

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” z siedzibą w Nakle nad Notecią

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1208 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297 ze zm.)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka”

Niniejszy Regulamin określa zasady porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Westalka”.

§ 1

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokali.
2. 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 nieruchomości wspólnych oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, względnie najemca 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 oraz porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków.

§ 4

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 dojść 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) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych;
- 7) oznakowania zaworów odcinających pionów wodne.

2. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablicę informacyjną zawierającą numery telefonów alarmowych, podstawowe dane Spółdzielni.

§ 5

O zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo bezpieczeństwa mienia znajdującego się na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali winni niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię oraz stosowne służby porządkowe (Policja, Straż Miejska i inne).

§ 6

Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

1. dbałość o prawidłowy stan techniczny użytkowanego lokalu, w tym między innymi o urządzenia sanitarno-techniczne w lokalu, ściany, podłogi, okna, drzwi wewnątrz 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:
- a) w sytuacjach wystąpienia awarii;
 - b) w przypadku, kiedy jest to niezbędne dla wykonania przewidzianych prawem przeglądów, wykonania odczytów znajdujących się w lokalu urządzeń pomiarowych, konserwacji lub remontu prowadzonego przez Spółdzielnię;
 - c) w sytuacjach, wyposażania budynku w dodatkową instalację lub modernizację starej.

§ 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.
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.
4. ***Wszelkie przeróbki budowlanych elementów konstrukcyjnych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, instalacji centralnego ogrzewania, ingerencja w przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne w lokalu, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni, poprzedzonej opinią specjalisty z danej dziedziny, sporządzonej na koszt zainteresowanego użytkownika lokalu.***
5. Umieszczanie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć je przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz dokonać oszklenia okien piwnicznych w piwnicach będących w ich użytkowaniu. W okresie zimy użytkownicy mieszkań powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty balkonów, logii i tarasów.
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.

§ 8

W celu zapobieżenia marnotrawstwu i ponoszenia zbędnych kosztów utrzymania zasobów zabrania się:

1. Pozostawiać w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np. w korytarzach piwnicznych, suszarniach, pralniach) i w piwnicach - zapalonych świateł oraz podłączać bez zgody Spółdzielni innych odbiorników prądu;
2. Unieruchamiać wyłączników oświetlenia klatek schodowych (zapałkami, patykami, itp.), co powoduje ich uszkodzenie oraz straty energii elektrycznej.

§ 9

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkowania w budynkach(za wyjątkiem klatek schodowych) oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez Spółdzielnię lub odrębne podmioty gospodarcze na zlecenie Spółdzielni. Usługi te wykonywane są pod bezpośrednim nadzorem Spółdzielni.
2. Do obowiązków Spółdzielni (lub podmiotu gospodarczego świadczącego usługi porządkowe) należy w szczególności:
 - 1) sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytkowania np. korytarzy piwnicznych
 - 2) usuwanie z chodników przy budynkach śniegu i lodu oraz posypywanie piaskiem w okresie zimy podległego terenu - w celu zapobieżenia gołolodzi.

§ 10

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie lokalu w należyтым stanie czystości i higieny;
 - 2) utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych i w piwnicach;
 - 3) utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku zarówno podczas korzystania jak i bezpośrednio po skorzystaniu z tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu;
 - 4) usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali w tym usuwanie ulotek reklamowych;
 - 5) dbanie o porządek i czystość na zewnątrz budynków - na terenach przyległych do nich.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.

3. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
4. Odpady komunalne należy wyrzucać do przeznaczonych do tego celu pojemników, zgodnie z wymogami ustalonymi w aktualnych Uchwałach Gminy.
5. Zabrania się wyrzucania do pojemników na śmieci ziemi, gruzu, złomu, żużla, popiołu z pieców, urządzeń domowych, odpadów z ogródków działkowych, odpadów stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz środowiska naturalnego .
6. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV) należy składać w wyznaczonych do tego miejscach.
7. Do muszli ustępowej nie należy wyrzucać: śmieci, waty, szmat, opakowań, odpadów kuchennych itp., mogących spowodować zapchanie instalacji kanalizacyjnej. W przypadku zapchania instalacji, sprawca zostanie obciążony kosztami udroźnienia.
8. W piwnicach i na balkonach (loggiach) niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych oraz stwarzających zagrożenie pożarowe. Ponadto niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku i pogarszających jego estetykę w tym odpadów komunalnych.
9. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach i klatkach schodowych.
10. Zabrania się palenia tytoniu na klatkach schodowych, oraz pomieszczeniach wspólnego użytku.
11. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacje budynku, balkony, jak też okna i balkony niższych kondygnacji.
12. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli itp. z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.
13. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla wspólnie i przy akceptacji ze strony Spółdzielni, nie dopuszczając do ich dewastacji.

§ 11

Podstawowym warunkiem współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku i na osiedlu jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia mieszkańców.

§ 12

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do zachowywania się na terenie budynku i osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice bądź inni ich opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Ponoszą oni wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez dzieci.

3. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenach zabaw dziecięcych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach piwnic.
4. W godzinach od 22 do 6 obowiązuje przestrzeganie ciszy nocnej.
5. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz innych urządzeń audiowizualnych, a także śpiewanie, nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
6. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z prowadzeniem remontu.
7. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego, jak bieżnie, hantle, skakanki itp. nie może zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
8. Prace remontowe należy prowadzić z poszanowaniem spokoju współmieszkańców budynku, w sposób nieuciążliwy dla nich. Główne prace powinno się prowadzić pomiędzy godziną 8 a 20, z wyłączeniem niedziel i świąt.

§ 13

1. **Użytkownicy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz na terenach osiedla, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni osiedla.**
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 do przestrzegania 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 go obowiązkowym szczepieniom- w szczególności przeciwko wściekliźnie
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. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną oraz Spółdzielnię.

9. Dokarmianie zwierząt powinno odbywać się zgodnie z przepisami sanitarno-porządkowymi i zasadami prawa miejscowego.

§ 14

1. Umieszczanie i przechowywanie przez użytkowników lokali na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i w korytarzach piwnicznych przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble, sprzęt domowy itp. ze względów bezpieczeństwa jest zabronione.
2. W piwnicach, schowkach itp. zabrania się przechowywania:
 - 1) materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących,
 - 2) rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni;
 - 3) przedmiotów gnijących i rozkładających się, cuchnących.
3. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.
4. Zabrania się używania „grilla” na balkonach i loggiach.

§ 15

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzsiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, 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 poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i prawa o ruchu drogowym
3. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami i 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 stosowania się do znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

§ 16

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.

§ 17

Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażący lub uporczywy naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielni przysługuje w stosunku do członków Spółdzielni zastosowanie sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni a w stosunku do pozostałych – nie będących członkami Spółdzielni, mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Ponadto, Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokali naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Jednocześnie Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 18

Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach, np. o terminie usunięcia awarii, terminie przeglądów stanu technicznego budynku, terminach prac remontowych i modernizacyjnych.

Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 55/2022 na podstawie § 59 pkt 17 Statutu Spółdzielni Mieszkaniową „Westalka” przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 06.09.2022 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Z dniem 06.09.2022 r. traci moc Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.10.2016 r.