

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO, WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I
ZASAD UŻYTKOWANIA LOKALI ZARZĄDZANYCH PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWĄ „PŁONIA” W SZCZECINIE**

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie § 53 pkt. 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Płonia” w Szczecinie i na podstawie art. 5 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. Nr 1848 z 2003r.) oraz art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003r.).

§ 2.

Budynki mieszkalne oraz inne budynki spółdzielcze wraz z urządzeniami technicznymi oraz ich uzbrojeniem i otoczeniem, jako majątek Spółdzielni, stanowią prywatną własność jej członków, w rozumieniu art. 3 ustawy – Prawo Spółdzielcze.

§ 3.

Koszty utrzymania budynków mieszkalnych i innych nieruchomości Spółdzielni są pokrywane z opłat i innych należności uiszczanych na rzecz Spółdzielni przez jej członków i inne osoby, z tytułu używania lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z tytułu używania i korzystania z innych zasobów mieszkaniowych oraz użytkowych, zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 4.

1. Członek ponosi odpowiedzialność za :
 - zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - przestrzeganie regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu oraz zaproszonych gości,
 - zgłaszanie do Spółdzielni informacji dotyczących zmiany ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal oraz zmiany przeznaczenia lokalu z uzyskaniem zgody Zarządu Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności.
3. Rodzice i opiekunowie zobowiązani są do zapewnienia należytej opieki nad

dziećmi i ponoszą odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego.

Rozdział II.

Utrzymanie budynków spółdzielczych i lokali mieszkalnych.

§ 5.

Obowiązki Spółdzielni:

1. Przekazywanie członkom Spółdzielni i innym osobom uprawnionym lokali mieszkalnych do używania, na podstawie protokółów zdawczo-odbiorczych.
2. Usuwanie wad i usterek budowlanych w okresie gwarancji i rękojmi, w sposób najmniej uciążliwy dla członka Spółdzielni, w terminach obustronnie uzgodnionych.
3. Protokolarnego odbioru lokalu w przypadku opróżnienia i wydania lokalu przez członka Spółdzielni lub inną osobę uprawnioną.

§ 6.

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do sprawnej obsługi członków Spółdzielni i załatwiania ich wniosków oraz skarg, dotyczących spraw ogólnych i indywidualnych a ponadto do :

1. dbałości o właściwy stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynków i ich otoczenia,
2. utrzymania czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, elewacji budynków, placów zabaw, zielenców, chodników, dojsć i innych elementów obiektów ogólnego użytku,
3. zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń stanowiących stałe wyposażenie budynków mieszkalnych,
4. wykonywania okresowych kontroli obiektów, zgodnie z treścią przepisów prawa budowlanego,
5. wyposażenia budynków w pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania,
6. dokonywania niezbędnych remontów i zabiegów konserwacyjnych budynków i urządzeń wchodzących w zakres ich wyposażenia z zachowaniem wymogów sztuki budowlanej,
7. zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojsć do budynków i lokali,
8. zapewnienia właściwego oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych,
9. umieszczenia nazwisk mieszkańców w spisie lokatorów i przy przycisku domofonu zgodnie z ich wolą wyrażoną na piśmie i złożoną w administracji, zapewnienie właściwej informacji o godzinach pracy administracji i organów samorządowych Spółdzielni, numerach telefonów służb ratowniczych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, lokatorskiego, gazowniczego i ciepłowniczego, policji oraz funkcjonowaniu innych służb i podmiotów obsługujących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,
10. systematycznego przeprowadzania dezynfekcji śmietników oraz okresowej dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych,

11. oznakowania budynków poprzez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego,
12. zapewnienia wyposażenia budynku w zgodne przepisami odbiorcze skrzynki pocztowe,
13. utrzymania we właściwym stanie technicznym drzwi wejściowych i okien na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.

§ 7.

Obowiązki użytkowników lokali:

1. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń lub otoczenia budynku spółdzielczego sprawca winien bezzwłocznie i bez wezwania sprzątać zanieczyszczone miejsca, a za usunięcie zanieczyszczeń lub uszkodzeń przez administrację Spółdzielni będzie ponosił odpowiedzialność majątkową w zakresie określonym przepisami k.c.
2. Śmieci i odpadki należy wnosić w zamkniętych workach do pojemników na śmieci znajdujących się w zamkniętych parawanach śmietnikowych.
3. Wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, odpadów, trzepanie dywanów jest zabronione.
4. Zabrania się trzepania worków od odkurzaczy, wycieraczek i innych rzeczy na klatkach schodowych.
5. Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych, instalowania wyciągów elektrycznych, zakrywania krutek wentylacyjnych i podejmowania innych działań zakłócających działanie instalacji wentylacji grawitacyjnej.
6. Zabrania się korzystania z urządzeń zadymiających i z otwartym ogniem (np. grill) na balkonach, loggiach oraz w pobliżu domów mieszkalnych, na placach zabaw dla dzieci.
7. Gruz i inne przedmioty pochodzące z remontowanych mieszkań należy gromadzić osobno, poza pomieszczeniami śmietników, oraz wywozić na własny koszt.
8. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych szmat, środków chemicznych, opatrunkowych itp. mogących spowodować brak drożności kanalizacji. Użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapełnienia przewodów kanalizacyjnych będą obciążani kosztami usunięcia awarii.

§ 8.

1. Wykonywanie drobnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym może być prowadzone po uzyskaniu pozytywnej decyzji Zarządu na podstawie opinii Rady Nadzorczej.
2. W części lokalu mieszkalnego może być prowadzona drobna i nieuciążliwa działalność gospodarcza, o ile nie zakłóca ona spokoju mieszkańcom, nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego oraz użytkowego budynku mieszkalnego.
3. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach budynku, z wyłączeniem pomieszczeń funkcjonalnie do tego dostosowanych, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego.
4. Prawo dokonywania kontroli użytkownika lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych (piwnice, poddasza itp.), jego stanu technicznego oraz ustalania ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym służy pracownikowi Spółdzielni, bądź osobie wykonującej te czynności na zlecenie Spółdzielni, która legitymuje się

pisemnym upoważnieniem Zarządu Spółdzielni.

Rozdział III **Bezpieczeństwo przeciwpożarowe**

§ 9.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające gaz przy gazomierzu oraz zawiadomić Administrację Spółdzielni, pogotowie gazowe – tel. 992 lub pogotowie lokatorskie.

§ 10.

1. Zabrania się przechowywać w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
2. Niedozwolone jest tarasowanie korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku meblami oraz innymi przedmiotami i rzeczami utrudniającymi akcję ratunkową.

§ 11.

1. Zabronione jest jakiegokolwiek przerabianie instalacji elektrycznej bez zgody administracji Spółdzielni
2. W lokalach mieszkalnych, w których instalację elektryczną wykonano z zabezpieczeniem przeciwpożarowym poprzez zastosowanie wyłączników różnicowo-prądowych zabrania się wykonywania następujących czynności:
 - a) demontowania osprzętu elektrycznego,
 - b) przestawiania i demontowania urządzeń sanitarnych,
 - c) demontowania i odłączania przewodów wyrównawczych w łazience i kuchni.
3. O wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy zawiadomić administrację Spółdzielni lub pogotowie lokatorskie.

§ 12.

W przypadku opuszczenia lokalu na dłuższy okres należy pozamykać zawory gazu, ciepłej i zimnej wody oraz pozostawić w administracji numer telefonu lub aktualny adres pobytu.

§ 13.

Zabrania się w szczególności:

1. palenia tytoniu na klatkach schodowych i w kioskach wejściowych do budynków oraz miejscach, w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne,
2. przechowywania w mieszkaniach, piwnicach i na strychach cieczy palnych, materiałów pirotechnicznych, samozapalnych, trujących, makulatury oraz innych odpadów palnych,
3. użytkowania niesprawnych, niewłaściwie ustawionych bądź prowizorycznie podłączonych odbiorników i urządzeń grzejnych,
4. pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń i odbiorników elektrycznych,
5. ustawiania elektrycznych urządzeń grzejnych w odległości mniejszej niż 0,7 m od

- nieosłoniętych materiałów palnych i mebli,
6. wykonywania we własnym zakresie prowizorycznych podłączeń i napraw instalacji elektrycznych,
 7. przeciążania instalacji elektrycznej poprzez włączanie do jednego gniazdka (obwodu) odbiorników prądu o mocy przekraczającej dopuszczalne obciążenie gniazda,
 8. naprawiania lub używania niewłaściwych bezpieczników w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznej, stosowania na osłony punktów świetlnych (żarówek) materiałów palnych,
 9. tarasowania dróg ewakuacyjnych, ograniczania dostępu do hydrantów i gaśnic.

§ 14.

1. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy zawiadomić niezwłocznie administrację Spółdzielni lub pogotowie lokatorskie.
2. Postępowanie w razie pożaru: Każdy, kto zauważył pożar zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić skutecznie sąsiednich lokatorów budynku, a następnie zaalarmować Państwową Straż Pożarną (Tel.998 lub 112) podając adres pożaru, podając co jest objęte pożarem a także swoje dane osobowe i numer telefonu.

Rozdział IV.

Postanowienia porządkowe.

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.

§ 15 .

1. Członek Spółdzielni wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi zobowiązany jest do korzystania z pomieszczeń i urządzeń oraz nieruchomości wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.
2. Zabrania się umieszczania na zewnętrznych częściach balkonów i loggii skrzynek z kwiatami i innych przedmiotów, które mogłyby stanowić zagrożenie dla osób przebywających poniżej.
3. Zmiany w instalacjach oraz przegrodach wewnętrznych lokalu wymagają zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
4. Dokonywanie zmian w elewacji budynku poprzez zmianę kolorystyki loggii, balkonów i zewnętrznej powierzchni okien, samowolne montowanie krat, zamurowywanie balkonów, loggii i okien jest niedopuszczalne.
5. Podlewanie kwiatów i parapetach nie może powodować niszczenia elewacji i zalania lokali położonych na niższych kondygnacjach.

§ 16 .

Instalowanie wszelkich szyldów i reklam na terenach i budynkach wymaga zgody administracji Spółdzielni.

§ 17.

Instalowanie jakichkolwiek elementów zmieniających elewację budynku wymaga zgody administracji Spółdzielni i zachowania procedur określonych w przepisach prawa budowlanego.

§ 18 .

Niedopuszczalne jest samowolne dokonywanie zmian w instalacji centralnego ogrzewania i innych instalacjach oraz urządzeniach stanowiących wyposażenie techniczne budynku mieszkalnego.

§ 19 .

Niedozwolone jest przechowywanie w wózkowniach i suszarniach rzeczy i sprzętów prywatnych, które nie są związane z przeznaczeniem użytkowym tych pomieszczeń.

§ 20 .

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy nocnej.
2. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży może odbywać się w dni powszednie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Prace uciążliwe, wywołujące nadmierny hałas, (wiercenie, stukanie, cyklinowanie itp.) mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 9⁰⁰ do 19⁰⁰.
4. Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV nie powinno być uciążliwe i zakłócać możliwości odpoczynku innym użytkownikom budynku

§ 21 .

1. Właściciele zwierząt domowych powinni zapewnić właściwą opiekę i przestrzeganie wymogów sanitarnych.
2. Zabronione jest utrzymywanie psów, kotów i innych zwierząt poza lokalem mieszkalnym.
3. Zwierzęta domowe powinny być utrzymywane tak, aby:
 - a) nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi,
 - b) nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - c) nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego (piaskownice, zieleń, ulice)
 - d) nie zakłócały spokoju.
4. Do obowiązków posiadaczy psów należy w szczególności ich rejestracja oraz regularne szczepienie przeciw wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym.
5. Poza lokalem właściciela zwierzęta domowe należy zaopatrzyć w odpowiednie środki zabezpieczające takie jak: kaganiec, smycz, klatka.
6. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta.
7. Zabrania się wyprowadzania zwierząt do:
 - a) miejsc wydzielonych do zabawy dzieci
 - b) pomieszczeń użyteczności publicznej
 - c) obiektów sportowych

8. Właściciele zwierząt ponoszą pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez te zwierzęta, na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego.

§ 22 .

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazd dojść do klatek schodowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych.
3. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami, olejami itp. chodników i dróg osiedlowych oraz mycie wszelkich pojazdów w obrębie osiedla.

§ 23 .

1. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić jego teren w celu usunięcia awarii lub przeprowadzenia prac remontowych związanych z eksploatacją budynku.
2. Zabezpieczenia nasadzeń w ogródkach, w sposób umożliwiający wykonanie prac których mowa w pkt. 1 dokonuje użytkownik ogródka we własnym zakresie.
3. Za szkody powstałe w ogródkach przydomowych w związku z wykonywaniem prac, o których mowa w pkt. 1 Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

Rozdział V Postanowienia końcowe

§ 24 .

Za nieprzestrzeganie postanowień niniejszego „Regulaminu” członkowie Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność statutową przed organami Spółdzielni, niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów, w tym postanowień Uchwały Rady Miasta Szczecina w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Szczecina, a także niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, wynikającej z postanowień kodeksu cywilnego.

§ 25 .

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Płonia” w Szczecinie w dniu 01.09.2009r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....*Wawoniele*.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....*[Signature]*.....

ANEKS NR 1

do Regulaminu porządku domowego, współżycia mieszkańców i zasad użytkowania lokali
zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 3/09/2009 z dnia 01.09.2009 r.

§ 1

W rozdziale IV §18 Regulaminu dopisuje się zdanie o treści :

**„Jednakże w przypadku dokonania samowolnych przeróbek ww. instalacji, co zostanie
ujawnione w wyniku przeglądów technicznych, koszty pokrywa użytkownik.”**

§ 2

Aneks wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej :

.....
Houoniele

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
