

dni robocze – od 15⁰⁰ do 7⁰⁰ dnia następnego,
sobota, niedziela i święta – całodobowo.

tel. 16 621 28 84

➤ **Dział Techniczny**

proceedzi sprawy związane z planowaniem
i realizacją robot remontowych w tym
sprawy związane z wymianą stolarki okiennej itp.

tel. 16 621 32 34 wew.551

➤ **Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

nadzoruje sprawy związane z przestrzeganiem
porządku domowego oraz przyjmuje skargi,
wnioski i postulaty mieszkańców.

tel. 16 621 55 92

➤ **Dział Członkowsko - Mieszkaniowy**

przyjmuje w sprawach członkowskich w tym
wydaje zaświadczenia ws. posiadanych
praw do lokali.

tel. 16 621 32 34 wew.552

➤ **Dział Windykacji Zadłużeń**

realizuje sprawy zadłużeń z tytułu opłat za lokale

tel. 16 621 32 34 wew.552

➤ **Dział Organizacyjny - Samorządowy**

organizuje sprawy kierowane do Rady Nadzorczej

tel. 16 621 32 34 wew.553

➤ **Dział Księgowości („Czynszów”)**

przyjmuje w sprawach opłat z tytułu eksploatacji lokali,
w tym uzgadnianie sald, potwierdzanie wniosków
o przyznanie dodatku mieszkaniowego itp.

tel. 16 621 32 34 wew. 574

➤ **Zakład Gospodarki Ciepłej**

realizuje zadania związane z eksploatacją źródeł ciepła
i instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach mieszkalnych,
proceedzi sprawy związane z indywidualnym
rozliczaniem zużycia ciepła.

tel. 16 621 57 22

➤ **Zespoły Konserwacyjno – Remontowy**

realizują robot remontowe i konserwacyjne
oraz usługi na rzecz mieszkańców.

os. Armii Krajowej tel. 16 627 12 10
os. Słoneczne tel. 16 621 51 63

➤ **Administracje Osiedlowe**

podejmują działania w sprawach
porządkowych na osiedlach,
przyjmują wnioski i interwencje od mieszkańców
w sprawach utrzymania mienia Spółdzielni oraz
nieruchomości budynkowych.

os. Kombatantów, os. Słoneczne
tel. 16 621 51 63
os. Armii Krajowej,
os. Piłsudskiego, os. Witosa
tel. 16 627 12
Adm. Budynki Rozproszone
tel. 16 621 53 25

UCHWAŁA NR 8/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 23.03.2017 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu”.

§ 1

Działając na podstawie § 48 ust.1 pkt 19 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje uchwałę mocą której zatwierdza : „ Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

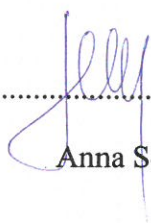
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

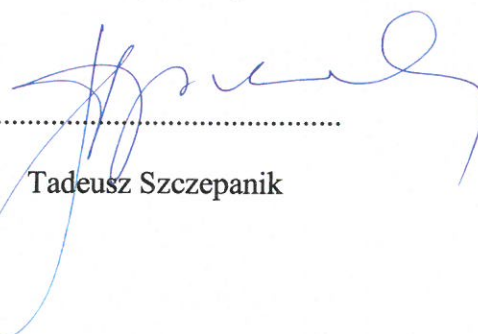
§ 4

Za uchwałą głosowało⁹ członków Rady, przeciw uchwale[—], wstrzymało się od głosu.....[—]

Sekretarz Rady


.....
Anna Sochacka

Przewodniczący Rady


.....
Tadeusz Szczepanik

