

## **REGULAMIN**

### **porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „JUTRZENKA” w Koszalinie**

#### **I. Postanowienia ogólne**

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków w zakresie :
  - a) utrzymania w należyтым i bezpiecznym stanie technicznym budynków i ich otoczenia oraz lokali i zainstalowanych w nich urządzeń i instalacji;
  - b) utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli;
  - c) korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku;
  - d) współżycia mieszkańców;
  - e) zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”. Użytkownikami lokali są członkowie Spółdzielni, najemcy, właściciele i inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby z nimi zamieszkujące.
3. Za wszelkie zachowania osób przebywających w lokalu naruszające przepisy niniejszego regulaminu współodpowiedzialna jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
4. Użytkowników lokali obowiązuje przestrzeganie zasad regulaminu oraz odpowiedzialność za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentują (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości).

#### **II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych**

Spółdzielnia jako zarządca zasobów obowiązana jest do:

1. Utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz urządzeń i otoczenia budynku, w tym między innymi do:
  - utrzymania w należyтым stanie, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i budynku instalacji gazowej i elektrycznej,
  - zabezpieczenie ogrzewania, dostawy ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz interweniowanie u dostawców w przypadku występowania zakłóceń,
  - usuwania w porze zimowej śniegu i lodu z chodnika wzdłuż nieruchomości oraz zapobiegania skutkom gołoledzi,
  - utrzymywania na bieżąco czystości w części zabudowań przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - wyposażenie nieruchomości w odpowiednie osłony (pojemniki) do gromadzenia i składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnienie ich opróżniania, jak też utrzymania w należyтым stanie osłon na pojemniki z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
  - usuwania nieczystości z powierzchni nieruchomości, chodników i zieleńców wzdłuż nieruchomości;
  - wykonywania czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - zapobiegania uszkodzeniu, bądź zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
  - nadzoru nad urządzeniami, sprzętem i placami zabaw znajdującymi się na terenie nieruchomości,

2. Zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, kabin wind, korytarzy i innych pomieszczeń i terenów przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
3. Oznaczenia nieruchomości budynkowych przez umieszczenie odpowiedniego numeru porządkowego,
4. Wywieszenia w budynku w miejscu widocznym informacji dotyczących administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego, Policji, straży pożarnej, straży miejskiej.
5. Czuwania nad przestrzeganiem przez użytkowników lokali niniejszego Regulaminu,

### **III. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych.**

Użytkownik lokalu ma obowiązek

1. Utrzymywania przydzielonego lokalu w należyтым stanie technicznym zgodnym z jego przeznaczeniem.
2. Dbanie o czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku i terenach wspólnych Spółdzielni.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy członka lub jego domowników. W trakcie wykonywania prac remontowych prowadzonych w mieszkaniu należy dbać aby nie powodować zanieczyszczenia klatki schodowej a wszelkie zanieczyszczenia powstałe z tego tytułu na częściach wspólnych natychmiast uprzątnąć (nieczystości, zapylenie).
4. Natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni zauważonych uszkodzeń budowlanych oraz w instalacjach znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczyny oraz skutki finansowe.
5. Umożliwienie wejścia do zajmowanego lokalu, upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom, w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń – pod rygorem ponoszenia skutków nie wykonania tych prac.
6. Wyłączanie światła w pomieszczeniach ogólnego użytku po ich opuszczeniu.
7. Uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na wszelkie przeróbki w lokalach – budowlane i w instalacji. Zabudowa szachtu technicznego powinna być wykonana w sposób umożliwiający wymianę wodomierza.
8. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, otworzyć okna, zawiadomić Pogotowie Gazowe i Spółdzielnię.
9. Celem zapobieżenia marnotrawstwu wody, przecieki z instalacji wodno – kanalizacyjnej, c.o., należy bezzwłocznie zgłaszać w Spółdzielni.
10. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować światła w piwnicach, dodatkowych gniazd oraz urządzeń energetycznych.  
Nie należy również pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
11. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
12. Samowolne wchodzenie na dach jest zabronione.
13. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych, nadawczo – odbiorczych i telewizyjnych, urządzeń wizyjnych wymaga zgody Spółdzielni.
14. Mieszkanie należy użytkować w sposób zapewniający prawidłową wentylację. Okna należy wyposażyć w nawiewniki. Zabrania się zatykania kratki wentylacyjnych. W drzwiach do łazienki należy zamontować otwory o powierzchni przepływu 200 cm<sup>2</sup>.
15. Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji upoważnieni są pracownicy Spółdzielni lub osoby posiadające stosowne pełnomocnictwa.
16. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy zamieszkałych osób pełną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik lokalu.

17. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o właściwe utrzymanie zajmowanego lokalu oraz innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaże, piwnice, pomieszczenia gospodarcze itp.) poprzez dokonywanie na własny koszt prac w zakresie ustalonym w „Regulaminie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych”, a w szczególności :

- stałej konserwacji lokali, mieszkania i znajdujących się w nim urządzeń;
- naprawy i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej;
- wymiany, naprawy i konserwacji podłóg;
- wszelkich napraw uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu oraz domowników i gości;
- napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania.

18. Do stałej konserwacji mieszkania, urządzeń należy odnowienie mieszkania z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet lub powłok malarskich.

19. Do napraw zalicza się :

- a) naprawa drzwi, okien zniszczonych na skutek użytkowania lokalu polegające na naprawie okuć zamków, zamknięć w stolarce okiennej i drzwiowej, uzupełnienie kitu, uszczelek, brakujących okapników, oszklenia;
- b) naprawa urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń;
- c) naprawy i wymiana podłóg;
- d) naprawa urządzeń gazowych, elektrycznych w mieszkaniu polegająca na usunięciu lub wymianie zużytych części przez osoby posiadające do tego typu napraw odpowiednie uprawnienia wraz z wymianą tych urządzeń.
- e) usunięcie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych mieszkania : zlewów, wani, misek klozetowych itp.

**W przypadku nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika zagrażających bezpieczeństwu innych osób Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.**

20. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie jako mieszkanie przez osoby do tego upoważnione.

#### **IV. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla.**

1. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są utrzymywać czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku oraz na terenach zewnętrznych.
2. Zabrania się wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, odpadków, niedopałków, papierów, wykładania na parapetach karmy dla ptactwa ze względu na zanieczyszczanie przez nie ścian domów, chodników i odzieży przechodniów.
3. Wystawianie kwiatów lub innych roślin na korytarzach jest możliwe tylko w przypadku uzyskania zgody sąsiadów. W takim przypadku osoba, która kwiaty wystawiła dba o czystość otoczenia oraz zabezpiecza miejsca wokół przed wylewaniem się wody na posadzkę.
4. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych śmieci, waty, kości, szmat, itp.
5. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak : kamienie, gruz budowlany, druty, szkło, sprzęt AGD, mebli, opon itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być składowane w miejscach do tego wyznaczonych. Użytkownik lokalu jest obowiązany do bieżącego wywożenia gruzu i odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu we własnym zakresie.
6. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników lub śmietników, zainstalowanych przez Spółdzielnię w workach do tego celu przeznaczonych. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest uporządkować zanieczyszczone miejsce.

**7. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących zasad segregacji odpadów komunalnych poprzez ich sortowanie i składanie do odpowiednich pojemników.** Odpady gabarytowe dopuszczone do gromadzenia w wyznaczonych miejscach składować nie wcześniej niż na dwa dni przed wyznaczonym terminem ich wywozu.

8. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 21.00.

Zabrania się trzepania dywanów w dni wolne (niedziele i święta).

Nie wolno trzepać na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, w oknach, na trawnikach i innych miejscach do tego nie przeznaczonych.

9. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie spływała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła niżej położonych okien i balkonów. Rośliny na balkonach/loggiach nie mogą powodować zanieczyszczenia balkonów/loggii poniżej.

10. Zabrania się dokonywania samowolnych nasadzeń drzew, krzewów i kęp kwiatowych.

11. W przypadku konieczności zwalczania gryzoni i zarobaczenia budynków, wszyscy mieszkańcy w takich przypadkach zobowiązani są do przeprowadzania w swoich mieszkaniach i innych pomieszczeniach dezynfekcji i deratyzacji środkami dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

12. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.

#### **V. Pranie i suszenie bielizny.**

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

Zabrania się używania pralek w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano.

2. Przed zainstalowaniem pralek elektrycznych i innych urządzeń w lokalach należy sprawdzić, czy praca tych urządzeń nie spowoduje zakłóceń radiowo - telewizyjnych oraz czy przewody elektryczne w lokalu są dostosowane do urządzeń tego rodzaju.

3. Suszyć bieliznę należy w specjalnie do tego przeznaczonych pomieszczeniach - suszarniach.

4. Po zebraniu wysuszonej bielizny należy tego samego dnia zwrócić klucz od suszarni osobie przechowującej klucz.

5. Rozciąganie sznurków między drzewami oraz suszenie bielizny na trawnikach i na terenie zieleni jest zabronione za wyjątkiem miejsc (stałych suszarni letnich) wyznaczonych przez Spółdzielnię.

#### **VI Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców osiedla.**

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców osiedla jest życzliwość i wzajemna pomoc, zgodne i solidarne współdziałanie, niezakłócanie spokoju.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, w piwnicach. Zabrania się odbijania piłek o ściany budynku.

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci : hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice.

3. Cisza nocna obowiązuje od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> - korzystanie z odbiorników TV, radia, magnetofonów itp. w pozostałym czasie nie może zakłócić spokoju współmieszkańców.

4. W godzinach ciszy (22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>) - przejeżdżając samochodami, motocyklami i motorowerami ulicami osiedli, należy tak je prowadzić aby nie powodować nadmiernego hałasu.

W godzinach tych nie należy uruchamiać silników motocyklowych w pobliżu budynków jak również nie wolno dokonywać prób silników spalinowych.

5. Zabrania się w godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>, a także w niedziele i dni świąteczne, prowadzenia w lokalu prac zakłócających spokój (np. wiercenie, przybijanie gwoździ, piłowanie itp.).

6. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy, koty i inne zwierzęta domowe, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców, a ich posiadacze przestrzegają wymogów weterynaryjno - sanitarno - porządkowych. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalu bądź w innym pomieszczeniu budynku oraz na posesji. Zabrania się dokarmiania zwierząt na terenie posesji poza miejscami do tego wyznaczonymi.

7. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy, koty i inne zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenie zieleni odpowiada ich właściciele.

8. Właściciel zobowiązany jest usunąć zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzę w budynku i z terenu przyległego do niego.
  9. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a w uzasadnionych przypadkach również w kagańcu poza obręb domu ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób.
- Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psa na tereny placów zabaw!
10. Posiadacz psa winien go corocznie szczepić przeciw wściekliźnie.
  11. Nie należy dopuszczać do przebywania psów w porze nocnej poza obrębem mieszkania. Właściciele ich są zobowiązani dopilnować by nie zakłócały spokoju mieszkańców o każdej porze.
  12. Zabrania się wjeżdżania pojazdami spalinowymi na chodniki, tereny zielone, place zabaw, boiska sportowe na terenie osiedla.
  13. Parkowanie samochodów osobowych na terenach osiedli może odbywać się wyłącznie w miejscach wyznaczonych.
  14. Motocykli, skuterów motorowych, rowerów, mebli nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach.
- Ponadto motocykli, motorowerów, skuterów i innych pojazdów o napędzie spalinowym napełnionych paliwem i paliwa nie wolno przechowywać w piwnicy.
15. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i mienie oraz celem zapobieżenia działalności grup przestępczych na osiedlu, każdy mieszkaniec winien zgłaszać do organów Policji i Spółdzielni zauważonych podejrzanych zachowaniach i zdarzeniach na osiedlu.
  16. O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię oraz stację sanitarno - epidemiologiczną.

## **VII. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy niezwłocznie zawiadomić telefonicznie straż pożarną - 998 i najbliższy Komisariat Policji - 997 wskazując dokładnie miejsce pożaru.
  2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi itp. korytarzy i przejść (szczególnie piwnicznych).
- W przypadku stwierdzenia powyższego Spółdzielnia będzie usuwać wymienione przedmioty bez uprzedzenia i nie będzie odpowiadała za wynikłe z tego powodu szkody.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących i wybuchowych.
  4. Zabrania się palenia papierosów i używania ognia w piwnicach, na klatkach schodowych, korytarzach i windach.
  5. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach, loggiach i ogródkach przydomowych.
  6. Zabrania się rozpalania ognisk w otoczeniu budynku.

## **VIII. Ogródki przydomowe**

1. Ogródki przydomowe stanowią współwłasność Spółdzielni, mogą być zagospodarowywane przez mieszkańców po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni a w ramach dobrych relacji międzysąsiedzkich winien być zapewniony dostęp do tej części nieruchomości dla innych mieszkańców.
  2. Użytkownik ogródka przydomowego we własnym zakresie dokonuje nasadzeń, zasiewów roślin i krzewów ozdobnych według własnej koncepcji i z własnego materiału z wyłączeniem stałych nasadzeń typu : wysokie krzewy, drzewa itp. Do nasadzeń należy dobrać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nieograniczających dostępu światła na wyższe kondygnacje. Nie należy uprawiać warzyw. Na terenie ogródka nie wolno rozpalać ognisk oraz korzystać z grilla.
- Zabrania się na terenie ogródków przydomowych stawiania altanek, szklarni, inspektów, basenów itp.

3. Użytkownik może we własnym zakresie i na własny koszt wykonać bezpieczne ogrodzenie, którego wysokość nie może przekraczać 1,30 m. Ogrodzenie winno być wykonane w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia. Ogrodzenie nie może w sposób trwały ograniczać dostępu do przedmiotowego terenu (np. poprzez zamknięcie na kłódkę, itp.).
4. Na zagospodarowanym terenie należy we własnym zakresie utrzymywać porządek, estetykę, regularnie kosić, grabić trawę i liście, pielęgnować, przycinać, opryskiwać, podlewać a także konserwować w tym malować ogrodzenie na własny koszt i własnym staraniem. Podlewanie ogródków może odbywać się z ujęć wspólnych ale tylko w przypadku jeżeli użytkownik ogródka pokryje koszty montażu wodomierza oraz jego legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami i będzie pokrywał koszty za zużytą wodę.
5. Użytkownik jest zobowiązany we własnym zakresie do umieszczenia odpadów zielonych w workach, które należy wystawić przy najbliższej osłonie śmietnikowej w czwartek.
6. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na nieruchomości i koniecznością wejścia na teren ogródka Spółdzielnia nie odpowiada za wyrządzone szkody. Spółdzielnia doloży wszelkich możliwych starań aby do minimum ograniczyć ewentualne straty.
7. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do okresowego przeprowadzania kontroli mającej na celu ocenę właściwego użytkowania ogródka oraz ocenę jego stanu technicznego i estetycznego.
8. W razie wyprowadzenia się Użytkownika z budynku przy którym znajduje się ogródek przydomowy w czasie trwania umowy, umowa ta ulega rozwiązaniu przy czym Użytkownik nie ma prawa do jakichkolwiek odszkodowań z tytułu poniesionych nakładów. W takim przypadku zobowiązany jest przywrócić teren do stanu pierwotnego chyba, że jego następca przejmie zobowiązania związane z niniejszą umową.
9. Użytkownikowi nie wolno bez zgody Spółdzielni zmienić charakteru ogródka jak również nie wolno odstąpić go osobom trzecim ani w całości ani w części bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

#### **VIII. Przepisy różne.**

1. Gabloty i szyldy informacyjne i reklamy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych. O wszelkich zmianach osobowych użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię.
3. Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców osiedla odnośnie administracji oraz nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców mogą być zgłaszane osobom przyjmującym skargi i zażalenia z ramienia Zarządu Spółdzielni. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez administrację lub Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego wniosku w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia.
4. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcje upomnienia, a w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego Sądu.

#### **IX. Postanowienia końcowe.**

**Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą  
Spółdzielni Mieszkaniowej „JUTRZENKA” w Koszalinie**

w dniu .....24.09.2018y..... roku  
protokół nr .....311P.....