

Regulamin ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Murowaniec” w Bydgoszczy

Przepisy ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu odnoszą się do budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Murowaniec” zwanej dalej „Spółdzielnią”, a także nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni oraz dotyczą użytkowników lokali.

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu użytkownik lokalu (w tym garażu) to właściciel, osoba posiadająca prawo do lokalu spółdzielczego, najemca lokalu oraz osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi) itp.

§ 4

Celem regulaminu jest ochrona zarządzanego przez Spółdzielnię mienia, utrzymanie ładu i porządku, bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia ich mieszkańców.

§ 5

Budynki i ich otoczenie są prywatną własnością lub współwłasnością członków Spółdzielni, i w interesie właścicieli i współwłaścicieli jest dbanie o majątek, a zwłaszcza o jego ochronę przed niszczeniem i dewastacją.

Obowiązki Spółdzielni.

§ 6

Do szczegółowych obowiązków Spółdzielni należy :

- 1) wyposażenie budynków w urządzenia do utrzymania porządku i czystości m.in. w odpowiednią ilość dzierzawionych pojemników do gromadzenia śmieci i odpadów oraz organizowania i kontroli terminowości ich wywozu,
- 2) utrzymanie czystości na terenie nieruchomości należących do Spółdzielni,
- 3) oczyszczanie chodników ze śniegu, lodu oraz innych zanieczyszczeń na terenach stanowiących własność Spółdzielni,
- 4) organizowanie i koordynowanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji przez firmy specjalistyczne pomieszczeń ogólnodostępnych m.in. korytarzy, piwnic, klatek schodowych budynków wraz z jednoczesnym informowaniem użytkowników o możliwości odpłatnego wykonania tych usług w ich lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- 5) konserwowanie terenów zielonych poprzez koszenie trawy, pielęgnację drzew i krzewów, itp.
- 6) wyposażenie drzwi wejściowych:
 - a) do klatek schodowych w sprawne zamki (do których klucze wydaje się za odpłatnością), samozamykacze i urządzenia domofonowe,
 - b) do kondygnacji piwnicznej w sprawne zamki (do których klucze wydaje się za odpłatnością).
- 7) utrzymanie sprawnych punktów świetlnych oświetlenia klatek schodowych, numerów policyjnych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń ogólnego przeznaczenia i użytku,
- 8) dbanie o poszanowanie majątku Spółdzielni i jego prawidłową eksploatację,
- 9) podejmowanie działań dla usunięcia awarii zagrażających życiu, zdrowiu i mieniu użytkowników
- 10) informowanie mieszkańców o podejmowanych czynnościach tj. terminie usunięcia awarii, przerw w dostawie mediów, przeglądach budynków itp. z odpowiednim wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych.

Obowiązki użytkowników lokali

§ 7

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

- 1) dbania o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych użytkowanych pomieszczeń oraz dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie określonym „Regulaminem napraw ...”
- 2) stałego przewietrzania lokalu, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia oraz powstania pleśni i zagrzybień,

- 3) użytkownika zajmowanego lokalu mieszkalnego tylko na cele mieszkalne,
- 4) użytkownika garażu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem przepisami bhp i p.poż oraz przepisami prawa o ruchu drogowym w sposób nie zakłócający spokoju współużytkownikom oraz osobom zamieszkałym w najbliższym sąsiedztwie,
- 5) przestrzegania czystości i porządku na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz terenach należących do Spółdzielni,
- 6) przestrzegania zasad kultury i współżycia społecznego,
- 7) dbania o mienie Spółdzielni.

§ 8

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji należy bezzwłocznie zawiadomić Administratora (Gospodarza Domu) lub Zarząd spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w lokalu mieszkalnym, należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu oraz niezwłocznie zawiadomić Pogotowie Gazowe i Administratora (Gospodarza Domu).

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia lokalu w związku z odczytami przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów, przeglądami, remontami budynku, oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją, przebudową lub usuwaniem awarii.

§ 10

1. Zmiana układu funkcjonalnego mieszkania związana z usuwaniem bądź przebudową ścian, wymiana grzejników, montowanie na zewnętrznych ścianach budynku urządzeń technicznych pracujących dla lokalu np. klimatyzacje, urządzenia alarmowe itp., instalowanie na zewnątrz budynku anten nadawczych i odbiorczych jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. W przypadku dokonania przeróbek, o których mowa w ust. 1 bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany na żądanie Spółdzielni doprowadzić lokal do stanu pierwotnego, w przeciwnym wypadku konieczne roboty wykona Spółdzielnia na koszt użytkownika.

§ 11

Użytkownicy lokali winni przestrzegać zasady zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych i drzwi do korytarzy piwnicznych, dla zachowania bezpieczeństwa i porządku w budynku.

§ 12

Użytkownicy lokali zobowiązani są do:

- 1) składowania śmieci i odpadów stałych, w pojemnikach usytuowanych w miejscach wyznaczonych z uwzględnieniem selektywnego ich składowania (szkło, papier, plastik) do odrębnych pojemników,
- 2) nie wrzucania do pojemników śmieci nietypowych i przedmiotów o dużych gabarytach,
- 3) uprzątnięcia rozsypanych przez siebie śmieci lub rozlanych płynnych nieczystości w trakcie przenoszenia ich do śmietnika,
- 4) składowania śmieci nietypowych wyłącznie w terminach i miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. W takim przypadku wywóz śmieci następuje na koszt Spółdzielni (porzucanie przez lokatora śmieci nietypowych w terminie i miejscu nie wyznaczonym przez Spółdzielnię będzie skutkowało obciążaniem kosztami za wywóz na wysypisko śmieci).

§ 13

Użytkownicy lokali zobowiązani są do usuwania śniegu i lodu z balkonów i loggii, oraz śmieci z pomieszczeń przynależnych do ich lokali z zachowaniem należytej ostrożności.

§ 14

1. Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed spadnięciem.
2. Podlewianie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na chodniki (grunt).

§ 15

1. Suszenie odzieży na balkonach dozwolone jest tylko wewnątrz balkonu do poziomu górnej krawędzi balustrady.

2. Wywieszając pranie na balkonach należy zadbać o to, by ściekająca woda nie zalewała niżej położonych kondygnacji.

§ 16

Trzepanie dywanów winno odbywać się wyłącznie na trzepakach w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyjątkiem dni świątecznych, w których czynność ta jest zabroniona.

§ 17

1. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni.
2. Zarząd na podstawie odrębnej uchwały może ustalić jednorazowe opłaty za umieszczenie tablicy na budynku.

Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców

§ 18

Należy przestrzegać zasad kultury i współżycia społecznego przez właściwe zachowanie porządku, spokoju dziennego i ciszy nocnej poprzez:

- 1) korzystanie w ciągu dnia z wszelkich urządzeń audiotele (radioodbiorniki, telewizory itp.) w taki sposób by nie zakłócać spokoju sąsiadom,
- 2) wykonywanie napraw i remontów wywołujących hałas od godz. 8⁰⁰ do godz. 20⁰⁰ z wyłączeniem niedziel i świąt, w których czynności te są zabronione.
- 3) przestrzeganie ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, podczas której zobowiązuje się osoby przebywające w mieszkaniach jak i na terenie danej nieruchomości do zachowania szczególnego spokoju (w szczególności do ograniczenia korzystania z wszelkich urządzeń, które mogą powodować zakłócenie spokoju i ciszy nocnej).

§ 19

1. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i weterynaryjnych.
2. Poza terenem lokalu psy prowadzone powinny być na smyczy, a w przypadku psów agresywnych i niebezpiecznych również w kagańcu.
3. Zabrania się wyprowadzania psów na place zabaw, do piaskownic oraz na tereny zielone przyległe do budynków.
4. Posiadacze psów obowiązani są usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa na klatce schodowej oraz innych pomieszczeniach wspólnych budynku, a zanieczyszczenia stałe również z trawników i chodników nieruchomości.
5. Właściciele psów zgodnie z odpowiednimi przepisami winni zgłosić się do Urzędu Miasta lub Gminy w celu zarejestrowania zwierzęcia i opłacenia podatku.

§ 20

1. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych (parkingach).
2. Zabronione jest parkowanie pojazdów w miejscach, które utrudniałyby swobodny dostęp do budynku wozom straży pożarnej i pogotowia ratunkowego.
3. Na terenach parkingów i innych terenach przyległych do budynków zabrania się remontów, napraw i regulacji przy uruchomionych silnikach, dokonywania prac powodujących zanieczyszczenie terenu lub zakłócających spokój mieszkańców oraz przetrzymywania pojazdów mechanicznych nie będących w eksploatacji.

Przepisy porządkowe dotyczące pralni i suszarni

§ 21

Korzystanie z pralni i suszarni domowych odbywa się wg następujących zasad:

- 1) korzystanie z pralni i suszarni domowych przez użytkowników lokali mieszkalnych jest odpłatne zgodnie z uchwałą Zarządu,
- 2) wykorzystanie tych pomieszczeń do innych celów jest możliwe tylko za zgodą Administratora (Gospodarza Domu) na określonych przez Spółdzielnię warunkach,
- 3) po zakończeniu prania i suszenia użytkownik jest zobowiązany do:
 - a) ustawienia w sezonie grzewczym zaworu termoregulacyjnego na poziomie minimalnego grzania oraz zamknięcia okien i wentylatorów,
 - b) posprzątania pomieszczeń,
 - c) zgłoszenia ewentualnych usterek Administratorowi (Gospodarzowi Domu),
- 4) korzystanie z pralni może odbywać się w godzinach od 7⁰⁰ - 21⁰⁰ przez każdego użytkownika lokalu, w kolejności ustalonej w porozumieniu z innymi mieszkańcami za pośrednictwem pracowników Spółdzielni,
- 5) w czasie prania konieczne jest przewietrzanie pomieszczenia pralni, aby sufit i ściany nie były narażone na nadmierną wilgoć.

Przepisy dotyczące piwnic i pomieszczeń dodatkowych

§ 22

1. Dostęp do piwnic i pomieszczeń dodatkowych powinien być stale zapewniony użytkownikom lokali. Jeżeli główne wejście do piwnic jest zamykane, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić użytkownikom lokali dostęp do piwnic, zaopatrując ich w klucze za dodatkową opłatą.
2. Przy korzystaniu z piwnicy lub pomieszczeń dodatkowych użytkownicy lokali zobowiązani są przestrzegać przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach i w pomieszczeniach dodatkowych materiałów wybuchowych, łatwopalnych oraz palenie tytoniu i używanie otwartego ognia.
3. Zabronione jest przechowywanie w pomieszczeniach piwnicznych materiałów żrących i cuchnących.
4. Użytkownikom lokali nie wolno przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających w ww. miejscach Administrator lub Gospodarz Domu ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali, np. wodomierze, główne zawory wodociągowe itp. Dostęp do urządzeń powinien być umożliwiony osobie upoważnionej przez Spółdzielnię lub pracownikom dostawców, zakładów wodociągowych, gazowni, itp.
6. W piwnicach i pomieszczeniach dodatkowych nie wolno samowolnie instalować gniazd poboru energii elektrycznej ani dodatkowych punktów świetlnych.
7. Wychodząc z piwnicy należy wyłączyć światło celem zapobieżenia marnotrawstwu energii i możliwości powstania pożaru.

Zakazy

§ 23

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian elewacji zewnętrznej budynku zwłaszcza ściany balkonów i loggii.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników lokali czynności mogących spowodować zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku, takich jak klatki schodowe, tereny wokół budynku i śmietnika, itp.
3. Zabrania się palenia tytoniu i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnego użytkowania w tym na klatkach schodowych i pomieszczeniach piwnicznych.
4. Niedozwolone jest wchodzenie przez mieszkańców na dachy budynków. Prace na dachach mogą wykonywać jedynie upoważnione osoby oraz firmy zajmujące się np. naprawą anten telewizyjnych. Wszelkie szkody powstałe w wyniku prac na dachu ponosi użytkownik lokalu zlecający prace.
5. Jakikolwiek szkody i zanieczyszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkownika lokalu (oraz osoby, które reprezentuje), powinny być natychmiast usunięte bądź naprawione. W przypadku nie usunięcia szkody naprawa dokonana będzie na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia.
6. Niedopuszczalne jest uruchamianie silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych oraz mycie pojazdów przy budynkach mieszkalnych, pomieszczeniach piwnicznych i terenach zielonych.
7. Niedozwolone jest obijanie piłką ścian budynków, oraz granie w piłkę na placach zabaw pod oknami budynków. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie, rysowanie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie i oni będą obciążani za powstałe szkody.
8. Niedozwolone jest manipulowanie przez użytkownika lokalu:
 - a) w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego,
 - a) pomieszczeniach węzłów cieplnych,
 - b) głównym i pionowym zaworem gazowym,
 - c) w instalacjach znajdujących się poza obrębem lokalu mieszkalnego.
9. Nie jest dozwolone :
 - a) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających budynek,
 - b) wykorzystywanie loggii i balkonów do grillowania, odpalania sztucznych ogni itp.
10. Unieruchamianie (zapalkami, kawałkami papieru itp.) przycisków oświetleniowych jest kategorycznie zabronione.
11. Zabronione jest wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna.
12. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt, w tym drobiu lub gołębi wewnątrz budynku i jego otoczeniu oraz dokarmianie zwierząt i ptaków w miejscach do tego nie wyznaczonych (parapety, balkony, dachy, daszki - poza karmnikami).

Przepisy końcowe

§ 24

W przypadku:

- 1) uporczywego zakłócania ładu i spokoju nocnego przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu,
 - 2) przebywania na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych budynku osób obcych.
- Należy interweniować powiadamiając Policję tel. 997 lub Straż Miejską tel. 986.

§ 25

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną – tel. 998, Policję 997 (lub tel. alarmowy 112) i Administratora (Gospodarza Domu).

§ 26

Skargi dotyczące nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez użytkowników lokali lub osoby, za które użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność należy zgłaszać Administratorowi (Gospodarzowi Domu) lub bezpośrednio do Zarządu.

§ 27

Użytkownik lokalu powodujący szkodę lub zniszczenie urządzeń ogólnodostępnych ponosi odpowiedzialność materialną i prawną. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

§ 28

Na wniosek użytkownika lokalu, w przypadkach udokumentowanego naruszania postanowień niniejszego regulaminu przez innych użytkowników, Zarząd może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa w spółdzielni, kierować do sądu pozwy o eksmisję lub licytację z zajmowanego lokalu, oraz podejmować inne czynności przewidziane prawem.

§ 29

W przypadku nieprzestrzegania przepisów wynikających z niniejszego regulaminu Spółdzielnia może wystąpić do właściwych organów o zastosowanie sankcji przewidzianych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, np. kary grzywny i inne.

§ 30

1. Użytkownicy lokali i wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące zobowiązani są zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu i przestrzegać jego postanowień.
2. Regulamin zostanie przekazany za pisemnym potwierdzeniem wszystkim użytkownikom lokali.

§ 31

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.09.2007 roku Uchwałą nr 86/2007 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin utrzymania ładu i porządku w zasobach SM „Murowaniec” z dnia 20 maja 1997 roku.

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Szeffler
.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

[Signature]
.....