

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
OBOWIĄZUJĄCY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W PAJĘCZNIE**

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.z późniejszymi zmianami.
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie - zatwierdzony przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z dnia 15.04.2008r.

I. Postanowienia ogólne

- 1.Przepisy Regulaminu określają z jednej strony obowiązki zarządzającego zasobami lokalowymi, z drugiej zaś obowiązki wszystkich mieszkańców osiedli spółdzielni.
- 2.Postanowienia Regulaminu mają na celu:
 - ochronę mienia spółdzielczego,
 - utrzymanie bezpieczeństwa ogólnego jego mieszkańców,
 - dbanie o higienę i estetykę budynków i ich otoczenia,
 - zapewnienie warunków do zgodnego wspólnego zamieszkiwania mieszkańców, wynikającego z idei spółdzielczości.
- 3.Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków.
- 4.Użytkownik lokalu spółdzielczego jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby z nim mieszkające oraz za gości.
- 5.Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - zarządzający
 - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pajęcznie
 - użytkownik lokalu spółdzielczego
 - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - członek posiadający własnościowe prawo do lokalu,
 - członek posiadający odrębną własność lokalu,
 - właściciele i odrębni właściciele nie będący członkami,
 - najemca lokalu spółdzielczego,
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
 - mieszkaniowiec osiedla
 - użytkownik lokalu spółdzielczego i wszystkie osoby z nim zamieszkujące (domownicy), podnajemcy i goście.
 - pomieszczenia ogólnego użytku
 - klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym mieszkań, budynków, instalacji i urządzeń.

A. Zarządzający jest obowiązany:

1. Dbać o stan techniczny, sanitarno-porządkowy (zgodnie z postanowieniami zawartymi w rozdziale III Pkt 1) i przeciwpożarowy budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń ogólnego użytku.
2. Zapewnić właściwe oznakowanie dróg wewnątrzsiedlowych.
3. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne dojście do budynku.
4. Zapewnić oznakowanie numerów administracyjnych budynków.
5. Zapewnić odpowiednie pojemniki do składania nieczystości stałych oraz ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
6. Sporządzać protokół przekazania lokalu członkom lub najemcom oraz jego odbioru w przypadku opuszczenia go przez dotychczasowego użytkownika.
Lokal powinien być przekazywany w stanie zdatnym (nadającym się) do użytku.
7. Prowadzić kontrolę urządzeń pomiarowo-regulacyjnych zainstalowanych w mieszkaniach (budynkach). Osoba działająca w imieniu zarządzającego lub z jego upoważnienia powinna być wyposażona w identyfikator (legitymację służbową-pracownik) lub identyfikator i pisemne upoważnienie podpisane przez Zarząd (inne osoby).

B. Obowiązki użytkowników lokali spółdzielczych.

1. Lokal spółdzielczy może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale - umowie. Zmiana jego przeznaczenia może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą zarządzającego.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych użytkowanych pomieszczeń oraz dokonywać naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia zgodnie z wymogami określonymi szczegółowo w odrębnym Regulaminie /Regulamin określający obowiązki spółdzielni i użytkowników mieszkań spółdzielczych w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale/. W szczególności zobowiązany jest do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym użytkownikom.
3. W przypadku niedokonywania niezbędnych napraw przez użytkownika lokalu zarządzający - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
4. Przeróbki i zmiany w obrębie mieszkania lub w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą zarządzającego, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Dotyczy to w szczególności takich robót jak stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonu, loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych, zakładanie stałych okładzin ściennych i podłogowych, zabudowa korytarzy i piwnic oraz zmiana przeznaczenia pomieszczeń.
5. Użytkownik mieszkania obowiązany jest do jego odnawiania przynajmniej co 4 lata, a w szczególności do konserwowania i zabezpieczenia stolarki okiennej.
6. Użytkownik mieszkania obowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Wynajem (lub oddanie w bezpłatne używanie) całego lub części lokalu mieszkalnego, a także zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu wymaga pisemnego powiadomienia Spółdzielni o powyższym, podając liczbę zamieszkujących osób z uwagi na konieczność ustalenia opłat uzależnionych od ich liczby. Zgoda Spółdzielni na wynajem lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu jest potrzebna, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

8. Komórki winny być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem. Dodatkowa komórka może być w określonej sytuacji (np. roboty remontowe, modernizacyjne) przepisana do zwrotu zarządzającemu - po wcześniejszym co najmniej 14-dniowym powiadomieniu użytkownika.
9. Instalowanie na dachach i elewacjach budynków anten i innych urządzeń jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządzającego. W razie uszkodzeń elementów budynku koszty naprawy obciążają użytkownika tych urządzeń. W przypadku zamontowania indywidualnej anteny użytkownik bierze na siebie całą odpowiedzialność za zamontowanie jej zgodnie z wymogami technicznymi i przy użyciu materiałów posiadających atest. Odpowiedzialność ta przenosi się również na szkody wyrządzone osobom trzecim.
10. O brakach, awariach i uszkodzeniach instalacji i urządzeń należy niezwłocznie powiadomić zarządzającego. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, ogrzewczych należy o tym powiadomić pogotowie gazowe, wodociągowe lub energetyczne.
11. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, a w szczególności zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, użytkownik jest zobowiązany natychmiast udostępnić lokal w celu usunięcia awarii lub istniejącego zagrożenia. Podczas nieobecności użytkownika i domowników w lokalu, jego otwarcie może nastąpić przy udziale wyspecjalizowanych podmiotów (policja, straż miejska, straż pożarna). Po otwarciu lokalu pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, zarządzający jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tej sporządza się protokół.
12. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal zarządzającemu lub osobie przez niego upoważnionej w celu dokonania kontroli urządzeń pomiarowo-regulacyjnych i instalacji w lokalach.
13. Jeśli lokal wymaga remontu obciążającego zarządzającego, przebudowy lub modernizacji - zarządzający może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania niezbędnych robót. Jeśli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal obowiązane są na żądanie i na koszt zarządzającego przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu - do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania robót - ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia do pomieszczenia zastępczego nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy (art.6¹ ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
14. **Zabrania się :**
 - samowolnej ingerencji w instalacje i urządzenia wewnętrzne i zewnętrzne budynków (TV kablowa, domofon, inst.telefoniczna, internetowa, wentylacja grawitacyjna, elektryczna, sygnalizacyjna, węzły ciepłne),
 - samowolnej ingerencji w oznakowanie dróg wewnątrzsiedlowych, instalowania kuchenek gazowych na propan butan w budynkach średnio-wysokich i wysokich.

III. Przepisy w zakresie porządków, czystości i estetyki budynków i otoczenia.

1. **Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o przestrzeganie porządku i utrzymanie czystości** w lokalach i miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku. Obowiązkiem zarządzającego jest utrzymanie czystości wewnątrz budynku, wejścia do piwnic i korytarzy piwnicznych oraz wokół budynków. Za zgodą użytkowników lokali i po zapewnieniu przez nich środków finansowych możliwe jest zlecenie sprzątania klatek schodowych osobom trzecim, firmom itp.

2. Nie należy wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci w tym niedopałków papierosów, obierek, szmat itp., wykladać bezpośrednio na parapety okien pożywienia dla ptactwa.
3. Nieczystości pochodzące z gospodarstwa domowego należy wyrzucać do pojemników do tego przeznaczonych w taki sposób, by nie zanieczyszczać ich otoczenia. W przypadku ustawienia specjalnych pojemników, odpadki należy do nich wrzucać po ich posegregowaniu - zgodnie z napisem określającym przeznaczenie pojemnika.
4. Użytkownik, któremu przywieziono opał obowiązany jest natychmiast po jego zniesieniu do piwnicy oczyścić cały teren, na którym opał był składowany.
5. Trzepanie dywanów, odzieży, pościeli może się odbywać w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach 7-20⁰⁰.
6. Użytkowników lokali spółdzielczych, mieszkańców osiedla oraz inne osoby na nim przebywające, obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22-6⁰⁰ rano.
W tym czasie **należy w szczególności** :
 - ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne
 - zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu itp.
7. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów winno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra z zagrożeniem zniszczenia bądź zabrudzenia niżej położonych ścian, okien i balkonów.
8. Szyldy i reklamy mogą być umieszczane na obiektach zarządzającego wyłącznie za jego zgodą wyrażoną na piśmie i po dokonaniu obowiązujących opłat.
9. Umieszczanie danych osobowych w pisie lokatorów i na domofonach może nastąpić po złożeniu stosownego oświadczenia przez użytkownika lokalu (ustawa o ochronie danych osobowych z 29.08.1997r-Dz.U.nr 133/97 poz.883 z późniejszymi zmianami).
10. **Zabrania się** wprowadzania ścieków o stanie i składzie zagrażającym prawidłowej eksploatacji urządzeń kanalizacyjnych, określonych w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz aktach wykonawczych do ustawy, a w szczególności nie wprowadzania:
 - a) odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w tym śmieci, kości, żwiru, piasku, gruzu, popiołu, szkła, wytłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków, skóry, tekstyliów, włókien nawet jeśli znajdują się w stanie rozdrobnionym,
 - b) odpadów płynnych nie mieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smoł i ich emulsji, miesznin cementowych,
 - c) substancji palnych i wybuchowych,
 - d) substancji żrących i toksycznych,
 - e) odpadów i ścieków z hodowli zwierząt.
 W razie zapachania kanalizacji i ustalenia winnych tego zdarzenia zostaną oni obciążeni kosztami oczyszczenia kanalizacji.
11. **Zabrania się** także :
 - a) wykonywania prac remontowych przy użyciu wiertarek i innych narzędzi powodujących hałas w godzinach od 20-7⁰⁰ rano,
 - b) wchodzenia na dachy budynków bez zgody Zarządzającego,
 - c) przechowywania na balkonach, tarasach i w piwnicach przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców (np.butle gazowe, motory, motorowery),
 - d) umieszczania w miejscach wspólnego użytku przedmiotów utrudniających komunikację,
 - e) parkowania pojazdów samochodowych i motocykli utrudniających dojście do budynku, placu zabaw lub dojazdu do budynku dla służb ratowniczych i porządkowych,
 - f) mycia pojazdów mechanicznych na terenach osiedlowych (drogi osiedlowe, parkingi,

- zatoczki, chodniki),
 - g) niszczenia zewnętrznych elewacji budynków oraz wewnętrznych pomieszczeń między innymi poprzez malowanie graffiti, umieszczanie napisów, niszczenie tynków,
 - h) niszczenia terenów zielonych.
12. **Zabrania się** spożywania napojów alkoholowych oraz palenia wyrobów tytoniowych na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach ogólnego użytku.

IV. Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe.

1. Posiadanie zwierząt domowych jest dozwolone, o ile ilość zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli.
2. Osoby utrzymujące zwierzęta domowe zobowiązane są do zapewnienia ochrony przed zagrożeniem zdrowia i życia mieszkańców lub uciążliwością wynikającą z tego faktu dla innych ludzi.
3. Posiadacze zwierząt zobowiązani są:
 - zgłosić psa do rejestracji w Urzędzie Gminy i Miasta,
 - wyprowadzać psy poza obręb mieszkania na smyczy i w kagańcu,
 - usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach budynku oraz na chodnikach i przyległych trawnikach,
 - dokonywać okresowo dezynfekcji i dezynsekcji miejsc i pomieszczeń, w których przebywają zwierzęta,
 - zapewnić zwierzętom właściwą opiekę weterynaryjną,
 - zawiadomić natychmiast służby weterynaryjne o pojawieniu się u zwierzęcia objawów wzbudzających podejrzenie zachorowania na chorobę zakaźną,
 - poddania zwierzęcia obserwacji jeśli skaleczył człowieka.
4. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego **zabrania się** przetrzymywania oraz dokarmiania psów, kotów oraz innych zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych.
5. **Zabrania się:**
 - wyprowadzania zwierząt na zieleńce przyblokowe, a w szczególności na tereny placów zabaw, piaskownic i terenów rekreacyjnych. Niedopuszczalne jest umożliwianie załatwiania przez zwierzęta potrzeb fizjologicznych na klatkach schodowych i w piwnicach, a także miejscach wymienionych na wstępie,
 - pozostawiania zwierząt na klatce schodowej i terenach osiedlowych bez opieki. Pozostawienie psa bez dozoru dozwolone jest tylko w pomieszczeniu ogrodzonym i zamkniętym,
 - płoszenia lub drażnienia zwierząt - co może prowadzić do tego, że staje się ono niebezpieczne,
 - przetrzymywania zwierząt na balkonach.

V. Postanowienia porządkowe dotyczące pralni i suszarni.

1. Korzystanie z pralni domowych może odbywać się w godzinach od 7 do 20⁰⁰ zgodnie z zapisami dokonanyymi u opiekuna pralni.
2. Przed pobraniem kluczy od pralni mieszkańiec powinien dokonać opłaty zryczałtowanej ustalonej przez zarządzającego. W pralniach, w których zamontowano liczniki pomiaru wody i energii elektrycznej obciążenia dokonywane będą wg rzeczywistego ich zużycia.
3. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Użytkownik pokrywa koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałe z jego winy. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzać, aby sufity i ściany nie były narażone na stałą wilgoć.

4. Po zakończeniu prania użytkownik powinien sprzątnąć pomieszczenia pralni, a klucz zwrócić opiekunowi pralni.
5. Suszarnie służą wyłącznie do suszenia bielizny. Nie wolno w nich przechowywać żadnych przedmiotów. Korzystanie z suszarni jest nieodpłatne.
6. Z pralni domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców .

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców budynku-osiedla jest wzajemne poszanowanie praw, wzajemna pomoc gdy tego wymaga sytuacja, nie zakłócanie sobie spokoju, wzajemne przejawy tolerancji, a także przestrzeganie regulaminu porządku domowego.
2. **Należy** przestrzegać , aby dzieci nie bawiły się na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - hałasowanie, niszczenie elewacji, ścian, urządzeń, instalacji i zieleni - odpowiedzialni są rodzice - opiekunowie.

VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Mieszkańcy zobowiązani są do znajomości i ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego - zawartych w Instrukcji przeciwpożarowej.

VIII. Postanowienia końcowe.

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia i zalecenia zmierzające do przestrzegania jego zasad.

W przypadku stwierdzonej dewastacji Zarząd Spółdzielni może obciążyć kosztami napraw dającą się określić jednostkę (osobę, mieszkańców klatki schodowej, budynku, nieruchomości).

W razie uporczywego i złośliwego przekroczenia postanowień regulaminu, Zarząd może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa w Spółdzielni oraz o ukaranie do właściwego organu.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.03.2011r. Jednocześnie traci moc Regulamin dotychczas obowiązujący z dn.29.04.2009 r.

Uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie w dniu 22.03.2011r. -Uchwała Nr 46/2011