



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 0-52 33 11 909 tel. czynsze: 0-52 33 11 989

tel. sekretariat: 0-52 33 12 917 fax: 0-52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

P-IV/R/SM-03

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO OBOWIĄZUJĄCY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIECIU

Podstawa prawna: § 54 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Zatwierdziła: Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu
w dniu 31 marca 2020r. Uchwała Nr 13/2020

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokali.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę i bezpieczeństwo mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, utrzymanie i stałe podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby zamieszkujące z nim w lokalu, jak również stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie (takie jak: członkowie rodziny, domownicy, podnajemcy, goście itp.).

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów) oraz porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków.

II. Podstawowe obowiązki Spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w budynkach wraz z przyległymi do nich terenami, poprzez m.in. dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych;
- 3) zapewnienia swobodnych dojazdów do budynków (chodników, schodów itp.);
- 4) zapewnienia oświetlenia wewnątrz budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla;

- 5) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic, poprzez umieszczenie na poszczególnych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych określających nazwę ulicy i liczbę porządkową, przy której się mieszczą;
 - 6) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych;
 - 7) oznakowania zaworów odcinających piony wodne.
 - 8) umożliwienia użytkownikom lokali składowania śmieci i selektywnej zbiórki odpadów do odpowiednich pojemników, utrzymanie ich w czystości oraz zapewnienie systematycznego wywozu nieczystości przez odpowiednią Gminę zgodnie z ustalonym harmonogramem.
2. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkownika w budynkach oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez Spółdzielnię lub odrębne podmioty gospodarcze na zlecenie Spółdzielni. Usługi te wykonywane są pod bezpośrednim nadzorem Spółdzielni.
3. Do obowiązków Spółdzielni ponadto należy:
- 1) sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytkownika np. korytarzy piwnicznych, podestów na parterze budynku, w tym mycie drzwi wejściowych do budynku itp.;
 - 2) usuwanie z chodników przy budynkach śniegu i lodu oraz posypywanie piaskiem w okresie zimy podległego terenu - w celu zapobieżenia gołoledzi.

§ 5

1. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu w klatce schodowej każdego budynku tablicę informacyjną zawierającą: Regulamin porządku domowego, numery telefonów alarmowych, podstawowe dane Spółdzielni oraz bieżące informacje dotyczące funkcjonowania Spółdzielni. Informacje na tablicach może wywieszać wyłącznie Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach, np. o terminie usunięcia awarii, terminie przeglądów stanu technicznego budynku, terminach prac remontowych i modernizacyjnych.

III. Podstawowe obowiązki użytkowników lokali.

§ 6

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:
 - 1) dbałość o prawidłowy stan techniczny użytkowanego lokalu, w tym między innymi o urządzenia sanitarno - techniczne w lokalu, ściany, podłogi, okna, drzwi wewnątrz lokalu jak i drzwi wejściowych do lokalu od strony korytarza;
 - 2) natychmiastowe zgłoszenie do Spółdzielni:
 - a) zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (w szczególności awarii instalacji gazowych, pęknięć rur, zacieków ścian, sufitów itp.), bez względu na przyczynę powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy;

- b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji;
 - 3) udostępnienie lokalu w przypadku:
 - a) wystąpienia awarii;
 - b) kiedy jest to niezbędne dla wykonania konserwacji, lub remontu prowadzonego przez Spółdzielnię;
 - c) wyposażania budynku w dodatkową instalację lub modernizację starej,
 - d) przeglądów i odczytów,
 - 4) utrzymanie lokalu w należyłym stanie czystości i higieny;
 - 5) dbanie o utrzymywanie porządku i czystości w klatkach schodowych i w piwnicach;
 - 6) dbanie o utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku bezpośrednio po skorzystaniu z tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu;
 - 7) dbanie o utrzymanie i czystość na zewnątrz budynków - na terenach do nich przyległych.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
 3. Zabrania się gromadzenia w celu dłuższego przechowywania odpadów w lokalach mieszkalnych. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać. Niedopuszczalne jest pozostawianie śmieci, butelek, kartonów itp. pod drzwiami mieszkań w klatkach schodowych i piwnicach.
 4. Zabrania się wyrzucania do pojemników na śmieci ziemi, gruzu, złomu, żużla, popiołu z pieców, urządzeń domowych, odpadów z ogródków działkowych, odpadów stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz środowiska naturalnego.
 5. Odpady problemowe takie jak zużyty sprzęt AGD, RTV, baterie, świetłówki, termometry, przeterminowane leki itp. należy oddawać w punktach selektywnego zbierania, a wielkogabarytowe /np. meble/ w miejscach i terminach określonych przez odpowiednią Gminę.
 6. Do muszli ustępowej nie należy wyrzucać: śmieci, waty, szmat, opakowań, odpadów kuchennych itp., mogących spowodować zapchanie instalacji kanalizacyjnej. W przypadku zapchania instalacji, sprawca zostanie obciążony kosztami udrożnienia.
 7. Na strychach domów, w piwnicach i na balkonach (loggiach) niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych oraz stwarzających zagrożenie pożarowe. Ponadto niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku i pogarszających jego estetykę.
 8. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach, korytarzach schodowych, na strychach.
 9. Zabrania się palenia tytoniu w klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
 10. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacji budynku, balkony, jak też okna i balkony niższych kondygnacji.
 11. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla wspólnie ze Spółdzielnią, nie dopuszczając do ich dewastacji.
 12. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych, w dni powszednie.

13. Suszenie bielizny na balkonach (loggiach) powinno odbywać się co najwyżej do wysokości balustrad. Zabrania się suszenia bielizny w korytarzach i klatkach schodowych.
14. Korzystanie z pralni i suszarni odbywa się według ustaleń dokonywanych przez użytkowników lokali .
15. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie spowodować ich uszkodzenia.
16. Po zakończeniu korzystania z pralni bądź suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć, zaś klucze przekazać osobie wyznaczonej do ich przechowania.
17. Za korzystanie z pralni użytkownik wnosi opłatę za wodę, energię elektryczną, gaz z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych, o ile dane pomieszczenie jest opomiarowane.
18. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych, chyba że zostaną ustalone formy opłat tytułem korzystania z pomieszczenia jak również zużytych mediów /woda, prąd itp./.
19. Pomieszczenia wspólnego użytku muszą być każdorazowo udostępniane przez użytkowników pracownikom Spółdzielni.
20. Umieszczanie i przechowywanie przez użytkowników lokali w klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, w korytarzach piwnicznych i strychach przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble, sprzęt domowy itp., ze względów bezpieczeństwa jest zabronione. Dopuszcza się przechowywanie wózków dziecięcych i inwalidzkich w miejscach nie powodujących utrudnień innym użytkownikom i zastawiania dróg ewakuacyjnych.
21. W piwnicach, schowkach itp. zabrania się przechowywania:
 - 1/ materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących,
 - 2/ przedmiotów gnijących, rozkładających się i cuchnących.
- 21a. Użytkownik, który wykonuje remont w mieszkaniu powinien dołożyć wszelkich starań aby te prace nie spowodowały zabrudzenia klatki schodowej, korytarza piwnicznego lub przyległego terenu, w przeciwnym wypadku użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie je uprzątnąć.
22. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.
23. Zabrania się używania „grilla” na balkonach i loggiach.

§ 7

1. Naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mogą być przeprowadzane jedynie przez Spółdzielnię, a w lokalach przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu.
2. Naprawy i zmiany w instalacji ciepłej znajdującej się poza lokalami mogą być wykonywane wyłącznie przez Spółdzielnię, zaś zmiany instalacji w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub kurki przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Spółdzielnię, oraz pogotowie gazowe. Wszelkie naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone tylko przez Spółdzielnię lub stosowne służby – na zlecenie Spółdzielni.
4. Wszelkie przeróbki instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

5. Umieszczanie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć je przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi. W okresie zimy użytkownicy mieszkań powinni oczyszczać ze śniegu i lodu płyty balkonów, logii i tarasów.
7. Wszyscy użytkownicy lokali wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe. Blokowanie samozamykaczy oraz wkładek zamków jest zabronione.
8. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
9. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną oraz Spółdzielnię.

§ 8

O zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo bezpieczeństwa mienia znajdującego się na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali winni niezwłocznie przekazywać do Spółdzielni i ewentualnie powiadomić stosowne służby porządkowe (Policja, Straż Pożarna, Straż Miejska, Pogotowie Gazowe, Pogotowie Energetyczne).

§ 9

W celu zapobieżenia marnotrawstwu i ponoszenia zbędnych kosztów utrzymania zasobów zabrania się:

- 1/ pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np. w korytarzach piwnicznych, suszarniach, pralniach) i w piwnicach - zapalonych świateł oraz podłączać bez zgody Spółdzielni innych odbiorników prądu;
- 2/ unieruchamiania wyłączników oświetlenia klatek schodowych (zapałkami, patykami, itp.), co powoduje uszkodzenie ich oraz straty energii elektrycznej.

IV. Zasady zachowania spokoju na terenie budynku i osiedla.

§ 10

1. Podstawowym warunkiem współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku i na osiedlu jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia mieszkańców.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są do zachowywania się na terenie budynku i osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
3. Rodzice bądź inni ich opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Ponoszą oni wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez dzieci.

4. Dzieci w miarę możliwości powinny się bawić na terenach zabaw dziecięcych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych, korytarzach piwnic.
5. W godz. 22⁰⁰ ÷ 6⁰⁰ użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - 1/ zakaz głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów;
 - 2/ zakaz korzystania z jakichkolwiek urządzeń mechanicznych zakłócających ciszę nocną;
 - 3/ zakaz wykonywania jakichkolwiek prac domowych i remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.
 - 4/ nakaz ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych bądź innych urządzeń akustycznych;
6. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli itp. z okien, balkonów, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach, a ponadto w godzinach 19⁰⁰-7⁰⁰.
7. Zabrania się używania pralek w mieszkaniach w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego.
8. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
9. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach od 7⁰⁰ do 19⁰⁰.
10. W czasie dnia korzystanie z wszelkich urządzeń powodujących hałas lub uciążliwe drgania (np. maszyny do szycia, pralki, wirówki) winno odbywać się z poszanowaniem spokoju innych użytkowników lokali w budynku.

V. Zasady dotyczące mieszkańców posiadających zwierzęta.

§ 11

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w klatkach schodowych w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, chodnikach, placach, drogach osiedlowych i zieleńcach jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta .
2. Zabronione jest posiadanie zwierząt zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców.
3. Zabronione jest trzymanie psów, kotów lub innych zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
4. Osoby posiadające psa są zobowiązane przestrzegać odrębnych przepisów prawa miejscowego regulujących obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe, w szczególności obowiązane są:
 - 1) wyprowadzać psa na smyczy ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach, krzewach (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone);
 - 2) poddawać go obowiązkowym szczepieniom - w szczególności przeciwko wściekliźnie
5. Zabrania się wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic, wprowadzania ich na place i miejsca zabaw dla dzieci oraz na miejsca sportu i rekreacji.

6. Hodowla zwierząt użytkowych (królików, kur itp.) w mieszkaniach bądź w pomieszczeniach wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie osiedli jest zabroniona.
7. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną oraz Spółdzielnię.
9. W celu zachowania właściwych warunków sanitarnych zabrania się dokarmiania kotów w pomieszczeniach piwnicznych.

VI. Zasady dotyczące użytkowników pojazdów.

§ 12

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować samochody wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Włączanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 19⁰⁰ do 7⁰⁰ dnia następnego jest zabronione.
2. Zabrania się dokonywania hałaśliwych bądź zanieczyszczających teren napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
3. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami. Jazda rowerami po chodnikach i ciągach dla pieszych dopuszczalna jest przy zachowaniu wzmożonych wymogów bezpieczeństwa.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania zasad ruchu drogowego i stosować się do znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

VII. Sankcje za naruszenie regulaminu.

§ 13

Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażąco lub uporczywie naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do członków Spółdzielni zastosowanie sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Ponadto Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokalu naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Jednocześnie Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 14

1. Zabrania się umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam na ścianach i drzwiach wejściowych do budynków oraz napisów i rysunków na elewacjach budynków.

2. Tablice reklamowe mogą być umieszczane na budynkach oraz terenie osiedla wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni.

§ 15

Niniejszy Regulamin z wprowadzonymi zmianami został uchwalony na podstawie § 54 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31 marca 2020 r. z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia i jednocześnie z tym dniem traci moc „Regulamin porządku domowego” dotychczas obowiązujący.