

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Lipnie**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Os. Gen. Wł. Sikorskiego 19
87-600 LIPNO
tel./fax (054) 288 36 44
NIP 893-000-01-22
(1)

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W LIPNIE
os. Sikorskiego 19**

TEKST JEDNOLITY

- (przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 29 / 2009 z dn. 10.12.2009 r.
ze zmianami wynikającymi z
- Uchwały RN nr 3 / 2011 z dnia 24.01.2011,
 - Uchwały RN nr 4 / 2016 z dnia 21-03-2016

LIPNO 2016 r.

1. Postanowienie ogólne

§1

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem członków Spółdzielni, mieszkańców oraz organów Spółdzielni.

§2

1. Regulamin określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące mieszkańców, mające na celu zapewnienie właściwej ochrony wspólnego mienia Spółdzielni oraz mieszkańców, utrzymania czystości i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości budynkowej na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.

§3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie również dla używania lokali użytkowych w zakresie nieregulowanym odrębnymi przepisami.

II. Zasady używania lokali

§4

1. Lokale powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w akcie ustanowienia prawa do lokalu lub umowie najmu.
2. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego lub jego części do działalności gospodarczej, w przypadku, gdy wpłynie na rozmiar obowiązków posiadacza prawa do lokalu lub w istotny sposób zmieni sposób korzystania z lokalu, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i uprzedniego wyrażenia zgody przez sąsiadów.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy lub odwrotnie powinna zostać zgłoszona Spółdzielni oraz organom nadzoru budowlanego.
4. Posiadacz prawa do lokalu jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób korzystających z lokalu w terminie 7 dni od dnia powstania zmian.

§5

1. Posiadacz prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Na osobie, o której mowa w ust. 1 ciążyą w tym zakresie następujące obowiązki:
 - a) malowanie drzwi, okien (obustronne), grzejników i rur z częstotliwością, zapewniającą ich prawidłową konserwację,
 - b) naprawa i wymiana podłóg,
 - c) naprawy i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) uzupełnianie oszklenia okien i drzwi w lokalu,
 - e) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń - od zaworu odcinającego dopływ zimnej i ciepłej wody do lokalu,
 - f) naprawy instalacji elektrycznych, począwszy od zabezpieczeń prądowych w lokalu,
 - g) usuwanie lub pokrycie kosztów zatkania przewodów odpływowych w lokalu oraz poza lokalem, jeżeli posiadacz prawa do lokalu spowodował ich zatkanie, po stwierdzeniu przez powołaną Komisję Techniczną,

- h) odnawianie sufitów i ścian ścian lokalu,
- i) naprawa lub wymiana niesprawnej kuchni elektrycznej lub gazowej.

Zakres robót wymienionych w ust. 2 nie obejmuje napraw związanych z usuwaniem wad technologicznych bądź wad ukrytych występujących w okresie gwarancji i rękojmi.

§6

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw i konserwacji w budynkach obejmuje:

1. naprawy lub wymiany wszystkich instalacji wodno - kanalizacyjnych , znajdujących się w pionach głównych (z wyłączeniem osprzętu i podejść od zaworów odcinających w lokalach) tj. pionów i poziomów,
2. naprawy lub wymiany całej instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania,
3. naprawy i malowania ścian, sufitów na klatkach, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach,
4. naprawy, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach, w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach, w tym szklenie okien,
5. naprawy lub wymiana instalacji elektrycznej zewnętrznej i wewnętrznej w budynkach z wyłączeniem lokali mieszkalnych (do bezpieczników),
6. naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (w tym z tytułu wad w okresie rękojmi i gwarancji lub np. usunięcie zacieków powstałych na skutek szczelności dachu), skutków awarii niezawinionych przez mieszkańca,
7. naprawa i konserwacja wentylacji,
8. sprawdzanie i konserwacja instalacji odgromowych, p.poż. w budynkach,
9. właściwe zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych balkonów,
10. konserwacja i naprawa dróg osiedlowych oraz ich oświetlenia
11. konserwacja i naprawa urządzeń na terenie placów zabaw,

§7

1. W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych zarówno w lokalach jak i w budynkach lub jego otoczeniu mieszkańcy powinni niezwłocznie powiadomić o tym w sposób wskazany na tablicy ogłoszeń odpowiednie służby.
2. Szkody będące wynikiem awarii powinny być niezwłocznie zgłoszone do Spółdzielni.

§8

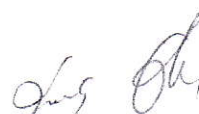
1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu instalacji: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, rozbieranie lub ustawienie ścianek, przebudowa klatek schodowych, balkonów i loggii, zakładania krat w oknach na zewnątrz, na klatkach schodowych wymagają zgody Spółdzielni i właściwych Urzędów.
2. Wszelkie prace na instalacji gazowej np. wymiana kuchni gazowej mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia

§9

1. Niedozwolone jest naprawianie i przerabianie we własnym zakresie wszelkich instalacji poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, pralniach i piwnicach) oraz podłączanie do nich odbiorników.
2. Niedozwolona jest trwała zabudowa dostępu do instalacji wodno -kanalizacyjnej, elektrycznej będącej w konserwacji Spółdzielni.

§10

1. Wchodzenie na dachy budynków Spółdzielni jest niedozwolone.



2. Zakładanie wszelkich rodzajów anten jest niedozwolone bez zgody Spółdzielni.
3. Nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócenie w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych oraz telefonicznych bez wymaganej homologacji.

§11

1. Z uwagi na możliwości wystąpienia awarii wymuszającej prace w lokalach, wskazane jest, aby mieszkańcy podawali do wiadomości Spółdzielni, dozorczy lub sąsiada aktualne numery telefonów do domu i miejsca pracy.
2. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy mieszkańca (np. zalanie lokalu przez zostawienie odkręconego kranu) obciążają mieszkańca, który spowodował szkodę.

§12

1. Przedstawicielom Spółdzielni przysługuje prawo kontrolowania urządzeń technicznych znajdujących się w mieszkaniach (jak np. centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody), komórkach lokatorskich i piwnicach oraz balkonów.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal przedstawicielom Spółdzielni w celu usunięcia awarii. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to straży pożarnej – także przy jej udziale.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórki lokatorskie i piwnice, aby umożliwić wykonanie w nich napraw należących do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie budynku tj. znajdujących się w nim urządzeń i instalacji. Za powstałe szkody z tytułu wykonywanych prac odpowiedzialność materialną ponosi Spółdzielnia.

III. Zasady Porządku Domowego

§13

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom przez:

1. zapewnienie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia,
2. zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla,
3. zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (dotyczy chodników, schodów itp.)
4. wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów,
5. wyraźne oznakowanie budynków i ulic,
6. konserwację balkonów oraz malowanie konstrukcji,
7. przeprowadzanie okresowych kontroli klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.,
8. umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej, następujących informacji:
 - a) adres i godziny pracy Spółdzielni,
 - b) telefony służb technicznych do zgłaszania awarii,
 - c) skład osobowy Rady Nadzorczej,
 - d) instrukcja p.poz.
9. zapewnić drożność dróg ewakuacyjnych.

§14

1. Utrzymanie porządku i czystości w tym dezynsekcji i deratyzacji oraz dozоровanie domów wraz z terenem przyległym należy do obowiązków Spółdzielni.

2. Uwagi na temat pracy pracowników obsługi należy zgłaszać do organów samorządowych i biura Zarządu Spółdzielni.

§15

W sprawach dotyczących naruszenia porządku, czystości i ochrony p.poż. w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, Spółdzielnia może wydawać doraźne polecenia.

§ 16

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, pralni, suszarni, piwnic), a także terenów zielonych.
3. Śmieci i odpady należy wnosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek należy zawsze po sobie posprzątać.
4. Do pojemników na śmieci wolno wrzucać tylko odpady bytowe.
5. W przypadku dostaw mebli i innych przedmiotów oraz materiałów, mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie oczyścić teren i klatkę schodową z pozostawionych odpadów lub zanieczyszczeń i naprawić powstałe szkody.
6. Przedmioty zbędne o dużych wymiarach np. stare meble, należy składać w miejscach do tego przeznaczonych. Spółdzielnia określa miejsce składowania oraz terminy ich wywozu.
7. Gruz, okna i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Obowiązkiem Spółdzielni i najemców lokali użytkowych jest niedopuszczenie, aby wozy dostawcze dewastowały ciągi piesze lub tereny zielone - pod rygorem usunięcia zniszczeń na koszt winnego.
9. Mieszkańcy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody poczynione przez nich w budynku lub jego otoczeniu.

§17

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Nie wolno trzepać z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.

§18

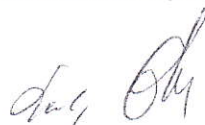
1. Opiekę nad otoczeniem budynku, jego zielenią i drzewostanem sprawuje Spółdzielnia.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się może w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony, jak i okna niżej położone.

§19

1. Zabrania się składowania na balkonach szczególnie ciężkich przedmiotów mogących naruszyć jego konstrukcję.
2. Niedozwolone jest także przechowywanie, na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i balkonach, rzeczy i przedmiotów zagrażających przepisom bhp i p.poż. oraz wpływających negatywnie na wygląd zewnętrzny i wewnętrzny budynku, i utrudniających komunikację.

§20

1. Pojazdy mechaniczne mogą być parkowane na terenie osiedla wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.
2. Na terenie osiedla zabrania się mycia i naprawy pojazdów.
3. Użytkownicy pojazdów są zobowiązani do przestrzegania osiedlowych znaków drogowych



ustawionych przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§21

Zasady korzystania z pralni i suszarni.

1. Warunkiem udostępnienia pralni i suszarni jest ustanowienie opiekuna pralni i suszarni przez mieszkańców danego budynku, który sprawuje nadzór nad korzystaniem z tych pomieszczeń.
2. W razie nieustanowienia opiekuna pralni i suszarni Zarząd Spółdzielni będzie uprawniony do odcięcia w tych pomieszczeniach ciepłej i zimnej wody.
3. Z pralni domowej może korzystać osoba na stałe zameldowana w danym budynku.
4. W czasie prania należy wietrzyć pomieszczenia, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
5. Z pralni należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów, wyłącznie w godzinach od 7.00 do 22.00
6. Po zakończeniu prania, pralnię i suszarnię należy sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu a klucze zwrócić opiekunowi pralni i suszarni.
7. W pralni domowej nie wolno korzystać w celach zarobkowych (prac bielizny w celach zarobkowych).
8. Podczas korzystania z pralni i suszarni należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
9. Opiekun pralni i suszarni prowadzi rejestr osób korzystających z pralni w którym zawarte są następujące dane:
 - data i godzina wydania klucza
 - imię i nazwisko osoby korzystającej
 - stan początkowy liczników ciepłej i zimnej wody,
 - stan końcowy (po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni) liczników ciepłej i zimnej wody.
10. Opiekun pralni i suszarni wydaje osobie zamierzającej korzystać z tych pomieszczeń klucz od pralni i suszarni, po odnotowaniu tego w prowadzonym rejestrze.
11. Odczyty wodomierzy przekazywane są przez opiekuna pralni Zarządowi Spółdzielni raz na kwartał, celem rozliczenia osób korzystających z pralni i suszarni.
12. Opłata za jednorazowe korzystanie z pralni i suszarni obejmuje koszt zużytej ciepłej i zimnej wody wg stawek naliczanych przez dostawcę ciepłej i zimnej wody oraz ryczałtową kwotę za energię elektryczną w wysokości opłaty za 3 kWh.”

§22

1. W piwnicach i komórkach lokatorskich zabrania się:
 - a) przechowywania materiałów łatwopalnych (np. benzyna, olej napędowy, gaz w butlach, rozpuszczalniki, itp.)
 - b) zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami,
 - c) przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
 - d) przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
2. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§23

Zabrania się palenia tytoniu i spożywania napojów alkoholowych oraz innych środków odurzających w piwnicach, klatkach schodowych, pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§24

Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie Osiedla i domów, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.

1. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody

- wyrządzone przez dzieci małoletnie wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice.
2. W godz. 22 00 – 6 00 na terenie Osiedla obowiązuje bezwzględna cisza nocna.
 3. Wykonywanie prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp.) ogranicza się do godzin 7.00 – 20.00, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych, w które obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
 4. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest dbanie o czystość na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
 5. Sposób sprzątania klatek schodowych w poszczególnych budynkach ustalają mieszkańcy między sobą.
 6. W przypadku stwierdzenia niezachowania należytej czystości na klatkach schodowych Spółdzielnia może zlecić sprzątanie a kosztami obciążyć mieszkańców danej klatki, ramach opłat eksploatacyjnych.

§25

1. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe obowiązane są:
 - a) sprzątać zanieczyszczenia spowodowane przezzymane zwierzęta domowe,
 - b) psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu i nie dopuszczać do niszczenia krzewów, drzew, zieleni.
2. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta domowe odpowiadają właściciele.

§26

Szafki reklamowe, szyldy w bramach, na murach domów oraz wolnostojące mogą być instalowane po przednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe

§27

Wobec mieszkańców naruszających normy współżycia społecznego i postanowienia Regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów Kodeksu Wykroczeń.

§28

Skargi i wnioski dotyczące pracy Spółdzielni - rozpatrywane są przez Radę Nadzorczą.

§29

Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę ze Spółdzielnią w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny całego Osiedla i poszczególnych budynków.

§30

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie uchwałą nr 29 / 2009 z dn. 10.12.2009 r. wraz z późniejszymi zmianami. Zmiany obowiązują z dniem podjęcia uchwały nr 4/2016 z dnia 21-03-2016 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w Lipnie
os. Sikorskiego 19

