

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW  
W NIERUCHOMOŚCIACH ZARZĄDZANYCH  
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „LOKUM”  
-tekst jednolity z dnia 24.09.2012 roku-**

**Regulamin obowiązuje wszystkich mieszkańców lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz.266 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM”.

**§ 1**

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Zapewnienia właściwego stanu technicznego budynków, instalacji w które są wyposażone, oraz dźwigów osobowych i towarowo – osobowych jeżeli budynki są w nie wyposażone.
2. Utrzymania porządku i czystości w częściach wspólnych budynków i ich otoczenia.
3. Zapewnienia oświetlenia pomieszczeń do wspólnego korzystania i korytarzy piwnicznych.
4. Zapewnienia osobom zamieszkałym bezpiecznych dojazdów do budynków poprzez wykonanie bieżących napraw chodników.
5. Oznakowania budynków zgodnego z obowiązującymi przepisami (nazwa ulicy, numer nieruchomości i nazwa zarządcy).
6. Przeprowadzania okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic, strychów pod względem przestrzegania przepisów bhp i p. poż..
7. Zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych i przeprowadzanie okresowych kontroli w tym zakresie.
8. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku informacje:
  - numer telefonu Policji,
  - numer telefonu do Straży Miejskiej,
  - numer telefonu do Pogotowia Ratunkowego,
  - numer telefonu do Pogotowia Gazowego,
  - numer telefonu do Pogotowia Awaryjnego Spółdzielni,
  - bieżące informacje i ogłoszenia.
9. Umieszczenia na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i administracjach osiedlowych informacji o terminach i miejscu przyjmowania członków przez przedstawicieli organów Spółdzielni.

## § 2

Obowiązkiem osób zamieszkałych jest używanie lokali, zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie w sposób i na cele określone w umowie oraz przepisach wewnętrznych Spółdzielni, a także:

1. Dbalność o wspólne dobro Spółdzielni i powiadamianie o wszelkich zauważonych uszkodzeniach, niesprawnościach instalacji, drzwi, zamków, włazów na dach, itp. oraz zdarzeniach mogących powodować zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi, mienia Spółdzielni lub mienia do wspólnego korzystania oraz mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości.
2. Udzielanie wzajemnej sąsiedzkiej pomocy i niezakłócanie spokoju sąsiadom.
3. Utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku, garażach oraz na terenach przyległych do budynków.
4. Korzystanie z urządzeń dźwigowych zgodnie z obowiązującą instrukcją.
5. Zamykanie w okresie jesienno – zimowym drzwi wejściowych do budynków i okien na klatkach schodowych w celu ochrony budynku przed nadmierną utratą ciepła.
6. Zgłaszanie w administracji osiedla informacji na temat zameldowania bądź wymeldowania się zamieszkałych w lokalu osób.
7. Udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii lub w celu wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje.

## § 3

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i z balkonów budynków.
2. Odpady komunalne powinny być wyrzucane do pojemników w plastikowych workach na odpady.
3. Śmieci i odpady należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek, osoba która to zrobiła powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
4. Zbędne przedmioty o dużych rozmiarach np. stare meble należy składać w wyznaczonych do tego przez spółdzielnię miejscach.
5. Zabrania się wykorzystywać instalację sanitarno-kanalizacyjną do usuwania nieczystości stałych powodujących niedrożności przewodów. W przypadku stwierdzenia zatkania instalacji z przyczyn leżących po stronie osób zamieszkałych, zostaną one obciążone powstałymi w związku z tym kosztami.
6. Niedozwolone jest:
  - przechowywanie materiałów łatwopalnych w pomieszczeniach wspólnego użytku, korytarzach klatek schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach lokatorskich, balkonach i loggiach,

- zastawianie korytarzy klatek schodowych i korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami,
  - przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów mających wpływ na estetykę elewacji.
7. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach i w kabinie dźwigowej.
  8. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i okna niższych kondygnacji. Skrzynki, doniczki itp. należy zamontować w sposób niezagrożący życiu lub zdrowiu osób trzecich.
  9. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten itp. na dachach i elewacjach budynków jak również wchodzenie na dach budynku.
  10. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych w dni powszednie, w godzinach od 8:00 do 20:00. Nie wolno trzepać z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.
  11. Zabronione jest spożywanie alkoholu oraz palenie tytoniu w pomieszczeniach stanowiących część wspólną nieruchomości, a w szczególności na klatkach schodowych, piwnicach, suszarniach, wózkowniach i w dźwigach osobowych i osobowo-towarowych.
  12. Zabronione jest przebywanie w pomieszczeniach stanowiących część wspólną nieruchomości, a w szczególności na klatkach schodowych, piwnicach, suszarniach i wózkowniach osób niezamieszkałych.
  13. Zabronione jest grillowanie na balkonach i w loggiach.

#### § 4

1. Naprawę i przeróbkę instalacji elektrycznej w nieruchomości wspólnej mogą przeprowadzać jedynie, posiadający wymagane uprawnienia, pracownicy spółdzielni, a w lokalach osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence lub zawór przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej pogotowie gazowe i spółdzielnię, a poza godzinami pracy spółdzielni – pogotowie awaryjne spółdzielni. Naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone tylko przez posiadających wymagane uprawnienia pracowników spółdzielni lub na zlecenie użytkownika lokalu przez osoby mające stosowne uprawnienia, po uprzednio wydanej przez Spółdzielnię zgodzie. Zgoda wymaga formy pisemnej.
3. O uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji np. przecieki wody, przepalenie się żarówek, uszkodzenia przycisków na klatkach schodowych itp. użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować pracowników firmy sprzątajacej, spółdzielnię lub administrację osiedla.
4. Zażalenia na niewłaściwe wykonywanie obowiązków przez firmę sprzątajacą należy wnosić do spółdzielni lub administracji osiedla.

#### § 5

1. Na drogach wewnętrznych administrowanych przez spółdzielnię obowiązują zasady poruszania się i parkowania zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.

2. Parkowanie i postój samochodów na terenach wewnątrzsiedlowych dozwolone jest jedynie w miejscach do tego wyznaczonych – o ile większość osób zamieszkałych w danej nieruchomości nie zadecyduje inaczej i nie jest to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
3. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

## § 6

1. Zasady korzystania z suszarni i strychów ustalają osoby zamieszkałe w budynkach we własnym zakresie.
2. Osoby korzystające z suszarni lub strychów zobowiązane są do utrzymania w tych pomieszczeniach należytego porządku i przestrzegania przepisów p.poż.
3. skreślony
4. W suszarniach i na strychach zabrania się składowania sprzętów i przedmiotów.
5. Nad korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje administracja osiedla.
6. Bez zgody współwłaścicieli nieruchomości zabrania się używania pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości do indywidualnego korzystania.

## § 7

1. W piwnicach i pomieszczeniach przynależnych do lokali należy utrzymywać czystość i porządek.
2. Piwnice i pomieszczenia przynależne do lokali nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.
3. W piwnicach i pomieszczeniach przynależnych do lokali instalacje sanitarno - techniczne i elektryczne mogą być instalowane tylko po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Instalacje założone bez zgody zostaną zdemontowane na koszt osoby dokonującej montażu.
4. W piwnicach i pomieszczeniach przynależnych do lokali zabrania się:
  - a. przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, trujących, wybuchowych,
  - b. przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
  - c. przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
5. Osoba opuszczająca piwnicę jest obowiązana do zgaszenia światła w korytarzach piwnicznych i dokładnego zamknięcia drzwi wejściowych.

## § 8

1. Osoby zamieszkałe w lokalach oraz osoby zaproszone do ich lokali (goście) zobowiązani są do zachowania się w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

2. Rodzice odpowiadają za szkody wyrządzone przez dzieci – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W godz. od 22.00 do 6.00 wszystkie osoby zamieszkałe w nieruchomości obowiązują zachowanie ciszy nocnej, a przede wszystkim poprzez:
  - ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
  - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, itp.
  - niewykonywanie prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie itp.).
4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

## **§ 9**

1. Osoby zamieszkałe posiadające w lokalach zwierzęta powinny zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych, usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach służących do wspólnego korzystania oraz na terenach zielonych, chodnikach, drogach wewnętrznych, jak również naprawiać wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenie nieruchomości.
2. Osoby posiadające psa są obowiązane:
  - wyprowadzać go na smyczy (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone) i w kagańcu,
  - szczepić psa przeciw wścieklźnie w terminach ustalonych przepisami.
3. Hodowla zwierząt użytkowych i ptactwa (gołębie, kury) w mieszkaniach i innych pomieszczeniach budynków jest zabroniona.
4. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach, parapetach okiennych i terenach przyległych do budynku.

## **§ 10**

W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby zamieszkałe zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

## **§ 11**

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 15/2008 z dnia 17.03.2008 r., ze zmianą wprowadzoną Uchwałą nr 18/2012 Rady Nadzorczej z dnia 24.09.2012 roku.