

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWYM MIEŚCIE LUB.

Na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 Ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 1995r. Nr 54 poz.288 ze zmianami) oraz § 75 ust.1 pkt 13 w związku z § 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej niniejszy regulamin określa zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich mieszkańców. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką Administracji Spółdzielni oraz ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995roku, nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.XII.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
3. Osoba nie będąca członkiem spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r Nr 4 poz. 27 ze zmianami) Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) oraz niniejszego regulaminu.
4. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców.
5. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNO – EKSPLOATACYJNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 4

Administracja Spółdzielni obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie

oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak : korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, strychy oraz ścian, sufitów, okien i świetlików w klatkach schodowych.

§ 5

Administracja zobowiązana jest ponadto:

- 1/ zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy w ilości i rodzaju określonych odrębnymi przepisami
- 2/ oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów, które określają nazwy ulicy i liczbę porządkową przy której się mieszczą.

§ 6

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu / np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp./ bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w Administracji wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji.

§ 7

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i przez osoby do tego uprawnione.
3. Naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w piwnicach, innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania jest zabronione. Z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy tych urządzeniach, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu, który je spowodował.
4. Usuwanie lub wymiana zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania jest zabronione.
5. Wymiana grzejników centralnego ogrzewania przez użytkownika lokalu może być wykonana wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni wraz z warunkami koniecznymi do realizacji prac.
6. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia mechanicznego zaworów termostatycznych na grzejnikach w lokalu, kosztami wymiany obciążą się użytkownika lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię uszkodzeń wodomierza, zerwania plomb, wykonania obejść instalacyjnych wodomierza, unieruchomienia liczydła, zbitcia obudowy wodomierza i innych ingerencji uniemożliwiających prawidłowe odmierzanie pobranej wody, użytkownik lokalu pokrywa koszty- demontażu wodomierza i montażu nowego urządzenia pomiarowego wraz z jego kosztem zakupu, koniecznych rozkuć i wykuć w ścianach oraz demontażu okładzin i obudów urządzeń i instalacji, zaplombowania wodomierza.

§ 8

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu, nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł oraz podłączeń bez zgody Spółdzielni innych odbiorników prądu.

2. Nie należy blokować przycisków klawiszowych oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp., co powoduje uszkodzenie automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

§ 9

1. Na okres zimy użytkownicy piwnic powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie pomieszczenia piwniczne poprzez oszklenie okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe. Blokowanie samozamykacza oraz wkładek zamków jest zabronione.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 10

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez konserwatorów i sprzątaczkę pod nadzorem Administracji.

Do ich obowiązków należy w szczególności :

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych.
- utrzymanie stałej czystości boksów śmietnikowych zewnętrznych i wewnętrznych
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 11

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie lokalu w należytym stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zamiatanie i zmywanie schodów, podestów kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie – w kolejności ustalonej przez Mieszkańców.
- 3.1 W przypadku, gdy przynajmniej 70% użytkowników lokali z danego budynku wyrazi w formie pisemnej wolę zlecenia sprzątnięcia klatki schodowej (w zakresie wymienionym w ust.3 niniejszego paragrafu) firmie zewnętrznej za pośrednictwem Spółdzielni (ze wskazaniem wysokości miesięcznej opłaty przypadającej na mieszkanie), Zarząd SM obowiązany jest zawrzeć umowę z wybranym podmiotem zewnętrznym świadczącym te usługi porządkowe, zaś kosztami z tego tytułu obciążyć wszystkich użytkowników lokali (w tym budynku) w miesięcznej opłacie mieszkaniowej, niezależnie od tego, czy wyrazili oni wcześniej zgodę na powyższe. W przypadku zawarcia takiej umowy wszyscy użytkownicy lokali danego budynku nie będą mieli obowiązku wywiązywania się we własnym zakresie z czynności sprzątania na bieżąco, o których mowa w ust. 3 paragrafu 11 niniejszego regulaminu. Rezygnacja z formy odpłatnego zlecenia za pośrednictwem Spółdzielni sprzątnięcia klatki schodowej następuje w sytuacji pisemnej rezygnacji z tych usług przez ponad 50% użytkowników lokali w danym budynku. Wówczas, Zarząd SM wypowie uprzednio zawartą umowę w przedmiocie sprzątnięcia klatki schodowej i po jej rozwiązaniu zastosowanie będą miały zasady utrzymania czystości na klatkach schodowych uregulowane w ust. 3 paragrafu 11 niniejszego regulaminu. (Aneks Nr 2/2024 z dn. 25.09.2024r.)

- 3.² Wysokość miesięcznej opłaty przypadającej na lokal za świadczenie usługi sprzątnięcia w danym budynku może ulec zmianie po podjęciu decyzji przez Zarząd SM na pisemny wniosek Wykonawcy tych usług, ale nie częściej niż raz w roku. Zmiana wynagrodzenia winna wynikać z uwarunkowań makroekonomicznych (np. z wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy wg publikacji GUS, wzrostu minimalnego wynagrodzenia w kraju) oraz daty od kiedy obowiązuje dotychczasowe wynagrodzenie. O proponowanej zmianie Spółdzielnia poinformuje użytkowników lokali w danej nieruchomości z trzymiesięcznym wyprzedzeniem przed planowaną datą wprowadzenia podwyższonej opłaty. W sytuacji, gdy ponad 50% użytkowników lokali w danej nieruchomości sprzeciwi się w formie pisemnej proponowanej zmianie wysokości opłaty miesięcznej, będzie to traktowane jako rezygnacja z usługi, o której mowa w ust. 3¹ niniejszego paragrafu. (Aneks Nr 2/2024 z dn. 25.09.2024r.)
4. Zabrania się wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, resztek pożywienia itp.
 5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, opakowań itp. Sprawca w przypadku udowodnienia zapychania zostanie obciążony kosztami udrożnienia.
 6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, sprawca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
 7. Uchyla się. (Aneks Nr 1/2024 z dn. 28.03.2024 r.)

§ 12

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00-20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach loggiach, klatkach schodowych i z okien. Naprawy i remonty wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach od 7.00 - 19.00.

§ 13

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla wspólnie z Administracją nie dopuszczając do ich dewastacji
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku i jego estetykę oraz stwarzających zagrożenie pożarowe/(butle gazowe) i zakazuje się wywieszania reklam. (Aneks Nr 1/2024 z dn. 28.03.2024 r.).
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych, mebli itp.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§ 14

1. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22.00 do 6.00 dnia następnego.
2. Zabrania się suszenia prania pod oknami mieszkań, na wysięgnikach oraz na balkonach i loggiach powyżej wysokości balustrad”. (Aneks Nr 1/2024 z dn. 28.03.2024 r.).
3. Zabrania się przewieszania na balustradach balkonowych dywanów, pościeli, koców i innych rzeczy. (Aneks Nr1/2024 z dn. 28.03.2024 r.).
4. Po zakończeniu suszenia, należy pomieszczenie suszarni sprzątać, a klucz przekazać osobie przechowującej klucze.” (Aneks Nr 1/2024 z dn. 28.03.2024 r.).

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 15

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru- nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, motocykli, motorowerów itp.
4. Wszelkie instalacje elektryczne winny być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarciami.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla / domu / jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia wszystkich mieszkańców.
2. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni- odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla / domu / w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza. Dozwolone jest w tym czasie korzystanie z odbiorników w sposób nie zakłócający spokoju mieszkańców.
4. Spożywanie napojów alkoholowych na ławkach rozmieszczonych przy budynkach jest zabronione. Zabrania się również spotkań towarzyskich na ławkach po godzinie 22.00. (aneks nr 1 z dnia 25.10.2010).

§ 17

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psy obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli zwierząt użytkowych / np. królików, kur itp./.

7. W celu zachowania właściwych warunków sanitarnych zabrania się dokarmiania zwierząt (kotów, psów, ptaków i innych zwierząt) w pomieszczeniach piwnicznych oraz na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej” (Aneks Nr 1/2024 z dn. 28.03.2024 r.).
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

§ 18

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Włączanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, rowerami itp. zgodnie z przepisami prawa o ruchu drogowym.

VII. POSTĘPOWANIE KOŃCOWE

§ 19

Szafki reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Spółdzielni.

§ 20

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących usług porządkowych należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

§ 21

Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§ 22

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu lub uporczywego i złośliwego przekraczania – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 23

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 14.09.2009r. uchwałą Nr 42
Traci moc Regulamin Porządku Domowego z dnia 20.IV.1999r.

SEKRETARZ Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY Rady Nadzorczej

.....
Sandra Krause

.....
Remigiusz Bielski