

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu

Postanowienia ogólne

- 1.1. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych oraz na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
- 1.2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są:
 - 1.2.1. **„lokatorzy”** – przez których należy rozumieć osoby posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu, jak: zamieszkali Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie należący do Spółdzielni, najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
 - 1.2.2. **„mieszkańcy”** – przez których należy rozumieć Lokatorów oraz osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem Lokatorów, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z Lokatorem, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu.
- 1.3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników lokali użytkowych położonych w obrębie budynków mieszkalnych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
- 2.1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi statutową odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
- 2.2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 2.1. postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
- 2.3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i małoletnią młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, malowanie graffiti, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.

- 3.1. Lokator obowiązany jest utrzymywać lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali – między innymi poprzez:
 - 3.1.1. odnawianie (malowanie) ścian, sufitów, lamperii, grzejników oraz drzwi i okien po stronie wewnętrznej i zewnętrznej,
 - 3.1.2. wymianę lub naprawę niesprawnych urządzeń techniczno – sanitarnych, jak: kuchenki gazowe, zlewozmywaki, baterie itp.,
 - 3.1.3. usuwanie niedrożności przewodów kanalizacyjnych (syfonów, kratek ściekowych) w obrębie lokalu (poza pionami głównymi).
- 3.2. Lokator, po wcześniejszym uzgodnieniu z nim terminu, powinien udostępnić Spółdzielni lokal i pomieszczenie przynależne w celu:
 - 3.2.1. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 3.2.2. kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 3.2.3. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 4.1. W razie awarii wywołującej szkodę bądź zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lub zagrożenia zdrowia i życia lokator obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal i pomieszczenie przynależne w celu usunięcia awarii.
- 4.2. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
- 4.3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

- 5.1. Loggie, balkony i parapety okien powinny być utrzymywane w czystości.
Zabrania się :
 - hodowli zwierząt na balkonach i loggiach,
 - dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach oraz parapetach i daszkach.
- 5.2. Skrzynki i doniczki na kwiaty na parapetach i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
- 5.3. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach i loggiach.
- 5.4. Zabrania się umieszczania na balkonach siatek, drabinek i podpór na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. do lokali położonych na wyższych kondygnacjach.
- 5.5. Niedopuszczalne jest montowanie anten RTV oraz przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
- 5.6. Zabrania się uprawiania roślin pnących w bezpośrednim sąsiedztwie elewacji, loggii i balkonów.
- 5.7. Zabrania się nasadzania drzew bez zgody Spółdzielni.

- 6.1. Piwnice, pomieszczenia przynależne, komórki lokatorskie itp. pomieszczenia mieszkańcy obowiązani są użytkować zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zabronione jest wykorzystywanie tych pomieszczeń do celów mieszkalnych.
- 6.2. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej, bez uzyskania zezwolenia Spółdzielni.
- 6.3. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabronione jest hodowanie i przechowywanie zwierząt.
- 6.4. Urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicy (wodomierze, główne zawory wodociągowe itp.), Lokator obowiązany jest chronić przed uszkodzeniem oraz udostępniać osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom zakładów wodociągowych, ciepłowniczych, gazowni itp.
- 6.5. Piwnice należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich, należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
- 6.6. Zabrania się montowania krat w ciągach komunikacyjnych bez zgody Spółdzielni.

Utrzymywanie czystości i porządku na terenie posesji.

- 7.1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „posesją”, chronienia ich przed dewastacją oraz do niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
- 7.2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 i w tych godzinach nie wolno używać żadnych urządzeń w sposób mogący zakłócić sen innych mieszkańców ani też w inny sposób wywoływać hałasu mogącego zakłócić sen i wypoczynek pozostałych mieszkańców (poprzez np. głośną grę na instrumentach muzycznych, głośny śpiew, uporczywe szczekanie psa).
- 7.3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.
- 7.4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas, dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.

- 8.1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie „zwierząt domowych” – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt /t.j. z 2003 r., Dz.U. Nr 106, poz. 1002/ – o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócenia spokoju mieszkańców.
- 8.2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
- 8.3. Posiadacze psów zaliczonych do rasy uznawanej za agresywną, obowiązani są przedłożyć w Biurze Spółdzielni zezwolenie właściwego organu Urzędu Miasta Elbląga na utrzymywanie takiego psa. W przypadku wątpliwości, czy pies utrzymywany w lokalu nie należy do rasy uznawanej za agresywną, jego posiadacz obowiązany jest na wezwanie Spółdzielni przedłożyć zaświadczenie związku kynologicznego. Niezastosowanie się do powyższych zapisów spowoduje zawiadomienie przez Spółdzielnię organów ścigania.
- 8.4. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do:
 - 8.4.1 przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt. Na wezwanie Spółdzielni posiadacz zwierząt domowych obowiązany jest przedłożyć zaświadczenie o szczepieniu,
 - 8.4.2 wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - 8.4.3 niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek

- schodowych, korytarzy a także piaskownic i placów zabaw dla dzieci,
- 8.4.4 niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie posesji,
- 8.4.5 zabrania się dokarmiania zwierząt w miejscach do tego nieprzystosowanych.
- 9.1. Parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych (parkingi) i nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców.
- 9.2. Ustawianie pojazdów na terenie posesji niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie) jest zabronione.
- 9.3. Mycie pojazdów samochodowych winno się odbywać w miejscach do tego przeznaczonych (myjniach samochodowych).
- 9.4. Zabrania się parkowania na terenie Osiedla autobusów, ciągników samochodowych, ciągników rolniczych, pojazdów do przewozu ładunków o masie przekraczającej 2,5 t oraz wszelkiego rodzaju przyczep i naczep.
- 9.5. Przypomina się użytkownikom pojazdów o obowiązku ograniczenia prędkości poruszania się pojazdów na terenie posesji i drogach dojazdowych do 20 km/godz. oraz zachowaniu szczególnej ostrożności w strefie zamieszkania.
- 10.1. Mieszkańcy obowiązani są do:
- 10.1.1. zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku,
- 10.1.2. zamykania drzwi do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, śmietników, gaszenia światła,
- 10.1.3. wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci zlokalizowanych w zamkniętych zabudowach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkańiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia,
- 10.2. Po remoncie lokalu Lokator obowiązany jest do usunięcia wszelkich materiałów z rozbiórki i w sposób uzgodniony z administratorem budynku.
- 11.1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach

piwnicznych, suszarniach) zabronione jest:

- 11.1.1. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających,
 - 11.1.2. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
 - 11.1.3. przebywanie (nocowanie) osób niezamieszkałych w budynku,
 - 11.1.4. gromadzenie się osób, w szczególności w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi,
 - 11.1.5. magazynowanie i przechowywanie przedmiotów i materiałów bez zgody Spółdzielni,
 - 11.1.6. zajmowanie oraz adoptowanie pomieszczeń bez zgody administracji Spółdzielni.
- 11.2. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie obejmuje sytuacji krótkotrwałego spotkania grupy mieszkańców, pod warunkiem, że nie jest jednocześnie naruszany zakaz ustanowiony w punktach 11.1.1. lub 11.1.2. regulaminu.
- 11.3. Zakaz ustanowiony w punkcie 11.1.4. regulaminu nie dotyczy też przypadków, gdy cel zgromadzenia wynika z postanowień Statutu Spółdzielni albo służy realizacji praw podmiotowych Członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
- 12.1. Zabronione jest:
- 12.1.1. wrzucanie do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także wylewanie żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - 12.1.2. wrzucanie gruzu i innych odpadów powstałych w trakcie remontu do przewodów kominowych (wentylacyjnych),
 - 12.1.3. dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
 - 12.1.4. wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek w lokalach, balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
 - 12.1.5. blokowanie drzwi wejściowych, oraz wyłączników oświetlenia na klatkach schodowych,
 - 12.1.6. otwieranie drzwi klatek schodowych osobom nieznanym, których mieszkańiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,

- 12.1.7. zakłócanie ciszy nocnej i spokoju innych mieszkańców,
- 12.1.8. zanieczyszczanie części wspólnych budynku i posesji,
- 12.1.9. pisanie i drapanie po ścianach itp,
- 12.1.10. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku albo ścian zewnętrznych budynku (balkonów, loggii) bez zgody Spółdzielni,
- 12.1.11. mocowanie na terenie Spółdzielni szyldów, reklam, tablic, ogłoszeń, urządzeń technicznych(np. klimatyzatorów, wentylatorów, anten itp.) lub innych przedmiotów, bez zezwolenia Spółdzielni,
- 12.1.12. odprowadzanie z lokalu do części wspólnej budynku uciążliwych zapachów, oparów lub dymów – poprzez otwieranie drzwi wejściowych do lokalu.

Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji.

- 13.1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy obowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których adresy i telefony podane są na tablicach informacyjnych, na klatkach schodowych).
- 13.2. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiiach):
 - materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - środków żrących lub cuchnących.
- 13.3. Nie wolno:
 - zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - zamykać i blokować drzwi wejściowych do klatek schodowych.

W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia na koszt Lokatora przywróci właściwy stan techniczny zgodny z obowiązującymi przepisami.

- 13.4. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.

Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych.

- 14.1. Zabudowa lub okratowanie loggii albo balkonu, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez Lokatora zgody odpowiedniego organu nadzoru budowlanego i po akceptacji przez Spółdzielnię.
- 14.2. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej i gazowej przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
- 14.3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacjach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku, dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.
- 14.4. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, teletechnicznej) oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.

Informowanie Spółdzielni.

- 15.1. Lokator obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (zwiększenie liczby osób korzystających z lokalu).
- 15.2. Lokator obowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu (np. narodziny, zgony, rozwody, zameldowania i wymeldowania).

- 15.3. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, Lokator obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

Odpowiedzialność

- 16.1. Uchylenie się od przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przez mieszkańców może spowodować ukaranie osób odpowiedzialnych na podstawie przepisów Kodeksu wykroczeń.
- 16.2. Niezależnie od odpowiedzialności karnej, Lokator jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych z jego winy.
- 16.3. Lokator odpowiada również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie z nim zamieszkałych.
- 16.4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą ich rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.
- 16.5. W przypadku poważnego lub uporczywego naruszania spokoju lub porządku domowego, niszczenia zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia Spółdzielni, Członek Spółdzielni może zostać wykluczony ze Spółdzielni i eksmitowany z lokalu.
- 16.6. Jeżeli postępowania opisanego w punkcie 16.5. regulaminu dopuszcza się właściciel lokalu, Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 12/11/2008 Rady Nadzorczej SM „Zrzeszeni” w dn. 24.11.2008 r.