

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Nowem
86 – 170 Nowe ul. Tczewska 38
tel. 52 33 27 630

Regulamin porządku domowego
obowiązujący
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem.

Podstawa prawna § 59 ust 1 pkt 22
Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem
w dniu 27.04. 2017 Uchwałą nr 6/17

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowem.
2. Budynki, ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach Spółdzielczych są własnością wspólną wszystkich właścicieli mieszkań bez względu na ich status.
3. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych dalej części regulaminu użytkownikami lokali.
4. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę i bezpieczeństwo mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, utrzymanie i stałe podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

Właściciel lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby zamieszkujące z nim w lokalu, jak również stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie (takie jak: członkowie rodziny, domownicy, podnajemcy, goście itp.).

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni) oraz porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków.

II Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:
 - 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w budynkach wraz z przyległymi do nich terenami, poprzez m.in. dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 2) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych.

- 3) zapewnienia swobodnych dojsć do budynków (chodników, schodów itp.).
 - 4) zapewnienia oświetlenia wewnątrz budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla.
 - 5) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic, poprzez umieszczenie na poszczególnych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych określających nazwę ulicy i liczbę porządkową, przy której się mieszczą.
 - 6) umożliwienia użytkownikom lokali składowania śmieci i selektywnej zbiórki odpadów do odpowiednich pojemników, utrzymanie ich w czystości oraz zapewnienie systematycznego wywozu nieczystości.
2. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkowania w budynkach oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez Spółdzielnię lub odrębne podmioty gospodarcze na zlecenie Spółdzielni. Usługi te wykonywane są pod bezpośrednim nadzorem Spółdzielni.
3. Do obowiązków Spółdzielni ponadto należy:
- 1) sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytkowania np. korytarzy piwnicznych, podestów na parterze budynku.
 - 2) usuwanie z chodników przy budynkach śniegu i lodu oraz posypywanie piaskiem w okresie zimy podległego terenu – w celu zapobieżenia gołoledzi.

§ 5

1. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu w klatce schodowej każdego budynku tablicę informacyjną zawierającą: numery telefonów alarmowych, podstawowe dane Spółdzielni oraz bieżące informacje dotyczące funkcjonowania Spółdzielni. Informacje na tablicach może wywieszać wyłącznie Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach np. o terminie usunięcia awarii, terminie przeglądów stanu technicznego budynku, terminach prac remontowych i modernizacyjnych.

III Obowiązki użytkowników lokali

§ 6

1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

- 1) dbałość o prawidłowy stan techniczny użytkowanego lokalu, w tym między innymi o urządzenia sanitarno – techniczne w lokalu, ściany, podłogi, okna, drzwi wewnętrzne lokalu jak i drzwi wejściowych do lokalu od strony korytarza.
- 2) natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni:
 - a) zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (w szczególności awarii instalacji gazowych, pęknięć rur, zacieków ścian, sufitów itp.), bez względu na przyczynę powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy.
 - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji.
- 3) udostępnienie lokalu w przypadku:
 - a) wystąpienia awarii.
 - b) kiedy jest to niezbędne dla wykonania konserwacji, lub remontu prowadzonego przez Spółdzielnię.
 - c) wyposażenia budynku w dodatkową instalację lub modernizację starej.
 - d) przeglądów i odczytów.
- 4) utrzymanie lokalu w należyтым stanie czystości i higieny.
- 5) dbanie o utrzymanie porządku i czystości w klatkach schodowych, w piwnicach oraz sprzątanie klatek schodowych zgodnie z ustalonym harmonogramem ze współwłaścicielami mieszkań klatki schodowej – kondygnacji.
- 6) dbanie o utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku bezpośrednio po skorzystaniu z tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu.
- 7) dbanie o utrzymanie i czystość na zewnątrz budynków – na terenach do nich przyległych.

2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.

3. Zabrania się gromadzenia i przechowywania odpadów w lokalach mieszkalnych. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać. Niedopuszczalne jest pozostawienie śmieci, butelek, kartonów itp. pod drzwiami mieszkań w klatkach schodowych i piwnicach.

4. Zabrania się wyrzucenia do pojemników na śmieci ziemi, gruzu, złomu, urządzeń domowych, odpadów z ogródków działkowych, odpadów stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz środowiska naturalnego.
5. Odpady problemowe takie jak zużyty sprzęt AGD, RTV, baterie, świetlówki, termometry, przeterminowane leki itp. należy oddawać w punktach selektywnego zbierania a wielogabarytowe (np. meble) w miejscach i terminach określonych przez Gminę.
6. Do muszli ustępowej nie należy wyrzucać: śmieci, waty, szmat, opakowań, ręczników papierowych, odpadów kuchennych, itp. mogących spowodować zapchanie instalacji kanalizacyjnej. W przypadku zapchania instalacji, sprawca zostanie obciążony kosztami udrożnienia.
7. W piwnicach i na balkonach (loggiach) niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych oraz stwarzających zagrożenie pożarowe. Ponadto niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszczędzających wygląd budynku i pogarszających jego estetykę.
8. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach, korytarzach schodowych.
9. Zabrania się palenia tytoniu w klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku.
11. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla wspólnie ze Spółdzielnią, nie dopuszczając do ich dewastacji.
12. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych, w dni powszednie.
13. Suszenie bielizny na balkonach (loggiach) powinno odbywać się co najwyżej do wysokości balustrad. Zabrania się suszenia bielizny w korytarzach i klatkach schodowych.
14. Pomieszczenia wspólnego użytku muszą być każdorazowo udostępnione przez użytkowników pracownikom Spółdzielni.
15. Przechowywanie przez użytkowników lokali w klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, w korytarzach piwnicznych przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble, sprzęt domowy itp., ze względów bezpieczeństwa jest zabronione. Dopuszcza się przechowywanie wózków dziecięcych i inwalidzkich w miejscach nie powodujących utrudnień innym użytkownikom i zastawiania dróg ewakuacyjnych.

16. W piwnicach, schowkach itp. zabrania się przechowywania:

1) materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, butli gazowych, kanistrów z benzyną.

2) przedmiotów gnijących, rozkładających się i cuchnących.

17. Użytkownik, który wykonuje remont w mieszkaniu powinien dołożyć wszelkich starań aby te prace nie spowodowały zabrudzenia klatki schodowej, korytarza piwnicznego lub przyległego terenu, w przeciwnym wypadku użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie je uprzątnąć.

18. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

19. Zabrania się używania „grilla” na balkonach i loggiach.

§ 7

1. Naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mogą być przeprowadzane jedynie przez Spółdzielnię, a w lokalach przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu powinien posiadać protokół z wykonywania przeróbek instalacji elektrycznej.

2. Naprawy i zmiany w instalacji cieplnej znajdującej się poza lokalami mogą być wykonywane wyłącznie przez Spółdzielnię, zaś zmiany instalacji w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.

3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub kurki przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Spółdzielnię oraz pogotowie gazowe. Wszelkie naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone tylko przez Spółdzielnię lub stosowne służby – na zlecenie Spółdzielni. **Zabrania się użytkowania butli gazowych w budynkach mieszkalnych.**

4. Wszelkie przeróbki instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

5. Montaż anten na dachach budynków jest zabroniony. W okresie zimy użytkownicy mieszkań powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty balkonów, logii.

6. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach lub zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

7. Wszyscy użytkownicy lokali wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe. Blokowanie samozamykaczy oraz wkładek zamków jest zabronione.

8. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.

9. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną oraz Spółdzielnię.

10. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, gazu, regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach.
Osoby nie przestrzegające tego zakazu, w przypadku spowodowania awarii, będą obciążone całkowitymi kosztami ich usunięcia.
11. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek w przewodach wentylacyjnych i spalinowych.
12. Zabronione jest instalowanie elektrycznych wyciągów kuchennych bezpośrednio do przewodów wentylacyjnych, gdyż powodują wdmuchiwanie nieprzyjemnych zapachów do mieszkań sąsiadów.
13. Zabronione jest instalowanie elektrycznych wyciągów kuchennych bezpośrednio do przewodów wentylacyjnych, gdyż powodują wdmuchiwanie nieprzyjemnych zapachów do mieszkań sąsiadów.

§ 8

O zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo bezpieczeństwa mienia znajdującego się na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali winni niezwłocznie poinformować do Spółdzielnię i ewentualnie powiadamiać stosowne służby porządkowe (Policja, Straż Pożarna, Pogotowie Gazowe, Pogotowie Energetyczne).

§ 9

1. W celu zapobieżenia marnotrawstwu i ponoszenia zbędnych kosztów utrzymania zasobów zabrania się:
 - a) pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np. w korytarzach piwnicznych, suszarniach, pralniach) i w piwnicach – zapalonych świec oraz podłączania bez zgody Spółdzielni innych odbiorników prądu.
 - b) unieruchamiania wyłączników oświetlenia klatek schodowych (zapałkami, patykami itp.) co powoduje uszkodzenie ich oraz straty energii elektrycznej.
2. Inspektor działu technicznego lub osoba przez niego upoważniona uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
3. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób zamieszkałych (np. zalanie mieszkań, spowodowane niedokręceniem kranu) albo wskutek niefachowej naprawy, pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik mieszkania.
4. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz z uwagi na konieczność utrzymania właściwej higieny w budynkach Spółdzielni, każdy z użytkowników mieszkania obowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania specjalnej komisji wyznaczonej przez Zarząd lub Radę Nadzorczą Spółdzielni w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu mieszkania.

§ 10

1. Podstawowym warunkiem współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku i na osiedlu jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia mieszkańców.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są do zachowywania się na terenie budynku i osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
3. Rodzice bądź inni ich opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Ponoszą oni wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez dzieci.
4. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenach zabaw dziecięcych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych, korytarzach piwnic.
5. W godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰ użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - 1) zakaz głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów.
 - 2) zakaz korzystania z jakichkolwiek urządzeń mechanicznych zakłócających ciszę nocną.
 - 3) zakaz wykonywania jakichkolwiek prac domowych i remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.
 - 4) nakaz ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych bądź innych urządzeń akustycznych.
6. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
7. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ – 19⁰⁰.
8. W czasie dnia korzystanie z wszelkich urządzeń powodujących hałas lub uciążliwe drgania (np. maszyny do szycia, pralki, wirówki) winno odbywać się z poszanowaniem spokoju użytkowników lokali w budynku.
9. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli itp. z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.

IV Pranie i suszenie bielizny

§ 11

1. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności ustalonej przez mieszkańców budynku.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się starannie, aby nie dopuszczać do ich nadmiernego zużycia lub uszkodzenia.
3. W czasie prania, pomieszczenia pralni należy przewietrzać, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych. Zabrania się również użyczenia pralni osobom niemieszkającym w danym budynku.
5. Bieliznę należy suszyć w specjalnie przeznaczonych do tego pomieszczeniach (suszarniach) lub wyznaczonych miejscach.
6. Po zakończeniu prania i suszenia pomieszczenia należy sprzątać, urządzenia zostawić w stanie nadającym się do użytku, a klucz do pralni czy suszarni zwrócić tego samego dnia osobie przechowującej klucze.
7. W okresie grzewczym po zakończeniu prania należy każdorazowo zamknąć zawory na grzejnikach.
8. Na wniosek mieszkańców nie użytkowane pralnie mogą zostać zaadaptowane na inne cele mieszkańców danego bloku.
9. Należy pisać stan wodomierzy celem zapłaty za zużyty wodę.

V Przepisy dotyczące mieszkańców, posiadaczy zwierząt

§ 12

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w klatkach schodowych w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, chodnikach, drogach osiedlowych i zieleńcach jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta.
2. Zabronione jest posiadanie zwierząt zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców.
3. Zabronione jest trzymanie psów, kotów lub innych zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
4. Osoby posiadające psa są zobowiązane przestrzegać odrębnych przepisów prawa miejscowego regulujących obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe, w szczególności obowiązane są:

- 1) wyprowadzać psa na smyczy ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatkach, krzewach (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone).
- 2) poddawać obowiązkowym szczepieniom – w szczególności przeciwko wściekliznie.
5. Zabrania się wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic, wprowadzania ich na place i miejsca zabaw dla dzieci oraz na miejsca sportu i rekreacji.
6. Hodowla zwierząt użytkowych (królików, kur itp.) w mieszkaniach bądź w pomieszczeniach wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie osiedli jest zabroniona.
7. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.
8. W celu właściwych warunków sanitarnych zabrania się dokarmiania kotów w pomieszczeniach piwnicznych.

VI Zasady dotyczące użytkowników pojazdów

§ 13

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować samochody wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Zabrania się dokonywania hałaśliwych bądź zanieczyszczających teren napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów.
3. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach dla pieszych: motocyklami, motorowerami. Jazda rowerami po chodnikach i ciągach dla pieszych dopuszczalna jest przy zachowaniu wzmożonych wymogów bezpieczeństwa.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania zasad ruchu drogowego i stosować się do znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
5. Zabrania się przechowywać w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach: motocykli, motorowerów.

VII Postanowienia końcowe

§ 14

Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażący uporczywy naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje zastosowanie sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Ponadto Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokalu naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Jednocześnie Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§15

1. Zabrania się umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam na ścianach i drzwiach wejściowych do budynków oraz napisów i rysunków na elewacjach budynków.
2. Tablice reklamowe mogą być umieszczane na budynkach oraz terenie osiedla wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin zgodnie z § 59 statutu Spółdzielni został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem dnia 27.04,2017chwała nr 6/17 i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Traci moc Regulamin porządku domowego współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem 14.12.2011r.

