

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców

Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie.

Przepisy ogólne

§ 1

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
 - użytkownika lokalu rozumie się przez to zarówno członka spółdzielni jak i użytkownika nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - lokalu – rozumie się przez to lokal zarówno mieszkalny jak i użytkowy oraz piwnice i inne dodatkowe pomieszczenia użytkowe przeznaczone do wyłącznego użytku użytkownika,
 - mieszkańcu – rozumie się każdą osobę przebywającą w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę wspólnego mienia Spółdzielczego utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Użytkownik lokalu i mieszkaniec jest odpowiedzialny w tym również materialnie w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby z nim zamieszkałe lub w mieszkaniu przebywające (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości).
4. W stosunku do mieszkańców lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia.
5. W razie uporczywego i złośliwego nie wykonywania postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu.

§ 2

Zachowanie osób przebywających w mieszkaniu w godz. od 6:00 rano do 22:00 nie może zakłócać spokoju współmieszkańcom, zabrania się wykonywania prac remontowych powodujących hałas w dni powszednie od godz. 20:00 do 8:00 rano dnia następnego, a w dni wolne od pracy od godz. 17:00 do 8:00 rano dnia następnego.

W godzinach od 22:00 – 6:00 rano dnia następnego obowiązuje cisza nocna. W czasie ciszy nocnej należy zaprzestać wszelkich zachowań powodujących hałas. Zabrania się używania pralek, wentylatorów, odkurzaczy i innych urządzeń powodujących hałas.

§ 3

Zabrania się wykonywania przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie miejsc służących do wspólnego użytku (klatki schodowe, otoczenie budynku, korytarze piwniczne itp.).

Szczególnej opiece mieszkańców powierza się utrzymanie czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych itp. .

Mieszkańcy zobowiązani są do bieżącego usuwania nieczystości z miejsc wspólnego użytku oraz mycie klatek schodowych co najmniej raz na tydzień.

§ 4

Mieszkańcy zobowiązani są do usuwania nieczystości, śniegu i lodu z balkonów oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu.

§ 5

Zabrania się wykonania przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenia elementów konstrukcji budynku, podłogi w mieszkaniu lub posadzki na klatkach schodowych i elewacji budynku.

§ 6

1. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych.
2. Nie wolno trzepać dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach i na klatkach schodowych oraz z okien, balkonów i logii.
3. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 7

Zabrania się w sposób widoczny suszenia bielizny i przechowywania na balkonach, tarasach i innych miejscach przedmiotów oszpecających wygląd domu i jego otoczenia. Niedozwolone jest wieszanie bielizny na terenach otwartych zieleni, skwerach, parkach itp.

§ 8

Zabrania się umieszczania przez mieszkańców w miejscach wspólnego użytkowania (bramach, klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych) przedmiotów utrudniających korzystanie z tych pomieszczeń.

§ 9

1. Zabrania się wyrzucania przez okna z balkonu, logii jakichkolwiek śmieci, resztek pokarmów, niedopałków papierosów itp.
2. Zabrania się wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na brudzenie przez nie ścian domów, chodników i przechodniów. Ptaki można karmić w specjalnie do tego celu ustawionych karmnikach.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników w zawiązanych workach foliowych pamiętając o obowiązującej segregacji.

§ 10

1. Urządzenia wodno-kanalizacyjne i sanitarne w lokalu muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w dobrym stanie technicznym i w należytej czystości.
2. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać kości, śmieci, szmat, resztek pożywienia, części stałych ponieważ powodują one zapychanie przewodów i pionów kanalizacyjnych. W razie zapchania poziomów i pionów kanalizacyjnych użytkownicy lokali w przypadku udowodnionej ich winy będą obciążeni kosztami usunięcia szkód spowodowanych zatkaniami się kanalizacji.

§ 11

Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałych z winy użytkowników pokrywa użytkownik.

§ 12

W czasie prania należy wietrzyć pomieszczenie pralni, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgotność. Po ukończeniu prania korzystający z pralni jest zobowiązany sprzątnąć pomieszczenie pralni.

§ 13

Suszarnia służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.

§ 14

Korzystanie z sieci wodociągowej za pomocą węża dla celów podlewania ogródków przydomowych, skwerów i innych terenów zielonych może odbywać się tylko w godzinach od 22:00 do 6:00.

§ 15

1. Zabrania się wykonywania wszelkich napraw instalacji elektrycznych znajdujących się poza mieszkaniem użytkownika (tablice rozdzielcze, automaty schodowe itp.).
2. Ustala się karę za nielegalny pobór prądu w wysokości ceny 1000kw.

§ 16

Bez zgody spółdzielni nie wolno użytkownikowi czynić zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.

§ 17

Instalowanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone za uprzednią zgodą administracji spółdzielni.

§ 18

Koszty napraw szkód wyrządzonych w zajmowanym lokalu oraz w urządzeniach przeznaczonych dla ogółu mieszkańców nieruchomości z winy użytkownika – pokrywa użytkownik.

§ 19

Prowadzenie hodowli zwierząt w domach mieszkalnych spółdzielni i ich otoczenia jest zabronione.

Dozwolone jest posiadanie psów i kotów o ile ich ilość nie wskazuje na prowadzenie hodowli. Posiadanie tych zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia mieszkańców, ani zakłócać spokoju. Posiadacze psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarni-porządkowych, dotyczy to zwłaszcza zanieczyszczeń przez zwierzęta w obrębie posesji. Poza teren lokalu psy powinny być wyprowadzane w kagańcach i na smyczy.

§ 20

1. Parkowanie pojazdów motocyklowych i samochodowych jest dopuszczalne w miejscach nie utrudniających komunikację, nie zagrażających bezpieczeństwu i nie zakłócających spokoju mieszkańców. Zabrania się parkowania motocykli i rowerów na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
2. Każdy członek spółdzielni jest uprawniony do korzystania z jednego miejsca na parking.

§ 21

Zabrania się jazdy pojazdem mechanicznym po chodnikach, trawnikach i innych miejscach nie przeznaczonych dla ruchu kołowego.

§ 22

1. Powinnością każdego mieszkańca jest dbałość o estetyczny wygląd balkonów oraz ich ukwiecenie. Skrzynki na kwiaty powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody nie niszczyły elewacji, nie brudziły położonych niżej okien, balkonów i logii.

§ 23

Zabrania się dzieciom i młodzieży urządzenia zabaw na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach i pomieszczeniach użytkowych tym celom nie służącym.

§ 24

Użytkownik jest zobowiązany do odnawiania lokalu spółdzielczego co najmniej raz na cztery lata, zgodnie z Regulaminem napraw wewnątrz lokali i rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 25

Członek spółdzielni jest zobowiązany do przestrzegania przepisów Statutu, regulaminów, przepisów sanitarnych i ppoż., jak również przepisów dotyczących użytkowania instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej itp. .

Członek spółdzielni winien zgłaszać administracji spółdzielni zaobserwowane przypadki złośliwego naruszania przepisów przez innych użytkowników bądź przez osoby trzecie.

§ 26

O uszkodzeniach instalacji i urządzeń domowych, tworzenia się grzyba domowego itp. Mieszkaniec powinien natychmiast powiadomić administrację budynku, jeżeli usunięcia wymaga zgody i działania administracji spółdzielni.

§ 27

Mieszkańcy zobowiązani są do udostępnienia lokalu w godzinach od 7:00 do 21:00 pracownikom administracji spółdzielni w związku z wykonywanymi przez nich czynnościami służbowymi dotyczącymi tego lokalu za okazaniem zaświadczenia wydanego przez prezesa Zarządu.

§ 28

Na okres zimowy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie okien, drzwi oraz okienek piwnicznych.

§ 29

Z pomieszczeń na przechowywanie wózków dziecięcych mają prawo korzystać wyłącznie lokatorzy mający małe dzieci.

§ 30

1. W oparciu o wyrażoną zgodę uczestników Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, odbytego w dniu 10 maja 2018r. wprowadza się możliwość odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych przez zewnętrzne podmioty.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą osób którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, najemców lokali mieszkalnych oraz wszystkich innych osób mieszkających w tych lokalach, zwanych w dalszej części regulaminu – „użytkownikami lokali”.
3. W przypadku wyrażenia zgody na odpłatne sprzątnięcie klatek schodowych przez co najmniej 50% + 1 mieszkańców budynku (według zasady 1 lokal= 1 głos).
Przyjęto zasadę, że usługa odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych jest wykonywana tylko dla całego budynku nie przewiduje się wybiórczego sprzątnięcia poszczególnych klatek w budynkach.

Zarząd uruchamia usługę odpłatnego sprzątnięcia klatek przez podmiot zewnętrzny w budynku.

4. Usługa sprzątnięcia klatek schodowych przez podmiot zewnętrzny wiąże wszystkich użytkowników mieszkań w budynku w tym użytkowników, którzy nie złożyli podpisu pod, bądź byli przeciwni zleceniu ale stanowią mniej niż 50% mieszkańców budynku.
5. Odpłatne sprzątnięcie klatek schodowych przez podmiot zewnętrzny Zarząd zleca w terminie do dwóch miesięcy licząc od ostatniego dnia miesiąca w którym wpłynie ankieta z oświadczeniem wyrażającym zgodę na tę usługę.
6. Za odpłatne sprzątnięcie klatki schodowej naliczana jest opłata która wnoszona jest w ramach opłaty za mieszkanie.
7. Wysokość opłaty za sprzątnięcie klatek schodowych jest określona przez podmiot zewnętrzny wykonujący usługę.
8. Opłata za sprzątnięcie klatki schodowej naliczana jest od pierwszego dnia następnego miesiąca od zlecenia.
9. Odpłatne sprzątnięcie klatek schodowych obejmuje:
 - a) zakres prac bieżącego sprzątnięcia – 1 raz na tydzień:
 - zamiatanie klatki schodowej wraz z podestami, schodami i wiatrołapami przy wejściu do budynku,
 - omiatanie ścian i sufitów z pajęczyn,
 - mycie klatki schodowej (schody+ podesty+ wiatrołapy, cokoliki)
 - mycie drzwi wejściowych do klatki i piwnic,

b) zakres prac wykonywanych raz na kwartał:

- mycie okien na klatce schodowej,
- mycie lamperii,
- mycie gablot ogłoszeniowych,
- mycie grzejników.

10. W przypadku zmian użytkownika lokalu, nowego użytkownika obowiązują przyjęte wcześniej zasady sprzątnięcia klatki schodowej.

11. W przypadku rezygnacji z usług odpłatnego sprzątnięcia klatki schodowej obowiązuje procedura określona w p. 3 niniejszego §.

12. Skargi na nieprawidłowe wykonanie usługi przez zewnętrzny podmiot należy zgłaszać do administracji spółdzielni.

§ 31

1. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego a w szczególności:

- utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną, gazową oraz urządzenia elektryczne i gazowe,
- przechowywać wszelkie materiały palne w odległościach nie mniejszych niż 0.6m od urządzeń ogrzewniczych i punktów świetlnych,
- zawiadomić administrację Spółdzielni o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru lub wybuchu gazu. O ile w/w powiadomienie nie jest skuteczne o w/w zagrożeniach powiadomić odpowiednie służby Straż Pożarną, Policję, które uprawnione są do usunięcia w/w zagrożeń.

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

- przechowywania w lokalach i piwnicach materiałów łatwo palnych tj. makulatury oraz pojemników z paliwem do pojazdów mechanicznych,
- garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych np.: w mieszkaniach, korytarzach, piwnicach czy wózkowniach,
- zastawiania klatek schodowych i korytarzy meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie,
- zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.

§32

Zobowiązuje się właściciele mieszkań, aby w przypadku wynajmu mieszkań zawrzeć w umowach najmu punkt o przestrzeganiu przez najemców Regulaminów obowiązujących w spółdzielni, a w szczególności Regulaminu Porządku Domowego pkt. mówiących o przestrzeganiu ciszy nocnej oraz utrzymaniu czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych itp..

§33

Tekst jednolity został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Wąbrzeźnie w dniu 25 października 2021r. i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

§34

Traci moc prawną Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców z dnia

30 sierpnia 2018 roku.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Sportowa 3
87-200 Wąbrzeźno

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM
Marzena Utnicka

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM
Waldemar Dzielski

RADCA PRAWNY

Sadłóv
mgr Władysława Sadowska

nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych
do uchwały i
regulaminu.