

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ BUDOWLANYCH W GIŻYCKU

I. PODSTAWY NORMATYWNE

- Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U., Nr 71 poz. 733).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000 r., Nr 80, poz. 903).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są prywatną własnością jej członków. Z tych względów powinny być one, w interesie samych mieszkańców, otoczone troskliwą opieką.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielców, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu stosuje się, do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię, od dnia jego uchwalenia 29.06.2006 roku. Określają one obowiązki administracji, użytkowników lokali mieszkalnych i wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) spółdzielczego.
4. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
5. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników podnajemców, gości) oraz zwierzęta itp..
6. **Lokalem** w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
7. **Pomieszczeniami ogólnego użytku** są klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia na rowery i pomieszczenia techniczne.

III. BEZPIECZEŃSTWO, OCHRONA BUDYNKÓW I LOKALI

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, korytarze piwnic, klatki schodowe i piwnice winny być utrzymane w stałej czystości. Niedozwolone jest przechowywanie w nich, makulatury, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, wydzielających opary i gazy oraz motorowerów.
2. Niedozwolone jest pozostawienie na drogach komunikacyjnych, klatkach schodowych i w korytarzach piwnic jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się.
3. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania tj., na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadkach stwierdzenia wynikłych stąd uszkodzeń zamknięć i zabezpieczeń tablic należy niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zawiadomić Zarząd Spółdzielni.
5. Dla uniknięcia zagrożenia pożarowego należy unikać otwartego ognia, szczególnie w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku.
6. Wszelkie przypadki wandalizmu i zagrożenia życia mieszkańcy winni zgłaszać bezpośrednio do Straży Miejskiej i na Komendę Policji oraz do biura Spółdzielni celem pociągnięcia sprawców do odpowiedzialności karnej i cywilno prawnej.

IV. ZASADY OGÓLNE

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Poza tymi godzinami również należy unikać nadmiernych hałasów, a szczególnie w niedzielę i dni świąteczne, a także wtedy, gdy w budynku znajdują się osoby ciężko chore.
3. Nie należy używać elektronarzędzi, wbijać gwoździ itp. od godziny 20⁰⁰ do 8⁰⁰ rano.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymać swój lokal i pomieszczenia do niego przynależne (piwnice) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak : klatki schodowe, korytarze piwnic, suszarnie i inne.
6. Powyższa dbałość wyraża się również i tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy jakiegoś elementu użytkownik zgłasza ten fakt niezwłocznie do biura Spółdzielni.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy, oraz osób z nim zamieszkałych i jego gości lub interesantów w części budynku ogólnego przeznaczenia.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest również do naprawiania szkód lub pokrycia kosztów szkody wyrządzonej w częściach wspólnych budynku – przez zwierzę, które chowa lub się nim posługuje.
9. W przypadku stwierdzenia dewastacji i wykrycia sprawcy, kosztami dokonanych napraw będzie obciążany sprawca.

V. ZASADY SZCZEGÓŁOWE

§ 1

Zasady korzystania z mieszkań.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.

2. W lokalu mieszkalnym mogą być wykonywane tylko takie prace (działalność gospodarcza), które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócają spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni poprzedzonej akceptacją współmieszkańców.
3. Zamierzone remonty mieszkań i inne prace zakłócające ciszę i powodujące jakiegokolwiek inne utrudnienia lub uciążliwości dla innych mieszkańców budynku, należy zgłaszać w biurze Spółdzielni oraz uprzedzać o nich współmieszkańców.
4. Remonty można prowadzić jedynie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ chyba, że prowadzący remont uzyska zgodę pozostałych współmieszkańców na prowadzenie jego w innych godzinach.

§ 2

Zasady korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku.

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, jak : suszarnie i wózkownie należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem. Po zakończeniu suszenia i zebraniu bielizny należy pomieszczenie doprowadzić do należytego stanu (uprzątnąć), a zawory na grzejnikach przymknąć.
2. Zabrania się przeznaczania pomieszczeń suszarni na inne cele jak warsztaty, składziki itp.. Zabrania się przechowywania w nich przedmiotów nie stanowiących ich wyposażenia (meble, fotele, wersalki, krzesła, rowery itp.). Przedmioty te będą usuwane na koszt użytkownika, który je zgromadził (po uprzednim wezwaniu do usunięcia).
3. W piwnicach należy utrzymać porządek. Zabrania się składowania na korytarzach piwnicznych zbędnych przedmiotów oraz gromadzenia nieczystości.
4. W komórkach piwnicznych nie wolno instalować punktów czerpalnych wody, dodatkowych punktów świetlnych oraz gniazd wtykowych i używania urządzeń takich jak : lodówki, wiertarki itp.
5. Pomieszczenia komórek piwnicznych muszą być utrzymane w czystości i zamknięte przez ich użytkowników.
6. Zabrania się palenia papierosów w miejscach użyteczności publicznej – częściach wspólnych tj., na klatkach schodowych, w piwnicach i korytarzach piwnic.
7. Na klatce schodowej i korytarzu piwnic zabrania się ustawienia wszelkich przedmiotów gospodarstwa domowego (szafki, fotele, krzesła, stoliki), jak również rowerów i motorowerów.
8. Na okres zimy użytkownicy komórek powinni zabezpieczyć piwnice przed stratami ciepła przez zamknięcie okienek.

§ 3

Zabawy dzieci.

1. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic i na podjazdach do garaży. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci : hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na to, aby zabawy dzieci w mieszkaniach i na zewnątrz nie były uciążliwe dla innych współmieszkańców.
3. Zabrania się uprawiania przez dzieci zabaw na trzepakach i parkingach samochodowych.

§ 4

Trzymanie zwierząt.

1. Zwierzęta domowe mogą być trzymane w mieszkaniu o ile spełnione są przez ich właścicieli następujące warunki :
 - a) użytkownik lokalu (właściciel zwierzęcia) obowiązany jest do sprawowania należytej opieki nad swoim zwierzęciem. Zabrania się pozostawiania w mieszkaniu bez opieki psa, który jest uciążliwy dla innych mieszkańców budynku (szczeka, wyje). Spółdzielnia Mieszkaniowa takie fakty zakłócania spokoju będzie interpretowała jako naruszenie art. 51 § 1 Kodeksu Wykroczeń – („kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spójność, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zagrożenie w miejscu publicznym podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny”). Zwierzęta nie mogą zanieczyszczać mieszkań, balkonów, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych, terenów zewnętrznych (w szczególności piaskownic i placów zabaw),
 - b) psy, a w razie potrzeby także koty, winny być zaszczepione przeciw wściekliznie, a posiadacz zwierzęcia powinien przechowywać aktualne zaświadczenie weterynaryjne o zaszczepieniu zwierzęcia,
 - c) pies należący do ras uznanych przepisami za niebezpieczne został zgłoszony do wykazu prowadzonego w Urzędzie Miasta,
 - d) uiszczono w Urzędzie Miasta należną opłatę za posiadanie psa.
2. Właściciele psów zobowiązani są do wyprowadzania ich na smyczy, a jeżeli zachodzi obawa pogryzienia przez psa ludzi lub zwierząt – także w kagańcu.
3. W lokalu mieszkalnym nie wolno prowadzić hodowli ptactwa domowego i innych zwierząt zagrażających otoczeniu.

§ 5

Gromadzenie i składowanie nieczystości.

1. W lokalu mieszkalnym nie wolno gromadzić zanieczyszczonej odzieży, odpadków żywności i innych śmieci ze względu na to, że narażają pozostałych lokatorów na bezpośrednie niebezpieczeństwo zagrożenia epidemiologicznego.
2. Śmieci i odpadki komunalne należy wrzucać do kontenerów ustawionych w pobliżu miejsca zamieszkania. W przypadku wysypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce. Zabrania się zanieczyszczania klatek schodowych i korytarzy piwnic.
3. Zabrania się wyrzucania domowych śmieci do koszy ulicznych.
4. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci i niedopałków papierosów oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa (gołębi), ze względu na możliwości zanieczyszczenia przez nie elewacji budynku, ubrań przechodniów oraz zanieczyszczania chodników.
5. Nie wolno wrzucać przedmiotów i odpadów stałych (śmieci, kości, waty, szmat, itp.) do sanitariatów (muszli klozetowych).
6. Gromadzenie i wywóz wystawek, czyli przedmiotów wielkogabarytowych (starych mebli, zużytego sprzętu elektronicznego, okien i drzwi z demontażu itp.) odbywa

się raz w miesiącu, w dniach od 25 do 30 dnia każdego miesiąca. Wymienione przedmioty można wystawiać wyłącznie w tych terminach, umieszczając je w pobliżu kontenerów na odpady komunalne.

7. Gruz pozostający po remoncie mieszkania należy składać do pojemników zamówionych odpowiednio wcześniej. Pojemniki należy zamawiać w firmie wywożącej śmieci na koszt użytkownika.
8. Zabrania się wrzucania gruzu do kontenerów na śmieci, ustawionych na zasobach spółdzielczych.

§ 6

Tereny wokół budynków.

1. Zabrania się parkowania samochodów, motocykli, motorowerów na terenach zieleni osiedlowej oraz na placach zabaw i rekreacyjnych. O zaistniałych sytuacjach Spółdzielnia będzie bezpośrednio powiadamiała Straż Miejską.
2. W sąsiedztwie budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów).
3. Zabrania się blokowania przez pojazdy – dojazdu i przejść do budynku.
4. Zabrania się samowolnego nasadzania, przycinania oraz wycinania drzew i krzewów.

§ 7

Utrzymanie porządku i czystości.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w piwnicach oraz na terenie zewnętrznym.
2. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Niedozwolone jest trzepanie odzieży, dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach lub przez okna oraz rozpalanie grilla na balkonach i loggiach.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, aby strugi wody nie ściekały po murze, brudząc położone niżej okna i balkony.
5. Niedozwolone jest wywieszanie na balkonach mokrego prania powodującego zacieki wody na niższe kondygnacje.

§ 8

Używanie garaży.

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek garażu dozwolone jest za wiedzą i zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Do obowiązków użytkownika garażu należy :
 - a) dbanie o należyty stan techniczny garażu,
 - b) utrzymywanie należytego porządku i czystości wewnątrz garażu oraz w jego obrębie zewnętrznym,
 - c) przestrzeganie przepisów p. pożarowych i sanitarnych.
4. Użytkownikom garażu zabrania się :

- a) przetrzymywania w garażu materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju, itp.) i używania otwartego ognia
- b) pozostawiania poza garażem wszelkich śladów konserwacji pojazdów (szmaty, puszki, butelki, itp.),
- c) mycia pojazdów w garażach i przed budynkami garażowymi i mieszkalnymi,
- d) dokonywania hałaśliwych napraw pojazdów,
- e) korzystania z garażu w sposób naruszający zgodne współżycie mieszkańców i powodujący uciążliwość dla otoczenia.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Zarząd Spółdzielni stosuje następujące sposoby informacji i kontaktów z członkami :
 - a) ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni,
 - b) zawiadomienia wywieszane w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych,
 - c) obwieszczenia w prasie lokalnej,
 - d) pisemne zawiadomienia poszczególnych członków spółdzielni,
 - e) telefonicznie.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych w celu rozliczenia składników kosztów eksploatacji przyjmowanych na jedną osobę. W związku z tym wszelkie zmiany ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu należy zgłaszać w biurze Spółdzielni.
3. Zakładanie anten CB i telewizji satelitarnej oraz innych instalacji jest dozwolone tylko za wiedzą i zgodą Zarządu Spółdzielni, przez osoby fachowo do tego przygotowane. Obowiązek naprawy dachu po zainstalowaniu anteny ciąży na użytkowniku mieszkania.
4. Reklamy i szyldy na murach budynków oraz na gruntach obok budynków mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Użytkownikom lokali, nie przestrzegającym postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zwracać uwagę ustnie lub pisemnie a w dalszej kolejności :
 - a) w przypadkach, które mają charakter popełnienia wykroczenia lub przestępstwa – kieruje wnioski o ukaranie do organów ścigania,
 - b) w przypadku wyrządzenia szkody majątkowej
 - występuje do sądu o zasądzenie odszkodowania.
6. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 65 / 2006 r. Rady Nadzorczej z dnia 29.06.2006 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej :
Władysław Dębiec

Przewodniczący Rady Nadzorczej :
Henryk Jurczyk