

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Łosoś” w Ustce
76-270 Ustka , ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 1
tel. (59) 8146 084

**Regulamin porządku domowego
i współżycia mieszkańców w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Łosoś” w Ustce**

REGULAMIN

Porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łosoś” w Ustce.

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łosoś” w Ustce.

Przez pojęcie lokalu, używane w niniejszym regulaminie, należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, jak i użytkowy oraz piwnice, strychy i inne dodatkowe pomieszczenia użytkowe.

Przez pojęcie użytkownik, używane w niniejszym regulaminie, należy rozumieć zarówno członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem, jak i najemcę.

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni, są własnością wszystkich członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami .

Z tego względu powinny być one utrzymywane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki administracji, użytkowników i wszystkich mieszkańców osiedla (domu) spółdzielczego.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem lub najemca, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby z nim zamieszkałe lub za jego zgodą przebywające w lokalu (członków rodziny, domowników, gości, podnajemców, klientów, wczasowiczów, itp.).

ROZDZIAŁ II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI.

§ 3.

A. Obowiązki administracji.

Administracja obowiązana jest do:

1. Protokółarnego przekazywania użytkownikom lokali.
2. Protokółarnego odbioru lokali w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.

3. Egzekwowania od wykonawcy usunięcia usterek, wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych.
4. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, terenów osiedlowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku (np.: drogi i chodniki osiedlowe, piaskownice, place zabaw, pralnie, suszarnie, itp.)
5. Zapewnienia wyposażenia budynków w numery administracyjne i właściwe oznakowanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także pomieszczeń technicznych oraz drogi i terenów osiedlowych.
6. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych dojsć do domów i mieszkań.
W godzinach zmierzchu powinny być oświetlone klatki schodowe oraz w okresie zimy – usuwany śnieg i gołoledź.
7. Ustawienia odpowiednich zbiorników do gromadzenia odpadów i nieczystości oraz ich opróżniania, z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
8. Kontroli jakości wykonywanych usług przez zakłady komunalne i usługowe na rzecz Spółdzielni (woda, śmieci, energia elektryczna, c.o., c.c.w., usługi kominiarskie, itp.).
9. Udzielania mieszkańcom instruktażu o sposobie użytkowania i konserwacji oraz o zasadach i formie zgłaszania usterek w użytkowanych lokalach.
10. Przyjmowanie zgłoszeń i uwag mieszkańców dot. nieprzestrzegania regulaminu oraz podejmowania odpowiednich działań.
11. Kontroli robót remontowych i modernizacyjnych, których zakres wykracza poza obręb remontowanego – modernizowanego lokalu.
12. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody większości mieszkańców budynku lub klatki schodowej, może dokonać zmiany przeznaczenia pomieszczenia wspólnego użytku.

§ 4.

B. Obowiązki użytkowników, członków, właścicieli niebędących członkami, mieszkańców oraz najemców.

Lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie najmu.

W lokalu mieszkalnym, za zgodą Zarządu Spółdzielni, dopuszcza się wykonanie zawodu, który nie zagraża bezpieczeństwu, higienie, nie zakłóca spokoju i nie jest uciążliwy dla mieszkańców budynku.

Prowadzenie w mieszkaniu działalności produkcyjnej, handlowej, usługowej lub rzemiosła, bez zgody Zarządu Spółdzielni, jest zabronione

Wyrażenie zgody przez Zarząd na prowadzenie w/w działalności w mieszkaniu, jest uzależnione od uzyskania zgody wszystkich członków i właścicieli niebędących członkami w danej klatce schodowej.

Użytkownik jest obowiązany do:

1. Dbłości o należyłą konserwację i utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz odnawiania lokalu, a także dokonywania napraw urządzeń technicznych, instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników, w zakresie napraw wewnątrz lokali.”
2. Dbłość o należyty wygląd i stan zewnętrznych elementów budynku takich jak np.,: balkony, loggie, elewacje, itp.

3. Dbłość o czystość i porządek na klatce schodowej, korytarzach piwnicznych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 5.

1. Zabrania się otwierania szafek licznikowych prądu elektrycznego i gazu oraz manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (np. przy naprawie bezpieczników elektrycznych), przy zaworach na pionach centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody i innych instalacjach znajdujących się w piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku. Osoby nieprzestrzegające tego przepisu, w przypadku spowodowania awarii lub strat, będą obciążone kosztami ich usunięcia i szkodami wyrządzonymi osobom trzecim.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub zerwania plomby na licznikach energii elektrycznej lub gazu, należy niezwłocznie zawiadomić administrację.
3. Zabrania się blokowania automatów oświetleniowych przy użyciu zapalek lub innych przedmiotów oraz drzwi wejściowych do klatek schodowych w pozycji półotwartej (powoduje to wypaczenie skrzydeł drzwiowych i awarię samozamykaczy lub zniszczenia automatu).

§ 6.

1. Zabrania się instalowania w piwnicach dodatkowych gniazdek elektrycznych, punktów świetlnych oraz użytkowania (podłączenia), lodówek, zamrażarek i innych urządzeń elektrycznych, bez zgody Zarządu.
2. W celu oszczędnego gospodarowania energią elektryczną, nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
3. W razie stwierdzenia przecieków wody w lokalu, należy pilnie usunąć przyczynę przecieków, poprzez wymianę zużytych uszczelek, pływaków w spłuczkach, itp.
4. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za szkody, spowodowane zalaniem na skutek zaniedbań własnych lub osób z nim zamieszkałych.

§ 7.

Niedopuszczalne jest naruszenie konstrukcji budynku poprzez:

- a) obciążenie stropów ponad ich przewidywaną nośność,
- b) rozbiórkę ścian nośnych oraz wybijania nowych otworów, drzwiowych lub okiennych w ścianach nośnych.

§ 8.

Zabrania się, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, dokonywania wszelkich przeróbek w lokalach, względnie zmian, polegających na ustawianiu lub rozbieraniu ścian, balkonów, loggii, instalacji gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, itp. , a w szczególności:

- a) instalowanie na dachach i elewacjach budynków anten radiowych, telewizyjnych, satelitarnych i innych,
- b) montowania w lokalach urządzeń elektrycznych o dużej mocy np.: piecyków, kuchenek, itp.,
- c) montowania szyldów i reklam na ścianach budynku lub wolnostojących,

- d) montowania krat zewnętrznych na oknach balkonowych i loggiach,
- e) zabudowania loggii, balustrad balkonowych i loggii oraz malowania zewnętrznego stolarki okiennej zmieniającego kolorystykę, a także zmiany porządku architektonicznego elewacji, poprzez dodatkowy montaż okien lub innych elementów,
- f) otwierania włazów na dach i wychodzenia na połać dachową,
- g) zabudowy instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o., c.c.w.,
- h) zmiany łączenia rur odprowadzających spaliny z piecyków gazowych do przewodów kominowych,
- i) zatykania lub samowolnej zmiany miejsca zamontowanych krat wentylacyjnych.

§ 9.

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o mienie spółdzielcze, każdy z użytkowników lokali obowiązany jest:

- a) o wszelkich uszkodzeniach instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.c.w., elektrycznej, elementów konstrukcyjnych budynku i innych urządzeń, a także o pojawieniu się wilgoci, natychmiast powiadomić administrację,
- b) udostępniać lokal, w terminie uzgodnionym z administracją, dla wykonania robót, mających bezpośrednio związek z niszczeniem sąsiednich lokali lub naprawy przechodzących przez mieszkanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.c.w. oraz innych robót, które muszą być wykonane od wewnątrz mieszkania.

§ 10.

Pracownicy Spółdzielni lub osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni, uprawnione są do:

- a) kontrolowania wszystkich urządzeń, instalacji przewodów kominowych oraz ogólnego stanu technicznego i sanitarnego wszystkich lokali,
- b) sprawdzania stanu bezpieczeństwa pożarowego,
- c) wspólnie z przedstawicielem Policji lub Straży Miejskiej do kontroli meldunkowej,
- d) odczytów urządzeń pomiarowych w lokalach.

Użytkownicy lokali (członkowie Spółdzielni, właściciele mieszkań niebędących członkami i najemcy), obowiązani są udostępnić w w/w celach zajmowane lokale.

§ 11.

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła, poprzez uszczelnienie okien i drzwi (również okienek w piwnicach).
2. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami ewentualnych przecieków, użytkownicy obowiązani są do usuwania śniegu z balkonów, loggii i parapetów.

ROZDZIAŁ III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI ORAZ UTRZYMANIA CZYSTOŚCI W BUDYNKU I NA OSIEDLU.

§ 12.

Wszyscy mieszkańcy i użytkownicy obowiązani są do przestrzegania czystości, ładu i porządku w lokalach, na klatkach schodowych, piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnie, strychy, itp.) oraz na terenie osiedla.

§ 13.

1. Członkowie i właściciele mieszkań niebędących członkami decydują o utrzymaniu czystości i porządku w klatkach schodowych, a także korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnie, strychy, itp.).
2. Ustala się następujący zakres i częstotliwość wykonania czynności:
 - a) zamiatanie klatek schodowej – w miarę potrzeb,
 - b) mycie klatki schodowej, podestów, balustrad z pochwytyami – w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz w tygodniu,
 - c) mycie lamperii, okien, drzwi wejściowych i do piwnicy – w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz w miesiącu.
3. **Czynności wymienione w ust. 2 mogą być zlecone firmie zewnętrznej.**

§ 14.

1. Zabrania się wyrzucania przez okna, z balkonów i loggii jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, itp. oraz wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na brudzenie przez nie ścian budynku, chodników oraz ubrań przechodniów.
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do zbiorników lub śmietników ustawionych na terenach osiedla, zgodnie z przeznaczeniem pojemników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
3. Użytkownik, który przywiózł ziemiopłody, meble lub inne przedmioty, obowiązany jest, po ich wniesieniu, oczyścić i doprowadzić teren do stanu pierwotnego.
4. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.

§ 15.

1. Urządzenia sanitarne i wodno-kanalizacyjne muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymywane w należytej czystości.
2. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, popiołu, szmat, opakowań z tworzyw sztucznych, itp., ponieważ powodują one zapchanie rur kanalizacyjnych. W razie zapchania rur kanalizacyjnych, użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania, w przypadku udowodnionej winy, będą obciążeni kosztami usuwania szkód.

§ 16.

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się hodowli w budynku zwierząt, itp.
2. O pojawieniu się gryzoni i robactwa w piwnicach lub na klatkach schodowych, należy niezwłocznie powiadomić administrację. Niszczenie gryzoni, robactwa i insektów w lokalach mieszkalnych i użytkowych, należy do obowiązków użytkownika lokalu.

§ 17.

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, z wyjątkiem niedzieli i świąt, w których trzepanie jest zabronione.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli i ubrań, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych oraz z okien.

§ 18.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewacje, brudząc położone niżej okna, balkony lub inne elementy budynku.
2. Zaleca się wszystkim mieszkańcom przystrajanie balkonów i loggii, a także opieka nad trawnikami, kwietnikami, drzewkami i krzewami na osiedlu.

ROZDZIAŁ IV. PRZEPISY DOTYCZĄCE SUSZENIA BIELIZNY.

§ 19.

1. Z suszarni w budynku może korzystać każdy użytkownik, w kolejności ustalonej z przedstawicielem klatki.
2. Wypraną bieliznę należy suszyć w pomieszczeniu suszarni lub na strychu. Na balkonach i loggiach suszenie bielizny jest dopuszczalne po wewnętrznej stronie balkonów i loggii do wysokości balustrady.
3. Po zabraniu wysuszonej bielizny pomieszczenie suszarni należy uprzątnąć, zamknąć grzejniki c.o. oraz drzwi suszarni.
4. Zabrania się wstawiania do pomieszczeń suszarni prywatnego sprzętu, mebli, materiałów budowlanych, jak również innych przedmiotów gospodarstwa domowego, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się rozciągania sznurów do suszenia między drzewami na terenie osiedli.
6. **Korzystanie z suszarni w sezonie grzewczym jest odpłatne.**

ROZDZIAŁ V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§ 20.

Wszyscy użytkownicy obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

- a) utrzymania w odpowiednim stanie technicznym instalacji elektrycznej i gazowej oraz odbiorników, przyborów, osprzętu i urządzeń elektrycznych i gazowych,
- b) przechowywania wszelkich materiałów palnych w odpowiedniej odległości od urządzeń grzewczych lub punktów świetlnych,
- c) zawiadamiania administracji osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru lub wybuchu gazu. W przypadku niemożności powiadomienia administracji, należy powiadomić odpowiednie zakłady, które uprawnione są do usunięcia zagrożeń.

§ 21.

W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno wykonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru, a w szczególności zabrania się:

- 1) Przechowywania na strychach i w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem do pojazdów mechanicznych
- 2) **Przechowywania motocykli, skuterów lub motorowerów w pomieszczeniach nieprzeznaczonych na ten cel np. korytarzach, piwnicach.**
- 3) Palenia tytoniu i używania niezabezpieczonego ognia w piwnicach, na strychu i klatkach schodowych.
- 4) Zastawiania klatek schodowych, przejść na strych oraz korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
- 5) Używania uszkodzonych piecyków oraz zmian w połączeniu do przewodów kominowych.
- 6) Korzystania z niesprawnych lub uszkodzonych instalacji urządzeń elektrycznych i gazowych.
- 7) Zastawiania dojść do rozdzielaczy tablic elektrycznych, głównych wyłączników lub innych urządzeń elektrycznych, gazomierzy **oraz zaworów wodnych.**
- 8) Wrzucania śmieci i makulatury do wnęk gazowych i elektrycznych na klatkach schodowych.
- 9) Dokonywania przez osoby nieposiadające odpowiednich kwalifikacji zawodowych i uprawnień, wszelkiego rodzaju przeróbek, napraw i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych i gazowych.

W razie pożaru należy:

- zachować spokój,
- zaalarmować Straż Pożarną **tel. 998, 112,**
- zawiadomić Policję **tel. 997,** Pogotowie ratunkowe **tel. 999** oraz administrację Spółdzielni **tel. 59 8146-084,**
- przystąpić do akcji ratunkowej podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.

ROZDZIAŁ VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 22.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. Dla zapewnienia zgodnych warunków współżycia należy uszanować prawo mieszkańców do wypoczynku. Nie należy nastawiać zbyt głośno aparatów radiowych lub telewizyjnych, a prace remontowo – naprawcze polegające na głośnym stukaniu, kuciu lub wierceniu, należy ograniczyć do minimum (powiadamiając o zamiarze ich wykonywania najbliższych sąsiadów).
3. **W godzinach między 22⁰⁰ a 6⁰⁰ rano obowiązuje tzw. cisza nocna.**
4. Dzieci powinny bawić się na najbliższym placu zabaw dla dzieci, parku, boisku lub innych w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach, piwnicach albo strychu.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci takie jak hałasowanie, brudzenie ścian i elewacji, niszczenie zieleńców, krzewów i drzew, urządzeń, osprzętu instalacji, itp. odpowiadają rodzice lub ich prawni opiekunowie. W przypadku wymiernych szkód materialnych spowodowanych takim zachowaniem – jest również odpowiedzialność finansowa.
5. Drzwi wejściowe do klatek schodowych, należy zamykać bez trzaskania. Drzwi wejściowe do korytarzy piwnicznych i na strych należy stale zamykać na klucz.

§ 23.

1. W **lokalach** mieszkalnych wolno trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają zasad i wymogów sanitarno – porządkowych, w szczególności usuwają zanieczyszczenia spowodowane odchodami oraz dotrzymują terminów obowiązkowych szczepień.
2. Psy należy prowadzić na smyczy, a spuszczenie ich ze smyczy na terenie osiedla, ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz dokonywanymi przez psy zanieczyszczeniami w zieleni, piaskownicach, kwiatach i krzewach – jest surowo zabronione.

§ 24.

1. Nie należy uruchamiać, w celach kontrolnych i napraw, silników samochodowych i motocykli, w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych.
2. Ruch pojazdów na osiedlowych drogach może się odbywać tylko z ograniczoną prędkością.
3. Parkowanie pojazdów może odbywać się tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Wjeżdżanie pojazdami na chodniki, trawniki, place zabaw, itp. jest zabronione, ze względu na uszkodzenie nawierzchni. Osoby powodujące tego rodzaju szkody pokrywają koszty napraw.
4. Na terenach Spółdzielni parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko dla upoważnionych.

§ 25.

Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych oraz w innych miejscach publicznych np.: na chodnikach, w przejściach pod budynkami, itp.

§ 26.

Skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni lub przedstawiciel Rady Nadzorczej w ustalonych terminach, które podawane są do wiadomości członków w klatkach schodowych i biurze Spółdzielni.

§ 27.

Traci moc:

„Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.06.2011 r. (Uchwała nr 7/2011) oraz z późniejszymi zmianami z dnia 24.11.2011 r. (Uchwała nr 13/2011).

§ 28.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Łosoś” w Ustce, uchwałą nr 3/2015 z dnia 11 września 2015 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Piotr Kierzkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Eugeniusz Kwieciński