

Załącznik Nr1 do Uchwały Nr 2012/II/11 z 20.02.2012r

Regulamin porządku domowego

Spółdzielni Mieszkaniowej

w C h o j n i c a c h

I Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jego zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są członkowie Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych – zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

§ 2.

1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym lokal wynajął lub oddał do używania.
2. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II Obowiązki Spółdzielni

§ 3.

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie itp.
- b) Mycie okien na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowe do budynku;
- c) Pielęgnacja terenów zielonych;
- d) Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

- e) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku;
- f) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno – porządkowy i ppoż., o ile stosowne przepisy tego wymagają;
- g) oznaczyć budynki na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane;
- h) zapewnić mieszkańcom dogodny dojazd do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
- i) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych
- j) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie oraz pomieszczenia techniczne (np. węzły c.o.).

III Obowiązki mieszkańców

§ 4.

1. Przekazane mieszkańcom lokale i garaże mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie najmu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniu jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat, o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni.
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenie lub usunięcia awarii. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
5. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
6. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.

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

§ 5.

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymane w czystości.
2. Zabrania się:
 - a) dokarmiania ptaków na parapetach i daszkach
 - b) korzystania z grilla węglowego na balkonach i loggiach
 - c) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
4. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggii – instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
6. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
7. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
8. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 6.

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt
 - c) podłączenia urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Zarządu.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach oraz w razie konieczności udostępniać je osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

V Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 7.

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałym mieszkańcom, a w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze itp. w sposób nie zakłócający spójności sąsiadom
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8:00 do 20:00.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8:00 do 20:00 po wcześniejszym poinformowaniu sąsiadów.
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych.

§ 8

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt (Dz. U. 106/2003 poz. 1002) – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańcom.
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie
 - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji
 - d) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych
 - e) niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

§ 9

1. Ruch i parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zielenców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudniać poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywania remontów i mycia pojazdów na parkingach.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami płynów na terenach parkingów oraz nieużywanych pojazdów.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 10

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hollach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw.
 - b) Wnoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci.
W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na odpadki.

Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo komunalne świadczące usługi w tym zakresie.

3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy stosować się do zasad segregacji.

§ 11

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
 - a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających
 - b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych (za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych)
 - c) gromadzenie się osób, w szczególności zakłócających spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, toksycznych i łatwopalnych środków chemicznych
 - b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci)
 - c) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości
 - d) blokowanie bram wejściowych , drzwi do klatek schodowych
 - e) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych
 - f) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami
 - g) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni

VI Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 12

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, mieszkańcy są zobowiązani do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni lub odpowiedniego pogotowia awaryjnego, których telefony podane są na tablicach ogłoszeń.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby.
3. Używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.

4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych jak: paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek itp.)
 - c) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno zastawiać i przegradzać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

VII Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 13

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, zakładanie żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko po uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, wymianą okien wymagają uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
4. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku nie dostosowania się do powyższego, Spółdzielnia przywróci właściwy stan techniczny na koszt winnego mieszkańca.
5. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą Spółdzielni.
6. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.

7. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
8. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c. o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
9. Mieszkańcy winni być pisemnie uprzedzeni przez administrację SM o rozpoczęciu prac remontowych i modernizacyjnych co najmniej 14-cie dni przed rozpoczęciem robót. Termin ten nie dotyczy napraw i remontów związanych z awariami.

VIII Informowanie Spółdzielni

§ 14

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. Ponadto ciąży na nim obowiązek zameldowania osób uprawnionych do przebywania w przydzielonym mieszkaniu.
 - b) Wszelkich innych zmian mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na dłuższy okres, lokator może zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu lub podać telefon kontaktowy tej osoby.

IX Postanowienia końcowe

§ 15

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.
2. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 16

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie, odpowiedzialność materialną ponoszą 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.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 7.11.2011 roku Uchwałą Nr 2011/XVIII/39 ze zmianą z dnia 20.02.2012r Uchwałą Nr2012/II/11

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Kazimierz PiękarSKI

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Henryk Mollin