

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"ZDRÓJ"
ul. Strzelecka 1, tel/fax (0-91)3820722
72-400 Kamień Pomorski
000489432

Regulamin porządku domowego

Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój”

w Kamieniu Pomorskim

Rozdział 1 **Postanowienia ogólne**

§ 1.

Postanowienia regulaminu mają na celu dbałość o utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz kształtowania zasad współżycia użytkowników lokali.

§ 2.

1. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych garaży bez względu na tytuł prawny do tych lokali, czyli właściciele lokali, posiadacze lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, choćby nie byli członkami Spółdzielni oraz najemcy.
2. Nieruchomość obejmująca budynek mieszkalny wraz z jego otoczeniem (działka gruntu, obiekty budowlane na gruncie, urządzenia małej architektury, zieleń itp.), wymaga troski i dbałości ze strony wszystkich mieszkańców, w tym przede wszystkim ochrony przed dewastacją i zniszczeniem.

§ 3.

1. Za nieprzestrzeganie postanowień regulaminu przez osoby niepełnoletnie i nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych odpowiadają ich rodzice lub prawni opiekunowie.
2. Za szkody spowodowane w nieruchomościach spółdzielni przez osoby wymienione w ust. 1 obciążani będą rodzice lub prawni opiekunowie, a w przypadku uchylenia się od naprawienia szkody, Spółdzielnia będzie dochodziła roszczeń na drodze sądowej.

§ 4.

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za gości oraz własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zleczone przez użytkownika remonty, usługi).

§ 5.

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest przestrzegać przepisów ustawy z dnia 10.04.1974r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity Dz. U. Nr 87, poz. 960 z późn.zm.), w tym zwłaszcza w zakresie spraw związanych z zameldowaniem i wymeldowaniem na pobyt stały lub czasowy.
2. Użytkownicy zobowiązani są zgłosić Spółdzielni każdą zmianę ilości zamieszkałych w lokalu osób.

Rozdział 2

Zasady utrzymania porządku na gruntach Spółdzielni

§ 6.

Na użytkownikach terenów zielonych ciąży obowiązek dbałości o tereny zielone, kwietniki, krzewy i drzewa.

§ 7.

1. Zabrania się parkowania samochodów na trawnikach i innych terenach zielonych Spółdzielni,
2. Wymaga się, aby parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów odbywało się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych oraz tam, gdzie nie utrudnia to przejść dla pieszych, ruchu pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem dojazdu pojazdów uprzywilejowanych (Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego), dojazdu do wiat i pomieszczeń z pojemnikami na śmieci.
3. Zabrania się długotrwałego parkowania na parkingach, drogach wewnętrznych i innych terenach Spółdzielni pojazdów nieużywanych i wycofanych z ruchu drogowego. Niedostosowanie się do w/w przepisu spowoduje usunięcie pojazdu na koszt właściciela.
4. Zabrania się parkowania na parkingach i drogach wewnętrznych samochodów ciężarowych, dostawczych lub specjalistycznych powyżej 3,5 tony.
5. Zabrania się jeżdżenia po chodnikach oraz ciągach pieszych motocyklami i motorowerami.

§ 8.

1. Zabrania się niszczenia krzewów i nasadzeń na terenie spółdzielni, grania w piłkę na trawnikach i chodnikach, pisanie i malowanie na ścianach
2. Użytkownik lokalu mając na względzie dbałość o estetykę otoczenia budynku może, po uzyskaniu zgody wszystkich mieszkańców klatki schodowej danego budynku, zagospodarować przylegający obszar po uprzednim uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni jego wielkości i sposobu zagospodarowania.
3. Użytkownik o którym mowa w pkt.2 zobowiązany jest do utrzymania zagospodarowanego terenu w należyтым porządku i dbać o jego estetykę.
4. W przypadku naruszeń postanowień pkt.2 i 3 przyzwolenie to może zostać cofnięte przez Zarząd Spółdzielni a użytkownik będzie miał obowiązek przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

§ 9.

1. W związku z obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy przepisami w sprawie utrzymania czystości i porządku oraz ochrony środowiska wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do gromadzenia odpadów komunalno-bytowych wyłącznie w pojemnikach lub kontenerach na odpady, ustawionych na terenie osiedli po uprzedniej ich selekcji.
2. Odpady ponadgabarytowe usuwa mieszkaniec we własnym zakresie i na swój koszt. Zabrania się wrzucania do pojemników na odpady komunalno-bytowe, odpadów ponadgabarytowych, gruzu po remontach pomieszczeń, podobnie jak śniegu, żużla, szlamów oraz odpadów medycznych.
3. Użytkowanie śmietników, Spółdzielni powinno się odbywać w sposób pozwalający na utrzymanie ich we właściwym stanie sanitarnym. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci osoba ta obowiązana jest do sprzątnięcia zanieczyszczonych miejsc.
4. Zabrania się pozostawiania śmieci przed wiatami czy pomieszczeniami śmietnikowymi.

§ 10.

Użytkownik, który wykonuje remont w mieszkaniu winien wywieźć gruz budowlany jak i pozostałe odpady stałe własnym staraniem i na własny koszt.

§ 11.

1. Śmieci nietypowe ponadgabarytowe należy składować wyłącznie w terminach wyznaczonych przez odbiorcę odpadów nie wcześniej niż w przeddzień ich odbioru.
2. Miejsce składowania zostanie uzgodnione przez Spółdzielnię z odbiorcą odpadów o czym zostaną powiadomieni odpowiednimi komunikatami mieszkańcy Spółdzielni..
3. Poza wyznaczonymi terminami można indywidualnie uzgadniać wywóz z ich odbiorcą, lub dostarczyć na własny koszt do miejsca ich utylizacji.
4. Porzucenie odpadów ponadgabarytowych w terminach i miejscach niewyznaczonych, skutkować będzie obciążeniem tej osoby kosztami wywozu na wysypisko śmieci po ustaleniu jej tożsamości.

§ 12.

1. Zabrania się palenia ognisk i grillowania na terenie bezpośredniego otoczenia budynku oraz w miejscach gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.

Rozdział 3 **Zasady utrzymania zwierząt domowych**

§ 13.

Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach i pomieszczeniach do nich przynależnych oraz na terenie nieruchomości wspólnej.

§ 14.

1. Dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu warunków bezpieczeństwa i higieny oraz pod warunkiem. Że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów.
2. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające z człowiekiem w mieszkaniu w charakterze towarzysza.

§ 15.

1. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są, do :

- 1) dbania aby zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla innych użytkowników lokali,
- 2) niezwłocznego usuwania wszystkich zanieczyszczeń i odchodów z klatek schodowych, pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz terenów przyległych do budynków,
- 3) szczepienia psów i rejestracji w odpowiednich urzędach
- 4) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu

- 5) bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zwierzęcia. W przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną.
3. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt w miejsca objęte zakazem (piaskownice, place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki).
 - 1) Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez nie szkody.

Rozdział 4

Zasady utrzymania porządku domowego.

§ 16.

Każdy z lokatorów winien korzystać ze swego lokalu w sposób niezakłócający praw pozostałych lokatorów.

§ 17.

1. Wprowadza się ciszę nocną w lokalach od godziny 22 do 6.
2. W czasie ciszy nocnej nie wolno używać narzędzi powodujących nadmierny hałas.
3. Zakaz używania tych narzędzi obowiązuje również w niedziele oraz soboty od godz. 14⁰⁰ do godz. 9⁰⁰ rano w poniedziałek z wyjątkiem awarii.
4. W przypadku urządzania imprez okolicznościowych lokator powinien zawiadomić sąsiadów o możliwości hałasu po godzinie 22⁰⁰.

§ 18.

Zabrania się palenia grilli na balkonach i loggiach.

§19.

Wykonywanie w lokalu mieszkalnym czynności produkcyjnych, rzemieślniczych lub innych wiążących się ze zmianą funkcji całości lokalu mieszkalnego lub jego części jest niedozwolone.

§ 20.

Zabrania się montowania suszarek zaokiennych na elewacji budynku.

§ 21.

Zabrania się:

- 1) trzepania dywanów, chodników, odzieży, pościeli przez okno, na balkonach, loggiach i klatkach schodowych
- 2) trzepania dywanów i chodników i innych przedmiotów na trzepakach osiedlowych w porze ciszy nocnej.
- 3) wyrzucania przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. lub wylewania płynów, a także wykładania na parapetach pożywienia dla ptaków.

§ 22.

1. Urządzenia sanitarne w mieszkaniach winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

2. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat i innych przedmiotów mogących spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

§ 23.

1. Balkony, loggie i parapety powinny być utrzymywane w czystości.
2. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, jak również:
 - 1) materiałów łatwopalnych, cuchnących, żrących i środków chemicznych,
 - 2) materiałów wybuchowych,
3. Niedozwolone jest umieszczanie na balkonach podpór na pnącza, zasłon lub drabinek w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali.

§ 24.

Umieszczanie na balkonach i parapetach zewnętrznych skrzynek na kwiaty lub doniczek musi poprzedzać należyte ich zabezpieczenie. Podlewanie takich kwiatów powinno się odbywać z umiarem by woda nie ściekała po murze, niszcząc w ten sposób elewację budynku oraz nie ściekała na balkon sąsiada. Należy zwrócić uwagę na przekwitające kwiaty, aby nie opadały na balkon sąsiada.

§ 25.

1. Każda trwała przebudowa lokalu wymaga zgody Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd wydaje wstępną zgodę po przedstawieniu projektu proponowanych zmian.
3. Jeżeli charakter i zakres robót wymaga pozwolenia na budowę to ich realizacji będzie możliwa po przedłożeniu Administracji Spółdzielni tegoż pozwolenia wydanego przez Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego.

§ 26.

Urządzenia gazowe i elektryczne winny być naprawiana tylko przez osoby do tego uprawnione.

§ 27.

Wszelkie instalacje elektryczne winny być utrzymywane w dobrym stanie technicznym i izolacyjnym.

§ 28.

1. Zgodnie z zaleceniami kominiarskimi mieszkańcy są zobowiązani do natychmiastowej wymiany uszkodzonych i wyeksploatowanych urządzeń gazowych (kuchenek, piecyków gazowych).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć kurek przed gazomierzem, otworzyć okno i natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe.

Rozdział 5

Zasady utrzymania porządku domowego w częściach wspólnych budynku

§ 29.

Użytkownicy lokali obowiązani są dbać o wspólne pomieszczenia służące do użytku wszystkim lokatorom.

§ 30.

Wszelkiego rodzaju awarie powinny być zgłaszane w Administracji Spółdzielni.

§ 31.

1. Zabrania się wieszania na ścianach budynku i w klatkach schodowych tablic informacyjnych, zawiadomień, reklam itp.
2. Zawiadomienia dotyczące spraw spółdzielni i mieszkańców mogą być wywieszane w tablicach ogłoszeń.

§ 32.

1. Na budynku mogą być umieszczane reklamy i tablice informacyjne tylko za zgodą Zarządu po uprzednim uzyskaniu zgody współwłaścicieli.
2. Umieszczenie na budynku świetlnej tablicy informacyjnej lub reklamy wymaga zgody większości mieszkańców bloku.

§ 33.

Dokonywanie zmian w elewacji budynku (montowanie krat balkonowych i okiennych, zamurowywanie balkonów i logi, a w szczególności w jej kolorystyce wymaga uzgodnienia ze spółdzielnią.

§ 34.

1. Zabrania się wchodzić na dach budynku w celu instalowania anten radiowych, satelitarnych i telewizyjnych bez uzyskania uprzednio zgody Administracji Spółdzielni, z określeniem warunków technicznych montażu.
2. Prace montażowe mogą wykonywać jedynie przedsiębiorcy lub osoby fizyczne posiadające stosowne uprawnienia.

§ 35.

Użytkownicy lokali i piwnic, w których znajdują się zawory wodne i gazowe lub c.o. zobowiązani są do :

- 1) chronienia zaworów przed uszkodzeniem zanieczyszczeniem,
- 2) udostępniania dojścia do zaworów na każde żądanie spółdzielni lub innych upoważnionych osób,

§ 36.

Rodzice i opiekunowie dzieci powinni zadbać o to, aby dzieci nie bawiły się w piwnicach, na klatkach schodowych i korytarzach.

§ 37.

Zabrania się:

- 1) wystawiania lub przechowywania mebli i innych przedmiotów znacznej wielkości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, strychach, suszarniach i innych miejscach do tego nie przeznaczonych,
- 2) gromadzenia i przechowywania podobnie jak w przypadku balkonów, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących, wydzielających opary lub gazy lub budzących powszechną odrazę w lokalach, piwnicach lub pomieszczeniach do wspólnego użytku,
- 3) dokonywać jakichkolwiek napraw lub innych działań w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. oraz wymieniać kryz dławiących znajdujących się w grzejnikach c.o. a także dokonywania jakichkolwiek zmian w tych urządzeniach bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- 4) instalowania punktów czerpalnych wody i dodatkowych instalacji elektrycznych, punktów świetlnych oraz gniazd wtykowych jak i urządzeń, artykułów AGD w pomieszczeniach piwnicznych bez zgody Zarządu,
- 5) blokowania wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych (np. zapalkami, patykami, drutem itp.),
- 6) uszkodzania lub niszczenia pomieszczeń lub urządzeń wspólnego użytku.
- 7) palenia papierosów i używania otwartego ognia na klatkach schodowych.

Rozdział 6 Postanowienia końcowe

§38.

Użytkownicy lokali i wszystkie osoby z nimi przebywające zobowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

§ 39.

1. W przypadkach uporczywego naruszenia postanowień niniejszego regulaminu może skutkować podjęciem przez Zarząd następujących działań:
 - 1) w przypadku członka spółdzielni wystąpieniem do Rady Nadzorczej o wykluczenie – co w przypadku lokatorskiego prawa wiąże się z jego wygaśnięciem,
 - 2) w przypadku najemcy – rozwiązaniem umowy najmu, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 3) w przypadku użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub prawa własności - skierowanie pozwu do sądu o przymusową licytację lokalu – na podstawie ustawy o własności lokalu i Kodeksu Cywilnego.
 - 4) podejmowanie innych czynności przewidzianych prawem.

§ 40.

Regulamin niniejszy obowiązuje na terenie wszystkich nieruchomości spółdzielni.

§ 41.

Uwagi, wnioski i zażalenia odnoszące się do nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez użytkowników lokali powinny być zgłaszane na piśmie Administracji Spółdzielni.

§ 42.

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.03.2005 r. traci moc z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu.

§ 43.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 22.03.2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Michał Eichstaedt
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Michał Eichstaedt

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zbigniew Wojcieszek
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Zbigniew Wojcieszek