

REGULAMIN

porządku domowego, zasad współżycia mieszkańców i używania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.

**Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 08.09.1994 r. z mocą obowiązującą
od dnia 01.10.1994 r.**

(Tekst jednolity - stan prawny na dzień 23.09.2015 r.)

Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałami:

- Uchwała Nr 4/97 Rady Nadzorczej z dnia 23 stycznia 1997 r.
- Uchwała Nr 7/2013 Rady Nadzorczej z dnia 25 września 2013 r.
- Uchwała Nr 10/2015 Rady Nadzorczej z dnia 23 września 2015 r.

ROZDZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Budynki, ich otoczenie, urządzenia techniczne, place zabaw i zieleńce stanowią społeczną własność mieszkańców i pozostają we władaniu Spółdzielni, a ich utrzymanie pokrywane jest z opłat za używanie lokali spółdzielczych - ujęte w czynszach.
2. Należyta dbałość o utrzymanie **zasobów** mieszkaniowych, domów i ich wyposażenia technicznego oraz zieleni, leży w interesie wszystkich mieszkańców osiedli.

§ 2

1. Regulamin niniejszy opracowany na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach obowiązuje wszystkie osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni.
2. Za nieprzestrzeganie postanowień "Regulaminu" przez wszystkie osoby wspólnie zamieszkałe, członkowie Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność statutową przed organami Spółdzielni, niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń i innych powszechnie obowiązujących przepisów oraz niezależnie od odpowiedzialności cywilnej wynikającej z przepisów k. c.

ROZDZIAŁ II. Utrzymanie budynków i mieszkań

§ 3

Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:

1. Przekazywania członkom mieszkań zdatnych do użytku na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

2. Usuwania wad i usterek budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi w terminie jak najkrótszym i w sposób najmniej kłopotliwy dla lokatora.
3. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opuszczenia przez członka lub najemcę.

§ 4

Administracja Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach zobowiązana jest do sprawnej obsługi mieszkańców w zakresie świadczeń organizacyjnych oraz załatwiania ich wniosków i skarg dotyczących spraw ogólnych i indywidualnych, a ponadto do:

1. Dbłości o właściwy stan techniczny i sanitarny budynków oraz ich otoczenia.
2. Utrzymania czystości i estetyki elewacji klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojeżdż i innych obiektów ogólnego użytku.
3. Zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących stałe wyposażenie budynków.
4. Wyposażenia budynków w odpowiednie zbiorniki do składania odpadków i zapewnienia ich systematycznego opróżniania.
5. Dokonywania niezbędnych remontów i zabiegów konserwacyjnych budynków i urządzeń technicznych, wchodzących w zakres obowiązku Spółdzielni.
6. Zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojeżdż do domów i mieszkań.
7. Zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych.
8. Podanie w gablotach na klatkach schodowych informacji o funkcjonowaniu administracji i organów samorządowych Spółdzielni, oraz numerów Straży, Policji i Pogotowia Ratunkowego.
9. Systematycznego prowadzenia dezynfekcji śmietników oraz w razie

stwierdzonej potrzeby, dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku.

10. Oznakowania budynku przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wykonywanie rzemiosła, usług lub zajęcia zawodowego w lokalu spółdzielczym bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
3. W części lokalu mieszkalnego może być wykonywane rzemiosło, usługi lub zajęcia zawodowe, o ile nie zakłóca spokoju współmieszkańcom, nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego budynku.
4. Legitymujący się upoważnieniem, wystawionym przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo dokonywania sprawdzania stanu technicznego urządzeń znajdujących się w mieszkaniu.

§ 6

1. Zabrania się zanieczyszczania klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń ogólnego użytku.
2. W przypadku nieumyślnego zanieczyszczania pomieszczeń lub obejść budynku, sprawca powinien niezwłocznie, bez wezwania uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do zainstalowanych przez Spółdzielnię śmietników.
4. Zabrania się palenia papierosów, tytoniu itp. na klatkach schodowych i w wiatrołapach.
5. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów z balkonów, tarasów, loggii oraz przez okna.
6. Wyrzucanie przez okna, z balkonów i loggii jakichkolwiek przedmiotów i odpadków oraz trzepanie dywanów itp. jest surowo zabronione.

§ 7

Wszelka dewastacja substancji budynków jest zabroniona. Naprawy powstałych uszkodzeń będą wykonywane na koszt sprawcy lub osoby za niego odpowiedzialnej, niezależnie czy uszkodzenie budynku było celowe czy też niezamierzone. Ta sama zasada dotyczy dewastowania terenów zielonych i urządzeń rekreacyjnych.

§ 8

Niedozwolone jest wyrzucanie do muszli klozetowych szmat, liści, śmieci,

papierów itp. przedmiotów mogących spowodować zatkanie głównego przewodu kanalizacyjnego.

ROZDZIAŁ III. Bezpieczeństwo p. pożarowe.

§ 9

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawory odcinające gaz przy gazomierzu oraz zawiadomić pogotowie gazowe i administrację osiedla.

§ 10

Zabrania się pod odpowiedzialnością karną przechowywania w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach wspólnego użytku materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych i cuchnących oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.

§ 11

1. Przechowywanie w piwnicach, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku skuterów, motocykli, benzyny, rozpuszczalników itp. jest niedozwolone.
2. Niedozwolone jest również tarasowanie tych pomieszczeń nieużytecznymi meblami itp. sprzętem utrudniającym akcję p.pożarową.
3. Przedmioty tzw. wielkogabarytowe w tym sprzęt AGD będą w terminach ustalonych przez Administrację publiczną usuwane z wyznaczonych miejsc nieodpłatnie. Poza tymi terminami każdy użytkownik przedmioty te wywozi na własny koszt do miejsc wskazanych przez Administrację Publiczną.
W przypadkach przeciwnych firma wywożąca nieczystości lub Spółdzielnia wywiezie te przedmioty na koszt lokatora, a w przypadku braku możliwości jego ustalenia koszt wywozu podzielony zostanie na wszystkich użytkowników boksu śmietnikowego, lub posesji.

§ 12

1. Zabronione jest wszelkie naprawianie i przerabianie instalacji elektrycznej, poza wymianą bezpieczników, zabezpieczających obwód własnego mieszkania.
2. O wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy zawiadomić administrację zasobów mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ IV. Przepisy porządkowe

§ 13

1. Dokonywanie zmian w elewacji budynku przez zmianę kolorystyki loggi, balkonów i zewnętrznej powierzchni okien, a także samowolne montowanie krat balkonowych, zamurowywanie balkonów, loggi jest niedopuszczalne.
2. Winni nieprzestrzegania powyższego postanowienia będą ponosili odpowiedzialność cywilną i karno-administracyjną (wykroczeniową).
3. Przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów powodujących oszpecenie budynku jest zabronione.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się w sposób nie narażający na zalanie mieszkań położonych niżej i elewacji budynku.

§ 14

Instalowanie wszelkich szyldów i reklam w bramach, prześwitach, na murach i dachach budynków jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni na warunkach ustalonych przez Zarząd.

§ 15

1. Instalowanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na dachach budynków jest niedozwolone.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone Spółdzielni i osobom trzecim spowodowane samowolną instalacją anten odpowiada ich właściciel.
3. W przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania pkt.1 Spółdzielnia usunie instalacje antenowe na koszt członka, który je zainstalował.

§ 16

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania, a w szczególności dokładania żeber grzejnikowych, usuwania lub powiększania kryz dławiących, odpowietrzania grzejników oraz spuszczenia wody z pionów c.o.

2. Powyższy zakaz dotyczy zarówno własnego mieszkania jak i pomieszczeń ogólnego użytku.
3. Na okres zimy użytkownicy pomieszczeń mieszkalnych pod rygorem utraty prawa do bonifikaty w przypadku wystąpienia niedogrzenia mieszkania powinni zabezpieczyć okna i drzwi przed upływem ciepła. W tym samym czasie zobowiązani są również zabezpieczyć okna w swoich piwnicach.
4. Zabezpieczenie drzwi wejściowych i okien w korytarzach oraz piwnicach należy do Administracji Zasobów Mieszkaniowych.

§ 17

1. Pranie i suszenie bielizny odbywać się może w specjalnie do tego celu przeznaczonych pomieszczeniach - pralniach i suszarniach.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. W szczególności należy zwracać uwagę na niezapychanie kratk ściekowych, niepozostawianie otwartych okien w okresie zimowym.
3. Po zakończeniu prania pomieszczenie należy posprzątać, przewietrzyć i zamknąć.
4. Korzystanie z pralni jest odpłatne w wysokości ustalonej przez Zarząd.

§ 18

1. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży winno się odbywać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 18.00.
2. Trzepanie na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach jest zabronione. Winni naruszenia tych zasad odpowiadać będą w trybie karno-administracyjnym.
3. Prace wywołujące nadmierny hałas, wykonywane w mieszkaniach, piwnicach, na klatkach schodowych i w pobliżu budynków, np. prace remontowe w tym wiercenie otworów, powinny być wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰.

§ 19

1. W obrębie domów mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach hodowla drobiu, królików, gołębi i innych zwierząt użytkowych jest zabroniona.

2. Zabronione jest także trzymanie poza lokalem mieszkalnym psów i kotów.
3. Trzymanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, nie zanieczyszczają otoczenia, a ich właściciele są w stanie zapewnić im właściwą opiekę i przestrzeganie wymogów sanitarnych.
4. Do obowiązków posiadaczy psów należy w szczególności:
 - regularne szczepienie przeciw wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym,
 - natychmiastowe usuwanie wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych przez psa w obrębie i obejściu budynku (dotyczy również właścicieli innych zwierząt domowych),
 - wyprowadzanie psa na smyczy i w kagańcu.
5. Ze względu na bezpieczeństwo przechodniów oraz możliwość wyrządzenia szkód na terenach zielonych, spuszczenie psa ze smyczy jest niedozwolone.
6. Właściciele zwierząt domowych ponoszą odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez te zwierzęta.
7. Zabronione jest karmienie i dokarmianie zwierząt (w tym ptaków) poza lokalami mieszkalnymi na terenie nieruchomości Spółdzielni. Dokarmianie i karmienie zwierząt może być wykonywane w miejscach wyznaczonych przez Administrację Publiczną.

§ 20

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych jest niedopuszczalne.
3. Zabrania się również zanieczyszczania smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycia wszelkich pojazdów w obrębie budynków mieszkalnych.
4. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych w obrębie budynków mieszkalnych jest zabronione ze względu na powodowane hałasy.

§ 21

Warunkiem harmonijnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna życzliwość, tolerancja i wyrozumiałość.

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 rano w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, w tym czasie należy:
 - ściszyć odbiorniki urządzeń radiofonicznych i telewizyjnych,
 - zaprzestać gry na instrumentach, śpiewów i głośnych rozmów na klatkach schodowych.
2. W przypadku stwierdzenia pijaństwa, awanturnictwa, rażącego naruszenia zasad dobrych obyczajów lub złośliwego łamania ustaleń powyższego regulaminu, w stosunku do winnych będą wyciągane wszelkie konsekwencje, aż do wykluczenia ze Spółdzielni i eksmisji z zajmowanego mieszkania.

§ 22

1. Rodzice - członkowie Spółdzielni, a także użytkownicy mieszkań w zasobach Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia należytej opieki dzieciom i młodzieży, a w szczególności dopilnowania, aby bawiły się one w miejscach do tego przeznaczonych, jak piaskownice, place zabaw, boiska oraz nie przebywały na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych oraz pod oknami budynków i na trawnikach.
2. Za zachowanie dzieci odpowiadają rodzice.
Szczególnie odpowiedzialność ta dotyczy w przypadkach:
 - niszczenia trawników, drzew, krzewów i roślin ozdobnych,
 - zaśmiecania terenów zabaw, klatek schodowych i otoczenia budynków,
 - niszczenia urządzeń i instalacji (włączniki czasowe, samozamykaczy),
 - hałasowanie na klatkach schodowych i pod oknami współmieszkańców,
 - brudzenie i dewastowanie ścian, sufitów klatek schodowych przez malowanie i wykrobywanie napisów.
3. Remonty urządzeń i odnawianie klatek schodowych, a także renowacja terenów zielonych odbywa się na koszt członków Spółdzielni i wpływa na wysokość opłat za używanie mieszkań.
4. W przypadkach udowodnionej dewastacji Spółdzielnia Mieszkaniowa

dochodzi roszczeń z tego tytułu od członków Sp-ni i osób uprawnionych do zamieszkania w pełnym zakresie szkody. W przypadkach jak wskazano wyżej należy kierować wniosek do kolegium d/s wykroczeń.

ROZDZIAŁ V. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

§ 23

1. Dodatkowym, ponadnormatywnym wyposażeniem mieszkań są trwałe zmiany wprowadzone przez członków, polegające na odbiegającym od standardu wykończeniu mieszkania, wyposażeniu go w dodatkowe urządzenia - nieprzewidziane w normalnym wyposażeniu, a także zmiany funkcjonalne mieszkania, podnoszące jego wartość użytkową np.:
 - położenie parkietów lub mozaiki zamiast wykładzin pcv, terrakoty zamiast lastriko itp.
 - wykonanie nietypowych mebli wbudowanych, szafek podokiennych, pawlaczy itp.
 - wykonanie zmywalnych okładzin ściennych typu glazura, marmur zamiast lamperii olejnych,
 - obudowa wanien, zlewozmywaków, umywalek, a także instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - instalowanie dodatkowych umywalek, osobnej armatury itp.
2. Ponadnormatywne - dodatkowe wykończenie mieszkań polegające na obudowie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, a także wykończenia powodujące zmiany funkcjonalne mieszkania lub wymagające zmian konstrukcyjnych może być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.
3. Użytkownicy mieszkań dokonujący zmian wykończenia mieszkań, omawianych w pkt. 2 ponoszą pełną odpowiedzialność za funkcjonowanie zabudowanych lub zmienionych instalacji oraz szkody wyrządzone Spółdzielni i innym użytkownikom mieszkań, powstałe na skutek awarii tych instalacji.
4. Użytkownicy mieszkań, o których mowa w pkt. 3 są obowiązani na własny koszt i ryzyko zapewnić Spółdzielni dostęp do zabudowanych instalacji w wypadku konieczności remontu lub wymiany.

ROZDZIAŁ VI. Inne postanowienia.

§ 24

Skargi i wnioski zgłaszane do organów Spółdzielni winny być rozpatrywane z całą starannością i załatwiane w terminie 14 dni, o ile nie wymagają zebrania dodatkowych materiałów lub przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego. W tym wypadku obowiązuje jednomiesięczny termin udzielenia odpowiedzi.

§ 25

Winni nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu ponoszą odpowiedzialność statutową na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z innych powszechnie obowiązujących przepisów prawnych.

§ 26

1. Wszelkie zmiany regulaminu wymagają Uchwały Rady Nadzorczej.
2. W zakresie spraw unormowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowo obowiązujący "Regulamin używania lokali, utrzymania czystości i estetyki miejsca zamieszkania w Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach oraz udziału Samorządu w kształtowaniu warunków współżycia mieszkańców".

§ 27

Regulamin porządku domowego, zasad współżycia mieszkańców i używania lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Regą" w Gryficach został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 8.09.1994 r. z mocą obowiązującą od dnia 1.10.1994 r.

/ - /