

## **Regulamin Porządku Domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA”**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami tj. budynkami i ich otoczeniem oraz wszelkimi urządzeniami na osiedlach spółdzielni stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000r. mienie jej członków.  
Spółdzielnia może również zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem / tej nieruchomości.
2. Członkowie spółdzielni, najemcy lokali, właściele lokali nie będący członkami spółdzielni, osoby prawa ich reprezentujące winni szanować majątek spółdzielni i mienie jej członków oraz majątek powierzony do zarządzania spółdzielni, a w razie zniszczenia lub uszkodzenia wyrównać szkodę.

#### **§ 2**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz określenie warunków zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych.
2. Członek spółdzielni, względnie najemca nie będący członkiem spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za siebie oraz za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, osób zaproszonych, itp.).

### **Obowiązki Spółdzielni - Administratora zasobów**

#### **§ 3**

Spółdzielnia w ramach opłat wnoszonych przez członków i najemców lokali zobowiązana jest do:

1. dokonywania remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni w zakresie określonym w Regulaminie Określającym Wzajemne Obowiązki Spółdzielni i Członków W Zakresie Napraw Wewnątrz Lokali;
2. egzekwowania od własnych i obcych wykonawców prawidłowego wykonania robót oraz usunięcia ewentualnych usterek;
3. utrzymywania w należyłym stanie techniczno - sanitarnym terenów i budynków (za wyjątkiem lokali mieszkalnych) oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, suszarnie, wózkownie, piaskownice, place zabaw, parkingi, tereny zielone, itp;
4. zapewnienie właściwej obsługi administracyjnej, poprzez bieżące kontrolowanie oraz prowadzenie odpowiedniej dokumentacji eksploatacyjnej zasobów;
5. wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia śmieci oraz urządzenia do trzepania dywanów;

6. zapewnienia w odpowiednich odstępach czasu wywozu nieczystości, co najmniej 2 razy w tygodniu;
7. wykonywania obowiązków wynikających z odrębnych przepisów sanitarnych lub nakazu państwowych organów sanitarnych, oraz przepisów budowlanych i energetycznych;
8. zapewnienia odpowiedniego oświetlenia klatek schodowych i pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz lampy z numerem budynku;
9. dostarczania i wywieszania w tablicach na klatkach schodowych następujących informacji:
  - spisu mieszkańców, którzy wyrazili zgodę
  - adresu Firmy sprzątajacej budynek
  - adresu i telefonu administratora budynku
  - telefonów alarmowych,
  - innych bieżących informacji i komunikatów;
10. zapewnienie prawidłowego utrzymania zasobów Spółdzielni podczas zimy oraz do innych zobowiązań określonych w innych regulaminach Spółdzielni lub w statucie;
11. nadzorowanie pracy Firm usługowych świadczących usługi w zakresie sprzątania budynków i terenów wokół budynków

#### § 4

1. Spółdzielnia w interesie wszystkich członków ma obowiązek do wyciągania konsekwencji w stosunku do użytkowników mieszkań i innych lokali w przypadku nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Konsekwencje, o których mowa w ust. 1 stosowane są w zależności od stopnia szkodliwości lub uciążliwości czynu lub zachowania, i mogą polegać na stosowaniu upomnień i wezwań do przestrzegania niniejszego Regulaminu:
  - 1/ obciążaniu kosztami zniszczeń
  - 2/ kierowaniu spraw na Policję i do Straży Miejskiej,
  - 3/ wypowiedzeniu umowy najmu,
  - 4/ kierowaniu spraw do Sądu grodzkiego,
  - 5/ kierowaniu wniosków na Radę Nadzorczą o wykluczenie,
  - 6/ kierowaniu spraw na drogę sądową o orzeczenie eksmisji z zajmowanego lokalu.

#### **Obowiązki członków i mieszkańców Spółdzielni**

#### § 5

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko na cele mieszkalne.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka części a nawet całości lokalu zajmowanego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zgody spółdzielni.
3. Wyjątkiem jest sytuacja, kiedy wynajęcie lokalu związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu. Działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym, względnie w innym pomieszczeniu budynku może być prowadzona jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Warunkiem udzielenia zgody, o której mowa w ust.3 jest zobowiązanie się członka lub najemcy do prowadzenia działalności w sposób:

- a/ zapewniający spokój mieszkańcom budynku,
  - b/ nie stwarzających uciążliwości dla innych użytkowników budynku,
  - c/ nie powodujący zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnego użytku, klatek schodowych oraz dźwigów,
  - d/ nie zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców,
  - e/ zaprzestania tej działalności na wezwanie Spółdzielni, w przypadku stwierdzenia nie przestrzegania niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych ustalanych w zależności od ilości osób mieszkających w danym lokalu to należy pisemnie o tym fakcie zawiadomić spółdzielnię.
  6. Zgodnie z ustawą o ewidencji ludności i dowodach osobistych z dn. 18.07.2001r. /Dz. U. nr 87/ osoba, która przebywa w określonej miejscowości pod tym samym adresem dłużej niż 3 doby, jest obowiązana zameldować się na pobyt stały lub czasowy najpóźniej przed upływem czwartej doby licząc od dnia przybycia.

## § 6

1. Członek Spółdzielni lub najemca lokalu są obowiązani dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw wewnątrz lokalu w zakresie ustalonym w Regulaminie Określającym Wzajemne Obowiązki Spółdzielni i Członków W Zakresie Napraw Wewnątrz Lokali.
2. Członek Spółdzielni lub najemca lokalu są obowiązani dbać o należyty stan sanitarno - higieniczny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać w nich niezbędnych zabiegów sanitarno - higienicznych.
3. W razie nie dokonania przez użytkownika czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do niezwłocznego usunięcia zaniechań ma prawo przeprowadzić te naprawy, a kosztami obciążyć członka lub najemcę.
4. Na żądanie Spółdzielni Członek spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu winna zezwolić na wejście do lokalu mieszkalnego ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii, przeprowadzenia kontroli pod względem higieniczno-sanitarnym lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, członek spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
6. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane lokale przed utratą ciepła poprzez odpowiednie uszczelnienie okien i drzwi.
7. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w zajmowanych lokalach należy niezwłocznie powiadomić dział techniczny spółdzielni lub pogotowie awaryjne obsługujące zasoby naszej spółdzielni.
8. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i niezwłocznie powiadomić dział techniczny spółdzielni.

## § 7

Niedopuszczalne jest samowolne dokonywanie przeróbek i zmian w instalacji co, elektrycznej, wody i gazu oraz montażu dodatkowego lub zamiennego wyposażenia wówczas gdy połączone są one ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi. Powyższe zmiany i przeróbki mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą i po spełnieniu warunków spółdzielni.

## § 8

## A.

Członek spółdzielni lub najemca lokalu oraz osoby prawa ich reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, itp.) są obowiązani poza zajmowanymi lokalami dbać o należyty stan sanitarno - higieniczny oraz techniczno - eksploatacyjny zasobów Spółdzielni, a w szczególności należy:

- 1/ utrzymywać czystość na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku, w korytarzach piwnic, zsykach, windach oraz na terenie wokół budynku;
- 2/ odpadki domowe oraz śmieci nietypowe wynosić na miejsca na ten cel przeznaczone;
- 3/ trzepać dywany, chodniki, odzież, itp. w miejscach do tego celu wyznaczonych., wyjątkiem niedziel i świąt;
- 4/ umiejętnie podlewać kwiaty na balkonach i parapetach, tak aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni bądź jej mieszkańców;
- 5/ użytkować urządzenia techniczne, radiowe i inne służące do odtwarzania dźwięku tak aby nie emitować hałasu poza obręb własnego mieszkania,
- 6/ przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00
- 7/ nie gromadzić swoich przedmiotów w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, strychach i innych przejściach;
- 8/ informować Administrację osiedla o wszystkich stwierdzonych uszkodzeniach, awariach oraz złego stanu sanitarno - higienicznego zasobów Spółdzielni;
- 9/ natychmiast po przywiezieniu rzeczy (meble, ziemniaki, materiały budowlane) zabrać je z terenu spółdzielni i teren ten oczyścić jeżeli został zanieczyszczony;

## B.

Użytkować ogólnie dostępne urządzenia techniczne i wyposażenie terenu zgodnie i ich przeznaczeniem i przy zachowaniu odpowiednich wymogów bezpieczeństwa;

- 1/ parkować użytkowane pojazdy zgodnie z przepisami Kodeksu Drogowego;
- 2/ po wykonaniu remontu w zajmowanym lokalu wywieźć gruz i odpadki własnym staraniem poza teren Spółdzielni.

## § 9

Niedozwolone jest działanie powodujące powstanie zniszczenia substancji budynków i zasobów mieszkaniowych, oraz powodujące uciążliwości w zamieszkiwaniu innym mieszkańcom, a w szczególności niedozwolone jest:

1. manipulowanie i naprawy w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego oraz instalacjach elektrycznych, instalacjach centralnego ogrzewania i innych znajdujących się poza obrębem zajmowanego lokalu przez nieuprawnione osoby;
2. manipulowanie i naprawy przy instalacjach gazowych w lokalu i poza nim przez nieuprawnione osoby;
3. składowanie jakichkolwiek przedmiotów w pomieszczeniach wspólnego użytku, strychach i powierzchniach komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, korytarze piwnic) oraz altanach śmietnikowych;
4. dewastowanie (bezmyślne niszczenie) elementów budynku i jego wyposażenia;
5. dokonywanie przeróbek w zajmowanych lokalach bez uzyskania uprzedniej zgody i spełnieniu wydanych warunków spółdzielni jak określono w § 7
6. utrzymywanie w zajmowanych lokalach zwierząt hodowlanych ,
7. niszczenie drzew, krzewów i zieleńców zarówno przez ludzi jak i przez zwierzęta;
8. instalowanie dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach bez uzyskania uprzedniej zgody i spełnieniu wydanych warunków Spółdzielni;
9. palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, klatkach schodowych, piwnicach, dźwigach, pomieszczeniach zsypanych;
10. picie alkoholu w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, klatkach schodowych, piwnicach, dźwigach;
11. organizowanie spotkań towarzyskich na klatkach schodowych i korytarzach,
12. pod rygorem odpowiedzialności karnej i cywilnej przetrzymywanie we wszystkich pomieszczeniach budynku (bez względu na ich rodzaj i przeznaczenie) materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, itp;
13. trzepania dywanów, chodników i odzieży oraz worków od odkurzaczy na balkonach, w klatkach schodowych, komorach zsypanych i w oknach;
14. używanie urządzeń technicznych, radiowo telewizyjnych i innych wywołujących hałas w czasie ciszy nocnej, określonej w § 8 ust. 1 pkt 6 niniejszego regulaminu, w sposób zakłócający spokój sąsiadom;
15. instalowanie zewnętrznych anten radiowych, telewizyjnych, CB i innych bez pisemnej zgody Spółdzielni;
16. zakładanie reklam i naklejanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń w zasobach Spółdzielni bez pisemnej zgody spółdzielni,
17. dokonywanie napraw samochodów i dokonywanie prób silników przed budynkiem;
18. wyrzucanie odpadków żywnościowych , śmieci i niedopałków oraz innych rzeczy przez okna i balkony;
19. wywieszanie za oknem lub na balkonach ciekącego prania;
20. zatykanie instalacji kanalizacyjnych i zsypanych poprzez wrzucanie do nich rzeczy powodujących ich zatkanie, a w szczególności:
  - kanalizacja: kości, szmaty, wata; itp.
  - zsypy: śmieci o dużych wymiarach - meble, krzesła, poduszki, wykładziny, itp.
21. parkowanie niesprawnych wraków samochodów oraz przyczep na miejscach postojowych przed budynkami. Niesprawne wraki samochodów po ustaleniu do kogo należą winny być

niezwłocznie usunięte przez członka na jego koszt na złomowisko. Jeżeli spółdzielni nie uda się ustalić właściciela wraku pomimo 3-ch zawiadomień, po dokonaniu niezbędnych czynności administracyjnych, wzywa Straż Miejską do usunięcia pojazdu.

### § 10

#### **Zasady użytkowania pomieszczeń wspólnego użytku**

1. Pomieszczeniami wspólnego użytku są wózkownie, suszarnie, korytarze, itp.
2. Z pomieszczeń wspólnego użytku mają prawo korzystać członkowie Spółdzielni i ich rodziny na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Do zasad użytkowania pomieszczeń wspólnego użytku, § 8 i § 9 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

### § 11

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie w celu suszenia bielizny.
2. Do każdej suszarni ma być jeden komplet kluczy, który w miarę potrzeb przekazują sobie mieszkańcy danej klatki.
3. Nie dozwolone jest dorobienie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z mieszkańcami danej klatki.
4. Osoba korzystająca z suszarni powinna pozostawić ją w odpowiednim stanie sanitarno - higienicznym następnej osobie.
5. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.

### § 12

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie w celu przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów i sanek.
2. Przechowywanie pojazdów z napędem spalinowym oraz dokonywanie napraw tych pojazdów jest zabronione.
3. Każdy kto ma zamiar korzystać z wózkowni powinien własnym staraniem dorobić sobie jeden komplet kluczy, powiadamiając o tym fakcie współkorzystających z wózkowni.
4. Osoby korzystające z wózkowni powinny utrzymywać ją w odpowiednim stanie sanitarno - higienicznym oraz powinny dbać o należyte jej zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współmieszkańców.
5. W razie stwierdzenia przez inne osoby korzystające z wózkowni, że osoba korzystająca z wózkowni powoduje jej uszkodzenia, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska tej osoby.

### § 13

Spółdzielnia nie odpowiada za rzeczy przechowywane w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz za odpowiednie zamknięcie i zabezpieczenie przed kradzieżą z tych pomieszczeń.

**§ 14****Zasady korzystania z dźwigów osobowych**

1. Dźwigi osobowe są to urządzenia I kategorii przeznaczone do transportu ludzi, a wobec tego podlegają ścisłemu nadzorowi przez Urząd Dozoru Technicznego.
2. W przypadku jakiegokolwiek awarii dźwigu mogącej stworzyć zagrożenie dla ludzi, dźwig należy wyłączyć z eksploatacji, aż do jego skutecznej naprawy.
3. W przypadku złośliwej powtarzającej się dewastacji dźwigu Spółdzielnia może podjąć decyzję o czasowym wyłączeniu dźwigu z eksploatacji.

**§ 15**

Mieszkańcy korzystający z dźwigów osobowych są zobowiązani stosować się do następujących wskazówek eksploatacyjnych:

1. drzwi dźwigów zamykają się automatycznie, wobec tego nie należy ich dopychać, naciskać, ani blokować;
2. podczas jazdy w kabinie należy stać spokojnie, nie opierać się o drzwi, nie wolno skakać, ani bujać kabiną, nie wolno dewastować poszycia kabiny, tablicy sterowej, oświetlenia i drzwi oraz nie wolno zanieczyszczać kabiny;
3. nie wolno przeciążać dźwigu ponad ciężar określony na tablicy znamionowej dźwigu;
4. dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu wyłącznie pod opieką dorosłych;
5. po wejściu do kabiny i automatycznym zamknięciu się drzwi należy delikatnie przycisnąć przycisk żądanej kondygnacji;
6. zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które w skutek wagi, kształtu oraz właściwości mogą niszczyć poszycie kabiny;
7. w kabinie należy utrzymywać czystość, zabrania się palić papierosów;
8. w razie przypadkowego lub umyślnego zanieczyszczenia kabiny przez mieszkańca, należy niezwłocznie po dojechaniu na odpowiednie piętro oczyścić kabinę we własnym zakresie;
9. o wszelkich niesprawnościach i usterkach w pracy dźwigu należy niezwłocznie powiadomić konserwatora dźwigów lub Spółdzielnię - numery telefonów znajdują się na drzwiach kabiny na parterze.

**§ 16****Śmieci i inne odpadki**

1. Śmieci i odpadki należy wnosić do kontenerów przeznaczonych do tego celu znajdujących się w altanach śmietnikowych.
2. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest oczyścić zanieczyszczone miejsce.
3. Zabrania się wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, itp.
4. Zabrania się wykładania na parapety, balkony i trawniki pożywienia dla ptaków, ze względu na możliwość zabrudzenia ścian budynku oraz chodników i ubrań przechodniów.
5. W miarę możliwości śmieci należy wnosić w szczelnie zamkniętych workach na śmieci.
6. W tych altanach śmietnikowych, które są zamykane na klucz, zobowiązuje się mieszkańców do przestrzegania ich zamykania.

**§ 17**

Mieszkańcy korzystający z zsyków w budynkach są zobowiązani stosować się do następujących wskazówek eksploatacyjnych:

1. do zsyków można wrzucać jedynie takie odpadki, które z uwagi na swoje wymiary (długość, szerokość, objętość) nie spowodują ich zatkania;
2. inne nietypowe śmieci należy wyrzucać bezpośrednio do kontenerów ustawionych w komorze zsykowej na zewnątrz budynku lub składać koło kontenerów lub koło śmietników na zewnątrz budynku. W gablotach klatek schodowych znajdują się informacje, w których dniach miesiąca wywożone są śmieci nietypowe.
3. do zsyków nie wolno wrzucać substancji toksycznych i żrących, substancji pyłących i kleistych oraz zapalonych lub tłących się przedmiotów;

**§ 18**

W przypadku powtarzającego się zatykania zsyków Spółdzielnia może podjąć decyzję o czasowym wyłączeniu zsypu z eksploatacji lub jego likwidacji.

**§ 19****Utrzymywanie psów i kotów**

1. Członkowie Spółdzielni oraz najemcy lokali mogą w zajmowanych lokalach mieszkalnych trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu ludzi, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i porządkowych poprzez:
  1. wyprowadzanie psa jedynie na smyczy,
  2. sprawowanie bezpośredniej kontroli nad zachowaniem się zwierzęcia,
  3. utrzymywanie zwierzęcia w odpowiednim stanie higienicznym,
  4. usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę w budynku oraz na terenach utwardzonych, zielonych, z piaskownic i terenów zabaw dzieci.
  5. w przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej właściciel jest zobowiązany do natychmiastowego jej umycia.
2. Za szkody materialne i osobiste spowodowane przez psy i koty oraz za dotrzymanie wymogów bezpieczeństwa, sanitarnych i higienicznych w zasobach Spółdzielni odpowiadają bezpośrednio właściciele zwierząt.

**§ 20****Postanowienia końcowe**

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

1. dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu i utrzymywania higieny oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania.
2. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.



3. dokonania odczytu lub sprawdzenia urządzeń pomiarowych /wodomierzy/ - jak podano w umowie.

### § 21

Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek zaniedbań lub niestosowania się do niniejszego Regulaminu pełną odpowiedzialność materialną i cywilną ponosi członek lub najemca odpowiedzialny za powstanie szkody.

### § 22

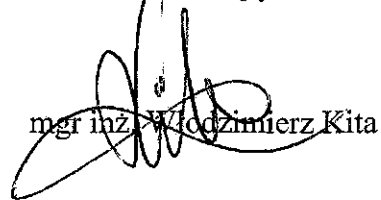
Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr47/VI/2003r. w dniu 13.05.2003r. i wchodzi w życie od dnia uchwalenia.

Sekretarz RN



Stanisława Paprocka-Drucis

Przewodniczący RN



mgr inż. Włodzimierz Kita

Rada Prawnny



Lucyna Szachowicz