

Ogólne informacje dotyczące porządku domowego oraz obowiązków i zasad jakich winien przestrzegać mieszkaniec lokalu mieszkalnego w zasobach SM „KAROLEW” w Łodzi.

I POSTANOWIENIA STATUTOWE

Podstawowe obowiązki Członka Spółdzielni określa § 23 Statutu Spółdzielni, który wprost wskazuje m.in. iż członek Spółdzielni jest obowiązany do :

- zezwolenia na wstęp do lokalu na żądanie Spółdzielni, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu, budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- niezwłocznego informowania Zarządu o zmianach ilości osób zamieszkujących lokal,
- utrzymania lokalu w należytym stanie,
- korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- korzystania z użytkowanego lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,

W § 142 Statutu Spółdzielni wprost wskazane jest, że również osoby niebędące Członkami Spółdzielni, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, właściciele lokali stanowiących odrębną własność, ale również najemcy lokali, są obowiązani do utrzymania lokali w należytym stanie technicznym, ponoszą koszty naprawy i używają ich zgodnie z postanowieniami umowy, Statutu, regulaminów, uchwał oraz decyzji organów Spółdzielni. Szczegółowe zasady korzystania z lokali, nieruchomości wspólnych i innych nieruchomości i urządzeń stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

II POSTANOWIENIA REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAROLEW” W ŁODZI

Postanowienia tego Regulaminu obowiązują wszystkie osoby korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu, czy posiadanie członkostwa w Spółdzielni.

Osoba zajmująca lokal jest zobowiązana, zgodnie z postanowieniami Regulaminu m.in. do:

- utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarno- higienicznym,
- segregowania śmieci i wyrzucania ich do odpowiednich pojemników, w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, mieszkaniec winien sprzątnąć zanieczyszczony obszar
- umożliwienia wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych.
- powiadomienia administratorów Spółdzielni o pojawieniu się gryzoni i robactwa, w częściach wspólnych jak i w lokalu. Kwestie związane z dezynsekcją i deratyzacją opisane są w Załączniku nr 1 do Regulaminu.
- natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni, zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla - użytkownicy lokali zobowiązani są do zawiadomienia o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów służb alarmowych i technicznych podane są w informacji wywieszonej na klatkach schodowych.

Należy pamiętać, że :

- W budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰
- W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót co najmniej na tydzień przez ich rozpoczęciem. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju winno odbywać się w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. Niedopuszczalne jest wykonywanie tych prac w niedziele i święta.

- Parkowanie samochodów dozwolone jest jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, trawnikach itp. Zabronione jest zastawianie dróg pożarowych, wejść do klatek, pergoli, czy wjazdów i wyjazdów do garaży.
- Obowiązkiem użytkownika komórki w piwnicy jest przestrzeganie przepisów BHP oraz p.poż dla tego rodzaju pomieszczeń. Użytkownik winien dbać o porządek w obrębie swojej komórki. W komórkach nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Niedozwolone jest użytkowanie w komórkach prywatnych pralek, lodówek i zamrażarek. Należy zamykać na klucz wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic.
- Wejścia do klatek schodowych powinny być zamknięte, należy również zwracać uwagę, aby dla bezpieczeństwa budynku oraz współmieszkańców, nie wpuszczać osób przypadkowych.
- Przed wyjściem z mieszkania należy zakręcić krany wodne i kurki gazowe. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby, a informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon, e-mail), przekazać do Spółdzielni.
- Wszelkie przeróbki w lokalach (w szczególności przeróbki instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, przebudowa balkonów, loggi, wymiana stolarki okiennej, montaż anteny satelitarnej, montaż klimatyzatora, remont posadzek i okładzin ściennych, przesunięcia, usunięcia, wyburzenia ścian, wykonanie otworów w ścianie, montaż krat okiennych/ drzwiowych lub rolet zewnętrznych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni (Spółdzielnia posiada w tym zakresie gotowe druki zgłoszeń, dostępne w Biurze Obsługi Klienta i na stronie internetowej Spółdzielni : www.karolew.eu w zakładce *Dokumenty i Regulaminy*).
- Dostarczając do lokalu meble, materiały i inne przedmioty , należy zwrócić uwagę, czy wóz dostawczy nie uszkodził chodników, zieleni oraz czy przy wnoszeniu przedmiotów nie doszło do uszkodzeń na klatce schodowej, bądź w windzie. Użytkownik lokalu jest bezzwłocznie obowiązany do oczyszczenia terenu, klatki schodową przywracając ją do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu
- Potrzebę wywozu przedmiotów zbędnych i o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej należy dostosować do terminu ich wywozu umieszczonego, na klatkach schodowych budynków. Poza terminem należy zgłaszać w administracji Spółdzielni, która wskaże miejsce składowania. termin wywozu i określi wysokość opłaty na pokrycie kosztów związanych z wywozem. Gruz, okna i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

Niedopuszczalne jest:

- przechowywanie wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych,
- wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna, balkony i loggie
- przechowywanie w mieszkaniach, na balkonach, loggiach, piwnicach i innych zajmowanych pomieszczeniach dodatkowych materiałów łatwopalnych, wybuchowych, gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, gryzoni i ptaków
- wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur
- grillowanie na balkonach i loggiach
- spożywanie alkoholu, środków odurzających oraz palenie papierosów w częściach wspólnych budynku
- ustawianie na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnic : rowerów, wózków dziecięcy, mebli itp.
- samowolne wchodzenie na dach lub wrzucanie na dach różnych przedmiotów
- naprawianie instalacji elektrycznej wykraczającej poza obszar lokalu, we własnym zakresie, niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny poza lokalami mieszkalnymi. Wykonanie takiego punktu jest możliwe za zgodą Spółdzielni, na koszt zainteresowanego mieszkańca.
- malowanie zewnętrznych i wewnętrznych ścian balkonów lub loggi, zewnętrznej strony stolarki okiennej , balustrad na kolory niezgodnione ze Spółdzielnią.

W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lub właścicielem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, komórki w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność

osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórkę, wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu (§1 ust. 7, 8 i 9 Regulaminu oraz art. 6¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W pozostałym zakresie odsyłamy do zapoznania się z pełną treścią „Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW”, który jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni : www.karolew.eu w zakładce Dokumenty i Regulaminy.

III POSTANOWIENIA REGULAMINU OKREŚLAJĄCEGO OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĘTRZ LOKALI I GARAŻY WBUDOWANYCH

Przez użytkownika w pojęciu niniejszego Regulaminu należy rozumieć właściciela lokalu wyodrębnionego, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy:

- a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, mebli wbudowanych, a także – dla zabezpieczenia przed korozją – grzejników, rur i innych elementów,
 - c) remont i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych oraz cyklinowanie, szlifowanie posadzek parkietowych wraz przełożeniem parkietu lub jego wymianą,
 - d) naprawa, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwi wejściowych do lokalu i drzwi wewnętrznych, przy czym stolarka okienna powinna być wyposażona w nawiewniki okienne zapewniające napływ powietrza zewnętrznego dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji pomieszczeń lub powinna umożliwiać rozszczelnienie, a także być zgodna pod względem architektonicznym (kolorystyka, podział, wymiary) z pozostałą stolarką okienną w budynku
 - e) naprawa i wymiana zamków, okuć okiennych i drzwiowych, szyb, wkładów okiennych oraz uszczelek,
 - f) naprawa lub wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniem, bieżąca konserwacja kuchni gazowych, łącznie z wymianą jej uszkodzonych elementów (kurki, dysze, palniki),
 - g) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej lokatora wraz z tablicą, konserwacja wraz z wymianą zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz osprzętu (wyłączniki, przełączniki, gniazda, bezpieczniki, puszki rozdzielcze, kostki, punkty świetlne),
 - h) naprawa i wymiana aparatu domofonowego, jeżeli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu,
 - i) naprawa i wymiana uszkodzonych drzwiczek oraz zamka skrzynki pocztowej należącej do użytkownika lokalu,
 - j) naprawa instalacji dzwonekowej wraz z wymianą dzwonka,
 - k) naprawa i wymiana instalacji wodnej od układu pomiarowego włącznie do urządzeń wewnątrz mieszkania (w tym urządzeń odbiorczych), a w przypadku, gdy wodomierze zastały wymienione przez Spółdzielnię na radiowe – bez układu pomiarowego,
 - l) naprawa i wymiana oraz regulacja odbiorczych urządzeń wodno – kanalizacyjny (tj. kranów, baterii, pływaków, podciągaczy, desek sedesowych, automatów spłucznych) wraz z odpływami,
 - m) naprawa i wymiana armatury i ceramiki sanitarnej, w tym zlewozmywaków, umywalk, muszli klozetowych, pryszniców, wanien i kabin prysznicowych,
 - n) należyte zabezpieczenie posiadanego sprzętu AGD i RTV przed skutkami przepięć w instalacji elektrycznej poprzez stosowanie zabezpieczeń przeciwprzepięciowych,
 - o) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza do lokalu, m.in. w celu zapobiegania zagrzybieniu.
- Zobowiązania użytkownika lokalu, dotyczą również pomieszczeń przynależnych do zajmowanego lokalu, np. piwnic.

Należy pamiętać, że :

- Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe wskutek winy użytkownika lokalu lub domowników obciążają użytkownika lokalu, w tym te spowodowane wadliwą instalacją elektryczną, gazową, c.o., wentylacyjną, wykonaną przez użytkownika niezgodnie z projektem technicznym lub sprzecznie z zasadami wiedzy technicznej, a także uszkodzeń wynikających z niewłaściwej eksploatacji lokalu.
- W przypadku odmowy udostępnienia lokalu przez użytkownika w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw, przeglądów lub dokonania oceny odpowiedzialności powstałej awarii, za wszelkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
- W przypadku konieczności wykonania remontu lub usunięcia awarii polegającej na uszczelnieniu lub wymianie przewodów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, c.o. oraz instalacji gazowej, użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie przygotować dostęp do w/w Instalacji poprzez demontaż glazury, boazerii, zabudowy mebli itp.
- Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia wyposażenia utrudniającego dostęp do elementów naprawianych. Powyższe dotyczy również udostępniania balkonów celem usunięcia przyczyny zalewania lokali.
- Użytkownik lokalu jest zobowiązany podać Spółdzielni adres kontaktowy lub numer telefonu (opcjonalnie także adres poczty elektronicznej), jeżeli mieszkanie jest wynajmowane lub będzie niezamieszkałe przez dłuższy czas.
- Dokonywanie wszelkich zmian w zakresie przeróbek instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i innych zmian budowlanych ingerujących w części wspólne nieruchomości wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, zaś wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i pod nadzorem osób uprawnionych. Dotyczy to w szczególności robót polegających na wykonywaniu zabudowy loggii lub balkonu.
- Użytkownicy lokalu mieszkalnego niebędącego lokalem wyodrębnionym zobowiązani są do uzyskania zgody Spółdzielni przed wykonaniem wszelkich robót budowlanych i konserwacyjnych, w szczególności robót polegających na zmianie aranżacji mieszkania poprzez wyburzenie, wybudowanie lub zmianę ustawienia ścianek działowych. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność korzysta ze swego prawa w granicach wskazanych w art. 140 k.c. Jednocześnie właściciel lokalu zobowiązany jest postępować zgodnie z postanowieniami Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi. Oznacza to, że na podstawie §11 ust. 1,2 i 3 Regulaminu Porządku Domowego, winien powiadomić Spółdzielnię o dacie oraz zakresie planowanych prac w związku z każdym przeprowadzonym przez niego remontem. Właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność obowiązują zapisy §5 Regulaminu Porządku Domowego.
- W przypadku, gdy zamierzone roboty podlegają obowiązkowi zgłoszenia do odpowiedniego organu lub obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę, należy okazać w Spółdzielni dokument potwierdzający dopełnienie powyższych formalności.
- W razie stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie nieszczelności odbiorników gazowych, Spółdzielnia wyznaczy użytkownikowi lokalu termin ich usunięcia, a po bezskutecznym upływie terminu zleci ich wykonanie na koszt użytkownika lokalu.
- Jeżeli wymaga tego rodzaj koniecznej naprawy w lokalu mieszkalnym, a uszkodzenia nie nastąpiło z winy użytkownika tego lokalu, użytkownik jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres ściśle oznaczony i podany mu do wiadomości w piśmie. Dotyczy to w szczególności napraw po wystąpieniu katastrofy budowlanej.

W pozostałym zakresie odsyłamy do zapoznania się z pełną treścią „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali i garaży wbudowanych, który jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni : www.karolew.eu w zakładce Dokumenty i Regulaminy.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych

inż. Włodzisław Maryjański

PREZES ZARZĄDU

mgr Jacek Kamiński

Strona | 4

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi