

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PÓŁNOC"

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przestrzeganie Postanowień Regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców.

Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 ze zmianami), Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zmianami), ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. nr 236 poz. 2008 ze zmianami) postanowieniami statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.

Członek Spółdzielni, właściciel lokalu lub najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo.

II. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH I ICH OTOCZENIU

§ 1.

1. Obowiązki Spółdzielni;

Wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości i porządku w budynku i otoczeniu, a w szczególności:

- a) sprzątanie chodników, parkingów, terenów przylegających do budynku, pomieszczeń ogólnego użytku, kabin dźwigowych, piwnic oraz klatek schodowych.
- b) mycie drzwi ogólnego użytku i okien na klatkach schodowych,
- c) bieżąca dbałość o place zabaw i elementy małej architektury oraz wymiana piasku w piaskownicach - obowiązkowo przed sezonem letnim
- d) sprzątanie i pielęgnacja terenów zielonych,
- e) usuwanie z chodników i dróg należących do Spółdzielni śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- f) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów.

2. Administracja Osiedla zobowiązana jest również do:

- a) wyznaczenia miejsc do składowania odpadów komunalnych suchych i mokrych oraz miejsca do ustawienia pojemników do recyklingu, zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych,
- b) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic,
- c) wywieszania w widocznym miejscu informacji zawierających :
 - adres i numery telefonów Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedli
 - informacje o telefonach służb, policji, pogotowia ratunkowego, pogotowia dźwigowego, pogotowia wodociągowego, pogotowia elektrycznego, pogotowia gazowego, straży miejskiej, straży pożarnej,
 - instrukcje ppoż.,
 - bieżące informacje i ogłoszenia
 - spis mieszkańców.
- e) zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy w budynkach i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz oświetlenia zewnętrznego stanowiącego własność Spółdzielni,
- f) niezwłoczne usuwanie awarii instalacji gazowych co, ccw, wod. kan., elektrycznych, dźwigów, azartu i innych,
- g) każdorazowe informowanie mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminach usunięcia awarii, przeglądów, odczytach mediów itp.
- h) oflagowania budynków w święta państwowe,
- i) w przypadku konieczności umożliwienia samodzielnego wejścia do klatek schodowych firmom i instytucjom działającym na rzecz Spółdzielni nadania każdej z nich wyłącznie na czas wykonywania przez nie ustalonych czynności, indywidualnego upoważnienia do wejścia do budynku lub mieszkań,
- j) przeprowadzania co najmniej raz w roku obowiązkowej deratyzacji obejmującej wszystkie nieruchomości

3. Administracja zobowiązana jest do zapewnienia należytego stanu technicznego budynków i ich otoczenia zgodnie z przepisami prawa.**§ 2****Obowiązki mieszkańców;**

Mieszkaniec Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązany jest:

1. Przestrzegać przepisów sanitarnych, ppoż., o ruchu drogowym, jak również przepisów

dotyczących korzystania z instalacji elektrycznej wod-kan, centralnego ogrzewania wynikających z obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń (piwnic, pomieszczeń dodatkowych) konserwować je i dokonywać drobnych napraw,

2. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody,
3. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, bądź doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych, oraz dokonania koniecznej dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji
4. udzielania sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom,
5. utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku, pomieszczeniach przydzielonych do indywidualnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków, jak również:
 - przestrzegania estetyki drzwi wejściowych do mieszkań i usuwania zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy tych drzwiach,
 - bezwzględnego zamykania drzwi wejściowych do budynku i piwnic.
 - zabronione jest palenie papierosów oraz spożywanie alkoholu na klatkach schodowych, w windach, piwnicach.
 - zabronione jest zamieszkiwanie w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach ogólnego użytku, przyzsykowych, suszarniach , pomieszczeniach gospodarczych itp.
 - zabronione jest używanie materiałów pirotechnicznych na loggiach i balkonach oraz w odległości mniejszej od 50 m od budynku
6. Śmieci i odpadki należy segregować, gromadzić w workach foliowych i wynosić do śmietników i pojemników do recyklingu usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren. **Zabronione jest pozostawianie worków ze śmieciami na zewnątrz mieszkania.**
 - a) niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony,
 - b) zbędne przedmioty o dużych rozmiarach, stare meble, okna itp należy składać przy wiatach śmietnikowych.
 - c) zabronione jest wyrzucanie sprzętu AGD, RTV, lekarstw, baterii, akumulatorów i innych odpadów niebezpiecznych do śmietników. Ww. materiały należy dostarczyć

firmom specjalistycznym.

- d) gruz po remoncie należy zgromadzić w specjalnych workach typu Big-bag, w gruzownikach lub zorganizować transport we własnym zakresie. Koszt wywozu gruzu z gruzownika obciąża użytkownika lokalu.
 - e) zabronione jest wyrzucanie worków z odpadami komunalnymi do koszy ulicznych.
7. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku,
 8. Zabrania się wykonywania przegród drewnianych oraz metalowych krat na korytarzach klatek schodowych i piwnic.
 9. Podlewanie kwiatów na balkonach oraz suszenie bielizny odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacji budynku, balkony, jak też okna na niższych kondygnacjach.
 10. Korzystanie przez mieszkańców z suszarni i pomieszczeń ogólnego użytku winno odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem, zmiana przeznaczenia wymaga zgody Administracji.
 11. **Na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach oddanych do indywidualnego użytku zabrania się:**
 - a) zastawiania korytarzy wszelkimi przedmiotami, makulaturą, meblami, oraz przechowywania motocykli i motorowerów,
 - b) przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni, przedmiotów gnijących i rozkładających się, substancji wybuchowych.
 12. Zabrania się dokonywania przeróbek budowlanych w mieszkaniu bez zgody Administracji Osiedla i właściwego organu budowlanego.
 13. Naprawę i przeróbkę wszystkich wewnętrznych instalacji znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi mogą przeprowadzać jedynie pracownicy spółdzielni bądź osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
 14. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy gazomierzu i otworzyć okno, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe i administrację. Naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone tylko przez pracowników spółdzielni lub na zlecenie użytkownika lokalu przez osoby mające stosowne uprawnienia.
 15. W mieszkaniach wyposażonych w instalację gazową z sieci nie wolno stosować gazu płynnego z butli (propan-butan).
 16. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach i ścianach budynków, jak również wchodzenie na dach budynku.

17. Reklamy, szyldy i inne ogłoszenia na terenie osiedla mogą być instalowane – wywieszane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia administracji osiedla.
18. Zabrania się podłączania do wentylacji grawitacyjnej elektrycznych urządzeń wentylacyjnych oraz zasłaniania krat wentylacyjnych i likwidowania odpowietrzników
19. Zabrania się pozostawiania bez nadzoru urządzeń gazowych i elektrycznych w trakcie ich eksploatacji.
20. Zabrania się montażu krat zewnętrznych na drzwiach i oknach bez zgody właściwego organu budowlanego i Administracji.
21. **Zabrania się osobom nieupoważnionym wstępu do pomieszczeń przeznaczonych na cele administracyjno-techniczne, zwłaszcza do pomieszczeń węzłów i kurków gazowych.**

III. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWOŻAROWE

§ 3.

1. W razie wybuchu pożaru, mieszkańcy winni natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję, Administrację Osiedla. Fałszywe informacje podlegają odpowiedzialności karnej.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących, motocykli i motorowerów.
4. Zabronione jest używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, suszarniach i kabinie dźwigowej, **loggiach balkonowych i tarasach (grill)**.
5. Wszelkie wewnętrzne instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym celem zapobiegania zwarciom.
6. Należy zapewnić drożność dróg ewakuacyjnych, zabronione jest parkowanie samochodów na wyznaczonej drodze pożarowej.

IV. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§ 4

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice i opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za wszystkie szkody spowodowane przez dzieci - wszelkie konsekwencje wraz z finansowymi ponoszą rodzice bądź opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej,

a zwłaszcza:

- a. ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b. zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z odkurzacza.
4. W dni świąteczne obowiązuje przez całą dobę zakaz wykonywania głośnych prac.
 5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w dni powszednie w godz. 8⁰⁰ – 20⁰⁰ w miejscach na ten cel wyznaczonych (trzepak). Bezwzględnie zabrania się trzepania z okien, balkonów, na klatkach schodowych, itp.
 6. Wykonywanie prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp.) może odbywać się w dni powszednie od godz. 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
 7. Parkowanie samochodów, motocykli na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych przez administrację osiedla, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
 8. Na terenie osiedla zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii oraz mycia samochodów, oraz wymiany oleju.
W przypadku zabrudzenia lub uszkodzenia nawierzchni brukowej sprawca zostanie obciążony kosztami przywrócenia stanu pierwotnego nawierzchni.
 9. Zabrania się nasadzania materiału roślinnego bez pozwolenia Spółdzielni.
 10. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla oraz przepisów prawa o ruchu drogowym.
 11. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta zobowiązani są do zapewnienia im odpowiedniej opieki, przestrzegania wymogów sanitarno- porządkowych oraz do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych, chodnikach, zieleńcach, jak również naprawiania szkód wyrządzonych przez zwierzęta na terenie osiedla.
 12. Zabroniona jest hodowla zwierząt użytkowych i gołębi w mieszkaniach oraz pomieszczeniach piwnicznych.
 13. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach, parapetach okiennych i terenach wokół budynków.
 - 14. Osoby posiadające psa są ponadto obowiązane do:**
 - a) zarejestrowania go we właściwym Urzędzie Gminy i zaopatrzenia w znaczek rejestracyjny,
 - b) wnoszenia regularnie opłaty za psa - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) wyprowadzania psa na smyczy i w kagańcu na teren oddalony od budynku (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone),

- d) nie zamykania psa na balkonie i pozostawiania go bez opieki,
- e) szczepienia psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych przepisami

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 5

1. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie osiedla zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia, przedstawiciele administracji spółdzielni oraz każdy mieszkaniec spółdzielni ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie się tych osób i żądać zaprzestania tych działań.
2. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi oraz mienia znajdującego się na terenie spółdzielni, należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni lub Administracji Osiedla lub innych jednostek upoważnionych.
3. Jeżeli użytkownik lokalu oraz osoby w nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom regulaminu porządku domowego, a swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji przewidzianych przepisami prawa.
4. Ponadto Spółdzielnia ma prawo dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody.
5. Użytkownicy mieszkań obowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz zgłaszania osób stale lub czasowo zamieszkałych w lokalu.
6. Niedopuszczalne jest wywieszanie bez zgody Administracji ogłoszeń, informacji, reklam na ścianach i drzwiach wejściowych do budynku.
7. Każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację Sanitarно- Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.
8. W razie uporczywego i złośliwego niedostosowania się do postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni winien podjąć działania dopuszczone obowiązującym prawem.

§ 6.

REGULAMIN NINIEJSZY ZATWIERDZONY ZOSTAŁ UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR. 25/2011 z dnia 24 maja 2011r.i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Jednocześnie anuluje się Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 110 z dnia 6 lipca 2004r.

ANEKS NR 1**DO REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
'PÓŁNOC'**

I.. Do Regulaminu Porządku Domowego SM Północ zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2011 z dnia 24 maja 2011r. wprowadza się następujące zmiany :

§ 1

Do § 2 Regulaminu dodaje się pkt.23 w brzmieniu :

- a) decyzje o montażu domofonu w klatkach schodowych ,podejmuje większość mieszkańców
- b) osoby które nie wyraziły zgody lub nie złożyły w tej kwestii deklaracji ,otrzymają klucze od wejścia głównego lub kod dostępu.

§ 2

1.Pozostałe zapisy Regulaminu nie ulegają zmianie.

2.Aneks nr 1/2014 zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej SM Północ nr 1/2014 z dnia 28 stycznia 2014r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.