

Załącznik do prot. Nr
z posiedzenia Rady Nadz. SM
z dnia 31.10.2011 r.

UCHWAŁA NR 41

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lęborku

w sprawie zatwierdzenia "Regulaminu porządku domowego oraz eksploatacji lokali i urządzeń"

Na podstawie § 66 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku- Rada Nadzorcza SM uchwała,
co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdza „Regulamin porządku domowego oraz eksploatacji lokali i urządzeń”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku

Kazimierz Wróblewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku

Kazimierz Krygier

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lęborku

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ EKSPLOATACJI LOKALI I URZĄDZEŃ

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę wspólnego mienia spółdzielczego, zapewnienie czystości, porządku i ładu w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli.

§ 2

1. Wszyscy mieszkańcy spółdzielczych osiedli zobowiązani są do maksymalnej dbałości o majątek spółdzielczy, utrzymania zajmowanych lokali w należyтым stanie technicznym, użytkowym oraz dbania o estetyczny wygląd całości osiedli.
2. Mieszkańcem w rozumieniu niniejszego regulaminu określa się członka Spółdzielni a także osobę niebędącą członkiem Spółdzielni korzystającą z lokalu.

§ 3

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji i wszystkich mieszkańców lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów należących do spółdzielni.

II. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 4

Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania do użytku mieszkania uprawnionemu mieszkańcowi.
2. Protokolarnego odbioru mieszkania w wypadku opuszczenia przez dotychczasowego mieszkańca.
3. Dbania o właściwy stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Dokonanie w miarę potrzeb dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych pomieszczeń ogólnego użytku oraz pomieszczeń technicznych (węzły c.o itp.).
5. Oznaczenia budynków na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane (numery ewidencyjne).
6. Wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i p. poż, o ile stosowne przepisy wymagają.
7. Zabezpieczenie należytego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz terenów osiedlowych.
8. Zapewnienie mieszkańcom dogodnych dojść do poszczególnych budynków, szczególnie w

okresie zimowym.

9. Zabezpieczenie normatywnego ogrzewania lokali w okresie grzewczym; w wypadku zaburzeń w dostawach energii cieplnej, elektrycznej, wody i gazu, interwencja we właściwych przedsiębiorstwach odpowiedzialnych za prawidłowe dostawy.
10. Kontrolowanie i nadzorowanie jakości usług zakładów świadczących spółdzielni usługi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynku, jego urządzeń, czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy.
11. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia mienia Spółdzielni i zgłaszania sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (Policja, Straż Miejska).
12. Przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi wynikające z postanowień niniejszego regulaminu.

B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW.

§ 5

1. Przekazane mieszkańcom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże mogą być używane przez nich, wyłącznie na cele określone w stosownym dokumencie bądź umowie.
2. Każda osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do zawiadomienia Spółdzielni o:
 - zmianach dotyczących stanu prawnego jego lokalu
 - zmianie ilości osób przebywających w lokalu
 - innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni
3. Mieszkańcy zobowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
4. Mieszkańcy zobowiązani są do natychmiastowego usunięcia wszelkiego rodzaju nieszczelności w instalacji wodnej lub gazowej w lokalu za wyjątkiem pionów głównych.
5. Mieszkańcy na żądanie Administracji Osiedla zobowiązani są do każdorazowego udostępnienia lokalu w godzinach od 7: 00 do 20: 00 upoważnionym pracownikom celem:
 - skontrolowania stanu technicznego lokalu,
 - sprawdzenia ilości osób zamieszkałych w lokalu
 - wykonania niezbędnych napraw.
 - przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych w lokalu
3. Mieszkańcy zobowiązani są do wykonywania zaleceń pokontrolnych, jeżeli zalecenia te należą do obowiązków użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
4. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków mieszkańcy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, logii i parapetów.
5. Na okres zimy mieszkańcy powinni zabezpieczyć swoje mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien, drzwi i okienek piwnicznych.
6. Mieszkańcy zobowiązani są do usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt gruzu i innych przedmiotów niezaliczanych do odpadów komunalnych/np. gruz po wykonanych remontach mieszkań, meble itp./ lub zlecić wykonanie tej usługi Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. Mieszkańcy zobowiązani są do wynoszenia śmieci do pojemników na śmieci oraz ich segregacji w przypadku postawienia pojemników segregujących/ szkło, makulatura czy plastik/. Do obowiązków mieszkańców należy uprzątnięcie śmieci w przypadku ich rozsypania.
8. Mieszkańcy zobowiązani są do zamykania drzwi i bram oraz gaszenia światła w pomieszczeniach ogólnego użytku /opuszczając te pomieszczenia np. klatki schodowe, piwnice, strychy i inne/.
9. W przypadku zarobaczenia budynku mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach na własny koszt w sposób i terminach określonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

§ 6

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do troski o należyty stan techniczny i sanitarno-porządkowy elementów budynków jak: balkon, loggie, klatki schodowe, korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie, piwnice, itp. elewacje oraz elementów zagospodarowania terenów przydomowych (osiedli) jak: zieleńce, place zabaw dla dzieci i młodzieży, drogi, chodniki, parkingi i śmietniki.
2. Osoby dokonujące dewastacji urządzeń znajdujących się na terenach osiedli i w częściach wspólnych budynków ponoszą koszty napraw lub uzupełnień.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAC REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH.

§ 7

Bez pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku niedozwolone jest:

1. Manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawienie we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych), regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Wykonywanie przeróbek instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, domofonowej w częściach wspólnych budynku oraz prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku.
3. Samowolne instalowanie anten /TV, CB, SAT/ kabli na dachach i elewacji budynków oraz szyldów i reklam.
4. Wykonywanie zabudowy części wspólnych nieruchomości poprzez montaż zewnętrznych żaluzji oraz krat na oknach, balkonach i loggiach.
5. Wykonywanie zmiany kolorystyki elewacji budynku oraz zewnętrznej strony stolarki okiennej, balustrad, balkonów i loggii.
6. Montowanie dodatkowych gniazdek elektrycznych oraz punktów świetlnych w piwnicach.
7. Montowanie elektrycznych piecyków, kuchenek i podgrzewaczy wody.
8. Wykonywanie samowolnych zmian/ demontaż/ kryz przy zaworach termostatycznych na centralnym ogrzewaniu w mieszkaniach i pomieszczeniach ogólnego użytku.
9. Wykonywanie przeróbek podłączenia kominów do przewodów kominowych, rozbiórka lub przesunięcie ścian działowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
10. Instalowanie w korytarzach piwnicznych dodatkowych drzwi, krat, przegród.
11. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do mieszkań.
12. Montaż jakichkolwiek urządzeń mających wpływ na zakłócenia wskazań liczników wody zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 8

1. O poważniejszych uszkodzeniach w mieszkaniach (np. zauważone zacieki sufitów, ścian) należy natychmiast zawiadomić Administrację Osiedla.
2. W celu zapobieżenia marnotrawstwu wody mieszkańiec zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia wystąpienia przecieków do Administracji Osiedla.
3. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać jakichkolwiek odpadów /obierzyny, szmaty, kości itp./.
4. W przypadku szkód wyrządzonych sąsiadom bądź na skutek zaniedbań lub winy umyślnej osób zamieszkałych pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik mieszkania.
4. Osoby, u których w piwnicach lub lokalach użytkowych znajdują się urządzenia wyposażenia technicznego budynku / zawory odcinające i inne/ zobowiązani są chronić je przed uszkodzeniami, a w razie konieczności ich wymiany lub naprawy powinien udostępnić użytkowane pomieszczenie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

§ 9

W celu uniknięcia niespodziewanych szkód zaleca się wszystkim mieszkańcom ubezpieczenie lokali.

IV. HIGIENA I ESTETYKA ORAZ UTRZYMANIE PORZĄDKU W BUDYNKACH I NA OSIEDLACH.

§ 10

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych i ciągach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz terenów wokół budynku.
2. Balkony, loggie, parapety zewnętrzne okien należy utrzymywać w czystości. Przechowywanie na balkonach i logiach rzeczy, przedmiotów, które oszpecają budynek jest niedopuszczalne.
3. Posadzki na balkonach i logiach oraz parapety okienne należy myć w taki sposób by nie zalewać elewacji budynku, balkonów, logii, okien lokali niżej położonych.
4. Zabrania się na balkonach i logiach grillowania, dokarmiania ptaków /także na parapetach okiennych i daszkach/, trzymania zwierząt.
5. Zabrania się montowania suszarek do suszenia bielizny na zewnętrznej stronie balustrad, logii i balkonów a także suszarek zaokiennych mocowanych do elewacji budynku.
5. Dopuszczalne jest suszenie bielizny, garderoby na balkonach i logiach, przy czym należy dopilnować by suszone rzeczy nie wystawały ponad balustrady a pranie przed powieszeniem było odwirowane.

§ 11

Trzepanie pościeli, dywanów itp. może się odbywać w miejscach wyłącznie na ten cel przeznaczonych i tylko w godzinach od 7: 00 do 20: 00 z wyłączeniem niedziel i świąt.

§ 12

W częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, piwnice, korytarze) zakazane jest:

- spożywanie napojów alkoholowych i innych środków odurzających
- blokowanie automatycznych wyłączników światła, drzwi do klatek schodowych, bram
- naklejanie reklam, ulotek, ogłoszeń lub pozostawianie ich na klatkach schodowych bez zgody Spółdzielni.

§ 13

1. Niedozwolone jest dokonywanie jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni.
2. Niedozwolone jest zakładanie ogródków przydomowych bez zgody Spółdzielni.
3. Zaleca się mieszkańcom ukwiecenie balkonów, logii, przy czym należy dopilnować by opadające kwiaty nie zanieczyszczały innych balkonów i logii.

V. ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU-PRALNIE, SUSZARNIE, WÓZKOWNIE

§ 14

1. Osoby/osoba/ chcące korzystać z pomieszczenia pralni winny uzyskać zgodę współmieszkańców na użytkowanie tego pomieszczenia.

2. Osoby, które uzyskają taką zgodę winny pisemnie wystąpić do Spółdzielni o wydanie warunków opomiarowania mediów tego pomieszczenia.
 3. W przypadku spełnienia wyżej wymienionych wymogów osoby/osoba/ zainteresowane we własnym zakresie i na własny koszt dokonują opomiarowania tego pomieszczenia.
 4. Jeżeli jest więcej niż jedna osoba chcąca korzystać z pomieszczenia pralni, opłaty z tytułu zużytych mediów do Spółdzielni dokonuje jedna z wyznaczonych osób, a pozostałe rozliczenia mieszkańcy dokonują pomiędzy sobą.
 5. Po zakończeniu prania pralnię należy posprzątać, zamknąć grzejniki na centralne ogrzewanie.
 6. Pomieszczenie suszarni służy wyłącznie do suszenia prania.
 7. Po wysuszeniu prania każdy mieszkaniec zobowiązany jest do zakręcenia grzejników centralnego ogrzewania, posprzątania pomieszczenia suszarni i zamknięcia na klucz.
 8. Pomieszczenia wózkowni przeznaczone są do przechowywania wózków dziecięcych, rowerków i sanek. Osoby korzystający z tego pomieszczenia zobowiązane są do sprzątnięcia i utrzymania tego pomieszczenia w ładzie i czystości.
6. Pomieszczenia wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie) oraz pomieszczenia techniczne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem. Spółdzielnia ma prawo do wywozu innych przedmiotów zgromadzonych w tych pomieszczeniach na wysypisko śmieci bez uprzedniego ustalania właściciela w/w przedmiotów, bez prawa do odszkodowania i bez uprzedniego awizowania mieszkańcom terminu wywozu.
7. Mieszkańcy mają możliwość krótkotrwałego składowania przedmiotów/np. mebli/ na czas remontu mieszkania w wyżej wymienionych pomieszczeniach po uprzednim pisemnym uzyskaniu zgody współmieszkańców i powiadomieniu Spółdzielni.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO I EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ INSTALACJI GAZOWEJ

§ 15

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych.

1. Sprzęt elektromechaniczny, urządzenia pod napięciem i gazowe należy używać w taki sposób, aby przez nieuwagę, lekkomyślność itp. nie spowodować pożaru.
2. W przypadku stwierdzenia zagrożenia pożarowego lub wybuchu gazu mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni lub zgłosić ten fakt uprawnionym służbom (Straż Pożarna, Policja).
3. W razie pożaru należy zachować rozwagę, spokój i zaalarmować odpowiednie służby (Straż Pożarną, Policję, Spółdzielnię).

§ 16

1. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszenia się w przypadku pożaru nie wolno zastawiać klatek schodowych, przejść itp. meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi itp.
2. Zabronione jest przechowywanie materiałów wybuchowych, łatwopalnych itp.
3. Zabrania się palenia tytoniu w pomieszczeniach piwnicznych lub używania tam niebezpiecznego źródła ognia.
4. Drzwi wejściowe do piwnicy winny być zamykane na klucz, a każdy użytkownik piwnicy zobowiązany jest do posiadania własnego klucza.

§ 17

1. Nie wolno dokonywać zmian w instalacji gazowej, zmiany wprowadzać może tylko pracownik uprawniony przez dostawcę gazu lub inne kompetentne instytucje.
2. Przybory gazowe- kuchenki gazowe, piecyki, wieloczerpalne gazowe winny być używane i

- konserwowane zgodnie z instrukcją obsługi.
3. W czasie długotrwałej nieobecności w mieszkaniu zawory odcinające dopływ gazu do przyborów winny być zamknięte.
 4. Nie powinny zapalać gazu małe dzieci i osoby nieumiejące obsługiwać przyborów.
 5. Nie wolno zostawiać na noc lub podczas nieobecności w mieszkaniu nawet na krótko przyborów z zapalonymi palnikami.
 6. W przypadku wyczucia zapachu gazu należy niezwłocznie zamknąć kurki przy gazomierzu oraz powiadomić POGOTOWIE GAZOWE I SPÓŁDZIELNIĘ.

VII. ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 18

1. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22.00 do 6.00. W tym czasie nie wolno zakłócać spokoju w jakikolwiek sposób.
2. W pozostałych godzinach również należy zachować się w taki sposób, aby nie zakłócać spokoju współmieszkańcom poprzez:
 - zbyt głośne odtwarzanie dźwięków ze sprzętu RTV i innych urządzeń.
 - głośne zachowanie, awantury, krzyki.
 - pozostawianie w lokalach bez opieki ujadających psów.
 - długotrwałe uruchamianie w bezpośredniej bliskości okien samochodów, motorów i innych pojazdów spalinowych.
1. Ruch i parkowanie samochodów, motocykli na osiedlach winien odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
4. Pojazdy należy parkować w miejscach do tego wyznaczonych.
5. Zakazane jest parkowanie pojazdów na zieleńcach oraz w sposób, który może utrudniać komunikację.
6. Rodzice lub opiekunowie dzieci winni dopilnować dzieci, aby nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, w ciągach piwnicznych, wjazdach do garażu itp., a nadto winni dołożyć starań, aby dzieci nie bawiły się środkami łatwopalnymi oraz nie przynosiły do mieszkań przedmiotów zagrażających życiu i zdrowiu pozostałych współmieszkańców.

§ 19

1. Dopuszczalne jest trzymanie w mieszkaniach psów, kotów, itp. o ile zwierzęta te nie zagrażają wymogom sanitarno-porządkowym, a ich właściciele dopilnują, aby nie zanieczyszczały klatek schodowych i innych pomieszczeń oraz nie niszczyły zieleni itp.
2. Niedozwolone jest trzymanie jakichkolwiek zwierząt lub ptactwa w piwnicach.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a groźne dla otoczenia zaopatrzyć w kagańce.
4. Motocykli, skuterów, wózków dziecięcych, sanek itp. nie należy przechowywać na klatkach schodowych lub ciągach piwnicznych.

§ 20

1. W stosunku do osób, które uporczywie uchylają się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może skierować sprawę o ukaranie do odpowiednich instytucji lub wnioskować o pozbawienie członkostwa.
2. W przypadku wyrządzonych szkód przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE OGÓLNE.

§ 21

Regulamin niniejszy został zatwierdzony, jako obowiązujący przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

Mieszkaniowej w Lęborku w dniu 31.10.2011 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku

Kazimierz Wróblewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku

Kazimierz Krygier