Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej

Uchwała nr 5/31.08.2020 z dn. 31.08.2020 r.

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
PRZY LUBMORZE W TRZCIANCE

Spis treści

I. Podstawa prawna 3

II. Postanowienia ogólne 3

III. Przepisy w zakresie utrzymania porządku, higieny, estetyki budynków i otoczenia 3

IV. Przepisy w zakresie zasad współżycia mieszkańców 6

V. Przepisy w zakresie korzystania z suszarni i wózkarni 8

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych 9

VII. Postanowienia końcowe 10

I. Podstawa prawna

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej przy Lubmorze w Trzciance.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, mienia użytkowników lokali, mienia najemców, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz odpowiednich warunków sanitarnych, przeciwpożarowych a także bezpieczeństwa, podnoszenie estetyki budynków oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców z poszanowaniem zasad współżycia społecznego.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię są wspólnym dobrem wszystkich użytkowników, którzy winni dbać o utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 2

Do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali będących w zasobach Spółdzielni bez względu na status prawny posiadanych lokali, osoby zamieszkujące lub faktycznie przebywające w ww. lokalach, inne osoby przebywające w tych lokalach (goście) oraz najemcy (ewentualnie podnajemcy) mieszkań i lokali użytkowych, zwani dalej łącznie „mieszkańcami".

§ 3

Mieszkańcy są powiadamiani przez Spółdzielnię o sprawach dotyczących ogółu mieszkańców poprzez wywieszenie ogłoszeń odpowiednio na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, a także na stronie internetowej Spółdzielni, w przypadku jej utworzenia. Zarząd Spółdzielni może także stosować inne metody powiadamiania mieszkańców jak np. dostarczania informacji do skrzynek pocztowych lub e-mailem, sms itd.

III. Przepisy w zakresie utrzymania porządku, higieny, estetyki budynków i otoczenia

§ 4

Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości zarówno w mieszkaniach i pomieszczeniach oddanych do wyłącznego użytku jak i w pomieszczeniach

wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, wózkarnie itp.) oraz na terenie Spółdzielni.

§ 5

Sprzątaniem na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych może zajmować się firma zewnętrzna.

§ 6

Celem utrzymania porządku na terenie Spółdzielni w szczególności zabronione jest:

1. wyrzucanie jakichkolwiek śmieci, niedopałków, wyrzucanie łusek od słonecznika itp. w inne miejsca aniżeli do tego przeznaczone (kosze parkowe, altany śmietnikowe),
2. przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów na klatce schodowej i korytarzach piwnicznych, w tym np. obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek.
3. wyrzucanie do muszli ustępowej przedmiotów i odpadów powodujących zapychanie kanalizacji,
4. czyszczenie obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. z błota i śniegu na klatkach schodowych,
5. rysowanie i pisanie po ścianach zewnętrznych budynków, klatek schodowych i piwnicach,
6. ustawianie samochodów na trawnikach, chodnikach uniemożliwiając przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności altan śmietnikowych (parkowanie samochodów jest możliwe tylko w wyznaczonych i oznakowanych miejscach),
7. przetrzymywanie motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w piwnicach, w wózkarniach, pralniach, suszarniach itp.,
8. samowolne nasadzenia drzew i krzewów oraz samowolne usuwanie, niszczenie i łamanie drzew i krzewów na terenie Spółdzielni,
9. trzepanie i czyszczenie dywanów, chodników i pościeli w godzinach i miejscach innych aniżeli do tego wyznaczonych; powyższe dopuszcza się na wyznaczonych do tego trzepakach w dni powszednie, od godz. 08:00 do godz. 22:00.

§ 7

1. Kwiaty w oknach i balkonach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem (także na skutek silnego wiatru).

2. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców ogródków kwiatowych, warzywnych itp. na wspólnych trawnikach przydomowych. Dopuszcza się jedynie małe, symboliczne nasadzenia kwiatów ozdobnych.

3. Zabrania się ogradzania przez mieszkańców jakichkolwiek części terenów zielonych (rabat kwiatowych, krzewów, pojedynczych roślin itp.) na wspólnych terenach zieleni.

4. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców małej architektury ogrodowej, punktów poboru wody do podlewania, dodatkowego podświetlenia zieleni itp. na wspólnych terenach zieleni.

§ 8

1. Podlewanie kwiatów znajdujących się na oknach i balkonach winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe piętra budynku oraz nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji. Koszty dewastacji elewacji budynku spowodowanych niewłaściwą eksploatacją gazonów, donic, skrzynek balkonowych oraz niewłaściwą pielęgnacją roślin balkonowych ponosi mieszkaniec (użytkownik) mieszkania, do którego przynależy balkon.
2. Zabrania się wywieszania prania na balkonie powyżej balustrady i przed balkonem. Zabrania się nadto przechowywania na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku lub mogących pod wpływem wiatru ulec przemieszczeniu poza balkon.
3. Zabrania się palenia papierosów na balkonach i w oknach zwłaszcza w porze letniej, gdy okna do sąsiadujących mieszkań są otwarte, a także zrzucania niedopałków papierosów i zapałek na trawnik.
4. Stosowanie iluminacji na balkonach i w oknach jest dopuszczalne na koszt i ryzyko osoby zajmującej lokal.
5. Zachęca się do dekorowania balkonów i okien, w szczególności w czasie świąt i uroczystości, a także do dekorowania roślinami.
6. Umieszczanie na balkonach, tudzież na balustradzie balkonu ogłoszeń o sprzedaży mieszkania, ogłoszeń wyborczych w czasie kampanii wyborczej jest dopuszczalne, jednakże w przypadku naruszenia przez ww. ogłoszenia norm społeczno-obyczajowych bądź zasad współżycia społecznego zastrzega się możliwość wystąpienia przez Zarząd Spółdzielni z żądaniem ich zdemontowania. Umieszczanie jakichkolwiek innych ogłoszeń bądź reklam na balkonach, tudzież na balustradzie balkonu jest dopuszczalne po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 9

1. Zabrania się wyrzucania i wystawiania śmieci poza przeznaczonymi na ten cel pojemników znajdujących się w altanach śmietnikowych. Spółdzielnia zapewnia terminowy odbiór odpadów z wyznaczonych do tego miejscach.
2. Zabrania się wyrzucania śmieci domowych do znajdujących się na terenie Spółdzielni koszy parkowych.
3. Wyrzucając odpady należy stosować się do opisów i ogłoszeń wywieszonych na pojemnikach z odpadami lub znajdujących się w obrębie altany śmietnikowej.
4. Wyrzucanie śmieci następuje przy uwzględnieniu zasad ich segregacji. Zakazuje się wrzucania odpadów innych frakcji do odpadów zmieszanych. Wszelkie możliwe do zgniecenia odpady, tj. puszki, kartony, butelki typu „pet", w celu zmniejszenia ich objętości, przed wyrzuceniem należy zgnieść.
5. Wyrzucając śmieci należy dbać o zachowanie czystości altany śmietnikowej.
6. Zabronione jest pozostawianie odpadów na posadzce altany śmietnikowej lub w jej obrębie.

7. Meble i inne odpady wielkogabarytowe a także zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny należy wystawiać obok altany śmietnikowej przed przewidywanym terminem ich odbioru (jeden dzień przed terminem odbioru ww. odpadów) przez firmę odbierającą ww. odpady albo wystawić je, w zależności od potrzeb, w miejscu wyznaczonym przez Spółdzielnię, w przypadku wygospodarowania takiego miejsca.
8. Odpady, poza gruzem, budowlane i rozbiórkowe należy wystawiać obok altany śmietnikowej przed przewidywanym terminem ich odbioru (jeden dzień przed terminem) przez firmę odbierającą albo dostarczyć je we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Powstały w następstwie remontu gruz należy we własnym zakresie dostarczyć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
9. Zabrania się wystawiania odpadów wielkogabarytowych poza wyznaczonymi przez Zarząd terminami.
10. Dopuszcza się, po odpowiednim uzgodnieniu z Zarządem, odpłatny wywóz odpadów wielkogabarytowych przez Spółdzielnię.
11. Szczegółowy sposób postępowania z odpadami reguluje uchwalony przez Radę Miejską Trzcianki Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

§ 10

Umieszczanie reklam bądź ogłoszeń na elewacji budynków, gablotach, na klatkach schodowych oraz na terenie Spółdzielni bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni jest zabronione; dopuszcza się zamieszczanie ww. reklam bądź ogłoszeń na zasadach i warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią.

IV. Przepisy w zakresie zasad współżycia mieszkańców

§ 11

1. Zgodne współżycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców oraz od przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, tudzież niniejszego Regulaminu.
2. Zabrania się urządzania na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach spotkań towarzyskich.
3. Zabrania się spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4. Zabrania się grillowania na balkonach i trawnikach.
5. Zabrania się na terenie Spółdzielni (w strefie zamieszkania):
   a) postoju w innym miejscu niż wyznaczone w tym celu,
   b) ustawiania a także parkowania przyczep kempingowych,
   c) stałego (ponad 14 dni) ustawiania, przechowywania lub parkowania nieużywanych samochodów,

6. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, w szczególności takie jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice oraz opiekunowie prawni. Za wyrządzone szkody rodzice i opiekunowie prawni będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
7. Korzystanie z urządzeń zabawowych na placach zabaw przez dzieci do 7 lat powinno odbywać się wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
8. Korzystanie z placów zabaw musi być zgodne z Regulaminem placu zabaw.
9. Zabrania się głośnego słuchania muzyki, głośnej gry na instrumentach oraz emitowania innych dźwięków o natężeniu dźwięku zakłócającym spokój sąsiadom.
10. W godzinach od 22:00 do godz. 6:00 obowiązuje cisza nocna.
11. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, takich jak: remonty, wiercenie otworów itp. powinno odbywać się w dni powszednie, w godzinach od 7:00 do 20:00. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
12. Zabrania się stałego blokowania drzwi klatek schodowych w pozycji otwartej w sezonie grzewczym.

§ 12

1. Zabrania się hodowli i przetrzymywania zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt niezagrażających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
3. Wszystkie psy na terenie osiedla oraz na klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku należy prowadzać na smyczy i w kagańcu, o ile stanowią tak przepisy. Wskazane jest posiadanie stosownego ubezpieczenia OC w życiu prywatnym.
4. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
5. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice, chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, korytarze piwniczne itp. Wszelkie zanieczyszczenia należy wyrzucać do wyznaczonych pojemników na terenie Spółdzielni.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty (ewentualnie inne zwierzęta) odpowiadają właściciele zwierząt.
7. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliźnie.
8. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie psów i kotów na balkonach.
9. Zabronione jest umożliwianie zwierzętom (kotom i psom) załatwiania potrzeb fizjologicznych na balkonach.
10. Zabrania się dokarmiania wszelkich zwierząt i ptaków w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych, a także na terenie Spółdzielni.

§ 13

1. Zabrania się prowadzenia w lokalach, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź innych pomieszczeniach znajdujących się na terenie Spółdzielni działalności usługowej bądź produkcyjnej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zabrania się zmiany sposobu użytkowania jakichkolwiek pomieszczeń i lokali na terenie Spółdzielni bez pisemnej zgody Zarządu.

§ 14

1. Korzystanie z parkingu monitorowanego następuje odpłatnie wg zasad określonych w zawartej umowie ze Spółdzielnią.
2. Użytkownicy miejsc postojowych na parkingu monitorowanym ponoszą koszty eksploatacji w pełnej wysokości wg obowiązującej i uchwalonej przez organy Spółdzielni stawki.

§ 15

1. Pojazdy można parkować tylko w miejscach wyznaczonych.
2. Parkujący zobowiązany jest do:
    1) korzystania z miejsca postojowego w obrębie linii oznaczającej jego granice;
    2) zachowania czystości na parkingu;
    3) przestrzegania przepisów BHP, ppoż. oraz zasad ruchu drogowego.
3. Na terenie Spółdzielni zabrania się:
    1) używania sygnałów dźwiękowych;
    2) używania otwartego ognia;
    3) przelewania paliwa;
    4) wymiany olejów i płynów eksploatacyjnych;
    5) dokonywania napraw pojazdów wykraczających poza codzienną konserwację
    6) pozostawiania w samochodach materiałów wybuchowych, toksycznych, itp.;
    7) mycia samochodów;
    8) pozostawiania zwierząt w samochodzie.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia samochodów powstałe na terenie parkingów.
5. Na drogach wewnętrznych nieoznaczonych i podjazdach do klatek schodowych zabrania się:
    1) parkowania dłuższego niż wymaga tego rozładowanie ładunku lub przeniesienie chorego,
    2) postoju pojazdu z włączonym silnikiem,
    3) używania sygnałów dźwiękowych.

V. Przepisy w zakresie korzystania z suszarni i wózkarni

§ 16

1. Z suszarni i wózkarni może korzystać każdy mieszkaniec, w zależności od potrzeb.

2. Korzystanie z suszarni następuje w kolejności uzgodnionej z innymi mieszkańcami i osobą, która wzięła na siebie obowiązek przechowywania kluczy. Ww. osoba będzie również dbała o zachowanie porządku i ładu, ogólnych zasad korzystania z suszarni. O ewentualnych nieprawidłowościach ww. osoba będzie na bieżąco informowała Zarząd Spółdzielni.
3. Po zakończeniu korzystania z suszarni, pomieszczenie to należy uprzątnąć.
4. Zabrania się uchylania i otwierania okien w suszarni w okresie grzewczym. Grzejnik w suszarni należy wyłączyć po zakończeniu korzystania z suszarni.
5. W wózkarni mogą być przechowywane wyłącznie wózki dziecięce, rowery, sanki i hulajnogi.
6. Zabrania się przechowywania, przetrzymywania bądź też składowania jakichkolwiek przedmiotów w suszarni i wózkarni. Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt ich właściciela, po upływie wyznaczonego terminu (w zaadresowanym wezwaniu lub ogłoszeniu zamieszczonym na tablicy ogłoszeń lub drzwiach suszarni lub wózkarni).
7. Mieszkańcy zobowiązani są dbać o należyte zamykanie wózkarni i suszarni w celu ochrony znajdującego się w niej mienia.

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych

§ 17

1. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie Spółdzielni – mieszkańcy obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów odpowiednich służb alarmowych i technicznych podane są w stałej informacji wywieszonej na klatce schodowej.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami z tytułu konieczności naprawy urządzeń uszkodzonych w wyniku manipulacji obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
3. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, na balkonach, piwnicach i innych pomieszczeniach butli gazowych, materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
4. Zabrania się zastawiania oznakowanych dróg pożarowych i wejść do klatek schodowych.
5. Używanie otwartego ognia, rozniecanie ognia, palenie papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych jest surowo zabronione.
6. Niedozwolone jest, bez uprzedniej zgody Spółdzielni, użytkowanie w piwnicach pralek, lodówek, zamrażarek i innych urządzeń elektrycznych. W przypadku uzyskania zgody Spółdzielni na powyższe, mieszkaniec ponosi we własnym zakresie koszty energii elektrycznej.
7. Spółdzielnia zapewnia należyte odśnieżanie i odladzanie chodników i dróg wewnętrznych podczas okresu zimowego.

VII. Postanowienia końcowe

§ 18

1. Uwagi, wnioski, skargi użytkowników oraz przypadki nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników można zgłaszać do Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za składowanie i przechowywanie rzeczy w pomieszczeniach niemieszkalnych (np. piwnice, wózkarnie, suszarnie, wynajęte dodatkowe pomieszczenia).
3. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkowników powinno się odbywać na drodze indywidualnego ubezpieczenia.
4. W stosunku do użytkowników nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może skierować do organów ścigania zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia czynu zabronionego. W sprawach, w których z wnioskiem o ukaranie może wystąpić pokrzywdzony, przy czym gdy pokrzywdzonym jest Spółdzielnia, Zarząd Spółdzielni może skierować taki wniosek do właściwego sądu rejonowego.

§ 19

W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem, prawa i obowiązki mieszkańców regulują pozostałe obowiązujące w Spółdzielni Regulaminy, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej przy Lubmorze w Trzciance, a także powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 20

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 5/31.08.2020 z dnia 31.08.2020 r.
2. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin porządku domowego" uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/1996 w dniu 05-04-1996 r.

Sekretarz Rady:
Elżbieta Stankiewicz
(Elżbieta Stankiewicz)

Przewodniczący Rady:
(Karol Narloch)

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym:
Radosław Łotyszonek
RADCA PRAWNY