

REGULAMIN

porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

I. CZEŚĆ OGÓLNA

§1

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie § 146 ust. 1 pkt 21 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "STER" oraz w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003r) oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i obowiązuje wszystkie osoby zamieszkałe na osiedlach spółdzielni.

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

1. **Samodzielnym lokalem** mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w tym do lokali użytkowych i garaży wielostanowiskowych,
2. **Lokalem mieszkalnym** jest również pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki
3. **Pomieszczeniami przynależnymi** do lokalu jako jego części składowa są pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż
4. **Domem jednorodzinnym** jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, do którego stosuje się postanowienia tego Regulaminu dotyczące lokali.
5. **Użytkownikiem lokalu** jest członek spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni ,osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu a także najemca lokalu i osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego. Użytkownikami lokalu są także domownicy osób wymienionych w zdaniu poprzedzającym.
6. **Używanie lokali** jest to korzystanie z lokali w celach mieszkaniowych, użytkowych, gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych oraz sportowych i rekreacyjnych. 7. **Naprawa** - są to roboty remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia oraz wyposażenia wnętrza lokali spółdzielczych i wnętrza domów jednorodzinnych.
8. Przez **nieruchomość** rozumie się nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem lub zespołem budynków.
9. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

§2.

1. Budynki wraz z urządzeniami technicznymi oraz ich otoczenie stanowią własność Spółdzielni albo własność użytkowników i są we władaniu Spółdzielni.
2. Koszty utrzymania nieruchomości są pokrywane z opłat za używanie lokali.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.
4. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu jak również przestrzeganie Regulaminu przez najemców , podnajemców jego lokalu oraz zaproszonych gości.
5. Użytkownik zobowiązany jest do zgłaszanie do Spółdzielni informacji dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia lokalu , jak również o wszelkich innych istotnych zmianach dotyczących jego lokalu a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności oraz ilości zamieszkałych osób.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

A. Obowiązki Spółdzielni

§3.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do protokolarnego odbioru i przekazywania lokali użytkownikom. W przypadku ujawnienia ukrytych wad lokalu w trakcie ich użytkowania, Spółdzielnia obowiązana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami spowodować ich usunięcie w jak najkrótszym terminie i w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla użytkownika.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawna obsługa użytkowników w zakresie świadczeń organizacyjnych, załatwianie ich wniosków oraz skarg dotyczących spraw ogólnych i indywidualnych.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto :
 - a) dbać o stan techniczny i sanitarny budynków i ich otoczenia,
 - b) utrzymać w czystości i dbać o estetykę klatek schodowych , korytarzy piwnicznych, suszarni, wind, zsypów, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojeżdż i innych obiektów i pomieszczeń wspólnego użytku,
 - c) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno - porządkowy i przeciwpożarowy,
 - d) wyposażyć nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych z wyłączeniem domów jednorodzinnych gdzie obowiązek spoczywa na użytkowniku
 - e) zapewnić sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących stałe wyposażenie budynków
 - f) wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu tablice informacyjne, na których powinny być umieszczone następujące dane:
 - adres, numer telefonu i godziny przyjęć Zarządu Spółdzielni oraz terminy i godziny przyjęć Rady Nadzorczej,
 - aktualny adres zamieszkania gospodarza domu lub firmy odpowiedzialnej za porządek i czystość budynku i jego otoczenia,
 - kartę informacyjną o niektórych adresach i telefonach, a w szczególności Policji , Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Pogotowia Dźwigowego i Pogotowia Lokatorskiego,
 - informacje bieżące
 - g) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do budynków oraz lokali,

- h) zapewnić oświetlenie klatek schodowych , korytarzy, numerów policyjnych, pomieszczeń wspólnego użytku,
 - i) systematycznie prowadzić dezynfekcję i deratyzację komór zsypowych oraz korytarzy piwnicznych a w razie stwierdzonej potrzeby - dezynsekcję całego budynku,
 - j) wykonywać okresowe kontrole obiektów zgodnie z treścią przepisów prawa budowlanego.
4. W zakresie napraw wewnątrz budynku podstawowe obowiązki Spółdzielni określa odrębny Regulamin w sprawie podziału obowiązków w zakresie używania i napraw wewnątrz lokali oraz domów jednorodzinnych.
5. Do obowiązków Spółdzielni należy również :
- a) utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - b) zapewnienie mieszkańcom dostawy wody,
 - c) w przypadku wystąpienia niedogrzewania mieszkań , braku ciepłej wody, przestoju dźwigów - Spółdzielnia obowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach zgodnie z regulaminem w sprawie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłaty za używanie lokali.

B. Obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali.

§4.

1. kal powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W części lokalu mieszkalnego może być prowadzona drobna i nie uciążliwa działalność gospodarcza o ile nie zakłóca ona spokoju współmieszkańcom , nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego oraz użytkowego budynku mieszkalnego.
3. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach budynków mieszkalnych , z wyłączeniem pomieszczeń funkcjonalnie do tego dostosowanych, zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego.

§5.

1. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie :
 - a) napraw w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego poza obrębem lokal,
 - b) napraw przy zaworach instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych , korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach,
 - c) regulacji i przestawiania nastaw w zaworach termoregulacyjnych przy grzejnikach,
 - d) instalowania wymuszonych wyciągów wentylacyjnych do przewodów kominowych.
2. Wszelkie naprawy instalacji gazowej w lokalach jak również wymiana lub naprawa urządzeń gazowych winna być wykonana przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na koszt użytkownika.
3. Zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne (np.: stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów , logii, itp.), modernizacja instalacji (np.: zmiany lub likwidacje grzejników itp.) mogą być dokonywane na koszt użytkownika po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§6.

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz budynku i jego otoczenia zawinione przez użytkownika, jego domowników bądź osoby przybyłej do niej obciążają użytkownika .
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

§7.

1. Z uwagi na możliwość awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności użytkowników i konieczność jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności powinni poinformować administrację i wskazać osoby które mogą udostępnić lokal w takich przypadkach.
2. W razie awarii wywołujących szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
3. Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub też odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale,
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło podczas nieobecności użytkownika, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika.

§8.

Legitymujący się pisemnym upoważnieniem Zarządu Spółdzielni pracownik ma prawo dokonywania kontroli prawidłowości użytkowania lokalu oraz jego stanu technicznego .

III. CZYSTOŚĆ, PORZĄDEK I ESTETYKA W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§9.

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnione przez spółdzielnię firmy. Do ich obowiązków należy w szczególności :

- sprzątnięcie chodników, terenu przylegającego do budynku, korytarzy , klatek schodowych, wind, i innych pomieszczeń wspólnego użytku,
- mycie klatek schodowych, w tym drzwi wejściowych, okien, schodów oraz wind i części ścian malowanych farbami zmywalnymi,
- podlewanie i opieka nad zielenią, drzewami i krzewami,
- zapobieganie skutkom gołoledzi oraz usuwanie z chodników śniegu , lodu i posypywanie chodników piaskiem,
- czuwaniem nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców przez powiadamianie Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach, a także podejmowanie doraźnych działań niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed skutkami uszkodzeń instalacji i urządzeń (np. zamknięcie dopływu wody w razie pęknięcia przewodu wodociągowego, itp.),
- czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców niniejszego regulaminu i powiadamianie Spółdzielni o rażących lub uporczywych przypadkach jego naruszenia,
- wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów lub umowy o pracę.

§10.

1. Do obowiązków użytkowników należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie sanitarno - higienicznym.
2. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w kabinach wind i w innych pomieszczeniach wspólnie używanych oraz na zewnątrz budynku.
3. Śmieci i odpadki należy wrzucać do zsyków lub wynosić do pojemników zainstalowanych przez Spółdzielnię . Do przewodów zsykowych nie należy wrzucać odpadów, które mogą spowodować ich zatkanie lub powodować hałas np. butelki, szkło, itp. a także różnego rodzaju płynów chemicznych, szkodliwych, żrących oraz odpadów gabarytowych. Zabrania się wrzucania do zsypu lub do pojemników na odpady bytowe sprzętu komputerowego, AGD itp., których utylizację określają odrębne przepisy. Odpady gabarytowe (np. meble, kartony itp.) należy składować w wyznaczonych przez administrację Spółdzielni miejscach i terminach.
Winny rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlewania na klatkach schodowych płynów, zobowiązany jest uporządkować zanieczyszczony teren lub pokryć koszty uprzątnięcia.
4. Użytkownik, któremu przywieziono jakiegokolwiek materiały (np. w okresie wykonywania remontów i napraw w mieszkaniach) powinien natychmiast po wniesieniu materiałów oczyścić cały teren, na którym został rozproszony. Dotyczy to również wszelkich transportów do mieszkań i z mieszkań, w czasie których został zanieczyszczony teren i klatki schodowe.
5. W przypadku prowadzenia remontów w lokalu użytkownik jest zobowiązany zamówić odpowiedni kontener do składowania i usunięcia gruzu i odpadów budowlanych.

§11.

1. Trzepanie i czyszczenie dywanów , pościeli ścierek, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, oprócz niedziel i świąt.
2. Prace uciążliwe wywołujące nadmierny hałas wykonywane w mieszkaniach np. wiercenie otworów, mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰ oprócz niedziel i świąt.
- 3.

§12.

1. Trawniki, kwietniki, drzewa i krzewy powierza się opiece wszystkich mieszkańców osiedla (domu). Zabrania się dokonywania nowych nasadzeń na terenie osiedla (w szczególności drzew) bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
2. Okna należy malować na kolor uzgodniony ze Spółdzielnią , natomiast kolorystyki logii i balkonów nie wolno zmieniać. Skrzynki kwiatowe winny być estetyczne i zabezpieczone przed spływem nadmiaru wody i ziemi.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkań i balkonów położonych niżej nie uległy zalaniu wodą.
4. Przechowywanie na balkonach i logiach przedmiotów oszpecających wygląd domu, jak również umieszczanie w miejscach wspólnego używania (korytarze budynku, suszarniach) jakichkolwiek przedmiotów (np. mebli, wózków) jest zabronione.
5. W przypadkach stwierdzenia zalegających w pomieszczeniach rzeczy Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia bez konieczności ustalania właściciela.
6. Zabrania się zakładania krat w oknach i drzwiach balkonowych po zewnętrznej stronie elewacji bez uprzedniego uzyskania pozwolenia wymaganego prawem budowlanym i bez zgody Zarządu.
7. Szafki reklamowe , szyldy i wszelkie reklamy mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni na warunkach określonych w odrębnych przepisach -regulaminie.

8. Zabrania się na balkonach używania otwartego ognia (np. grillowania) z uwagi na grożące osobom trzecim niebezpieczeństwo oraz immisje.

§13.

Drzwi wejściowe do piwnicy powinny być stale zamknięte. Spółdzielnia obowiązana jest zaopatrzyć każdego użytkownika w klucz.

IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§14.

1. Użytkownicy mogą korzystać z suszarni.
2. Suszenie bielizny odbywać się może w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§15.

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

1. W piwnicach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących.
2. Niedozwolone jest tarasowanie ciągów komunikacyjnych utrudniających akcje p.poż i swobodne poruszania się po nich.

§16.

1. W piwnicach i innych pomieszczeniach nie wolno przechowywać żadnych materiałów wybuchowych, łatwopalnych, żrących i cuchnących
2. Niedozwolone jest tarasowanie ciągów komunikacyjnych utrudniających akcje popoż. I swobodne poruszanie się po nich.

VI. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

§17.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości jest wzajemna pomoc i szacunek.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych, przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
3. Za szkody wyrządzone przez dzieci i młodzież odpowiedzialność ponoszą rodzice i opiekunowie.

§18.

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy :
 - ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne
 - zaprzestać głośnej gry na instrumentach, głośnych rozmów, śpiewów, itp. hałasów.
2. W przypadkach uporczywego naruszania zasad dobrych obyczajów lub łamania ustaleń niniejszego regulaminu wyciągane będą konsekwencje, zgodnie z postanowieniami statutu.

§19.

1. Trzymanie w mieszkaniu psów , kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu ludzi oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę wymaganą prawem i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu (zgodnie z odrębnymi przepisami). Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni oraz bezpieczeństwo ludzi , spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.
3. Psy wolno przewozić windą w czasie, kiedy z windy nie korzystają inni użytkownicy.
4. Do obowiązków posiadaczy psów należy w szczególności:
 - regularne szczepienie przeciw wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym,
 - natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej, innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na terenie osiedla.
5. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli drobiu, królików, gołębi i innych zwierząt.

§20.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem samochodów ciężarowych i autobusów, jest dozwolone lecz tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Blokowanie przez pojazdy dojeżdż do klatek schodowych , dojazdów do komór wyspowych i śmietników , a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazdy do budynków pojazdów uprzywilejowanych jest niedopuszczalne.
3. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów w obrębie osiedla.
4. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w obrębie osiedla mieszkaniowego jest zabronione.
5. Samochody zaparkowane w miejscach nieprzeznaczonych do tego celu będą usuwane na koszt właściciela bez wcześniejszego powiadomienia go o tym.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

Za przestrzeganie postanowień niniejszego „Regulaminu” użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność statutową przed organami Spółdzielni , niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących , a także niezależnie od odpowiedzialności cywilnej , wynikającej z przepisów kodeksu cywilnego.

§22.

Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie na posiedzeniu w dniu 07 kwietnia 2008 roku.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

mgr inż. W. Jurek

mgr inż. Jurek

PRZEWODNICA RADY NADZORCZEJ

mgr inż. Ł. Łatański

UCHWAŁA NR 23/2008

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie
z dnia 07 kwietnia 2008 roku**

w sprawie: **uchwalenia „Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”.**

§ 1

Na podstawie § 146 ust. 1 pkt 21 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała **„Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”.**

§ 2

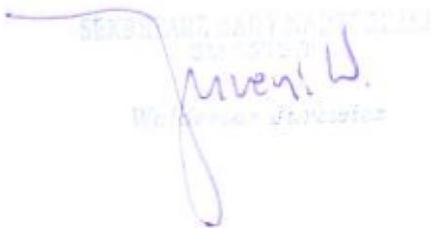
Uchyla się „Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” z dnia 07 października 1996 roku wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 88/96.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

głosów za - 7
głosów przeciw - 0

SEKRETARZ R.N.



PRZEWODNICZĄCY R.N.



