

R E G U L A M I N

PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

I. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i mienia pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki nieruchomości oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu, oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu zobowiązani są w równym stopniu wszyscy członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni ale posiadające tytuł prawny do lokalu, a także pozostali mieszkańcy – najemcy, podnajemcy, członkowie gospodarstw domowych bądź inne osoby korzystające z lokali i przebywające na terenie nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów.

§ 2

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajęty lub oddały w użytkowanie.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu ponoszą również odpowiedzialność z przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby którym udostępniły swój lokal.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby ich dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci i młodzież (np. niszczenie lub brudzenie ścian, wybijanie szyb, dewastowanie urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym mieszkań i pomieszczeń przynależnych.

§ 3

1. Użytkowany lokal może być wykorzystywany wyłącznie na cele określone w umowie lub decyzji przydziału.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność, która nie stwarza zagrożenia w zakresie bezpieczeństwa i higienie, nie zakłóca spokoju współmieszkańcom budynku oraz nie wpływa niszcząco na substancję mieszkaniową. Jeżeli prowadzona działalność spowoduje wzrost kosztów dla Spółdzielni, może ona naliczyć wyższe opłaty. Prowadzenie w mieszkaniu

przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub działalności rzemieślniczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 4

1. Mieszkańcy są obowiązani dbać o utrzymanie zajmowanego mieszkania i innych pomieszczeń /garaże, pomieszczenia na wykonywanie działalności, piwnice) w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Zabrania się wrzucania do znajdujących się w mieszkaniu instalacji wodno – kanalizacyjnych przedmiotów mogących zahamować przepływ np. śmieci, odpadów, artykułów higienicznych, kości itp. a także żrących, cuchnących lub łatwopalnych środków chemicznych. W razie zapchania pionów kanalizacyjnych, użytkownicy lokali położonych powyżej miejsca ich zapchania mogą zostać obciążeni kosztami udrożnienia i oczyszczenia instalacji.
3. Mieszkańcy są obowiązani dbać o należyte utrzymanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.).
4. Wszyscy mieszkańcy a także najemcy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, polegającej na solidarnym, kolejnym, cotygodniowym zamywaniu i zmywaniu schodów i podestów tej kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie lub lokal użytkowy.
5. Do obowiązków każdego członka względnie najemcy należy natychmiastowe zgłoszenie administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynkach i ich otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania.

§ 5

1. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych, doraźnego sprawdzenia i usunięcia awarii instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkania, dokonania montażu lub odczytu urządzeń pomiarowych. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki mieszkańców w zakresie napraw i konserwacji lokali.
2. Kanał instalacyjny (szacht) znajdujący się w mieszkaniu musi być dostępny z jednej strony. Zamurowywanie, pokrywanie go inną trwałą okładziną (glazurą, boazerią itp.) lub zabudowanie meblami związane jest z ryzykiem mieszkańca. W przypadku konieczności demontażu obudowy kanału w celu wykonania remontu lub przeglądu instalacji, udostępnienie szachtu (demontaż i montaż mebli oraz usunięcie okładziny) należy do obowiązków mieszkańców. Spółdzielnia ma obowiązek odtworzenia obudowy bez uwzględnienia glazury, boazerii lub innych zastosowanych materiałów.
3. Mieszkańcy obowiązani są zapewnić pełną drożność włączy do przewodów wentylacyjnych, łącznie z utrzymaniem pełnego, wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych.
4. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach przez nią ustalonych.

§ 6

1. Balkony, loggie, tarasy i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymane w czystości.
2. Mieszkańcy nie powinni na balkonach i loggiach dokarmiać ptaków (dot. to również parapetów i daszków).
3. Na balkonach i loggiach zabrania się :
 - a/ grillowania;
 - b/ trzepania rzeczy - również na klatkach schodowych i przez okna ;

- c/ wyrzucania lub wylewania jakichkolwiek przedmiotów i cieczy - również przez okna.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach, sprzątanie i mycie tych pomieszczeń oraz suszenie na nich prania powinno się odbywać ze szczególną starannością tak, aby nie zalewać ani nie zabrudzić elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
4. Rozciąganie sznurów do suszenia prania między drzewami oraz suszenie go na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione;
5. Na balustradach balkonów, loggi i parapetach okien nie należy wieszać garderoby, pościeli itp. ani zawieszać suszarek do prania.
6. Na balkonach, loggiach i tarasach nie powinny być przechowywane przedmioty oszpecające wygląd budynku.

§ 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki i pomieszczenia ogólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W piwnicach i komórkach nie jest dozwolone;
- a/ prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej;
 - b/ hodowanie i przechowywanie zwierząt;
 - c/ podłączanie urządzeń oraz wykonywanie prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku, znajdujące się w ich piwnicach i komórkach oraz udostępniać te pomieszczenia w razie konieczności osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

III. Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości.

§ 8

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia go przed dewastacją oraz do niezakłócania spokoju innych mieszkańców. Wszyscy mieszkańcy nieruchomości powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.
2. Cicha nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy :
- a/ ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inny sprzęt audiowizualny;
 - b/ zaniechać głośnych gier i zabaw;
 - c/ korzystać z urządzeń domowych, takich jak pralki, odkurzacze itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów;
 - d/ zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Trzepanie dywanów i czyszczenie innych składników wyposażenia domowego może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno tych czynności wykonywać na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w otwartych oknach.
4. Niedopuszczalne jest także zakłócenie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności :
- a/ zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i TV;
 - b/ krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach;
 - c/ trzymanie na balkonach, loggiach i w mieszkaniach ujadających psów;
 - d/ używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań;
 - e/ długotrwałe rozgrzewanie lub używanie silników spalinowych w bezpośredniej bliskości okien lub budynków;

f/ jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, hulajnogami, deskorolkami i podobnymi hałaśliwymi urządzeniami.

5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty i modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 19.00. Wskazane jest, aby mieszkaniec planujący takie prace, uprzedził o tym pozostałych mieszkańców poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń. Zabronione jest prowadzenie głośnych prac w niedzielę i święta.

6. Zabronione jest wykorzystywanie klatki schodowej do prowadzenia prac remontowych w mieszkaniach, np. cięcia glazury czy elementów drewnianych.

7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników ani nie gromadziły się na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic.

8. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, takie jak nadmierne hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji, niszczenie terenów zielonych itp. odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych, o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.

2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do ;

a/ przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych;

b/ przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie;

c/ wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji;

d/ niedopuszczenia do zanieczyszczenia przez zwierzęta domowe klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;

e/ niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

3. Dokarmianie zwierząt wolno żyjących powinno odbywać się w miejscach ustronnych i bezpiecznych dla zwierząt, z dala od ruchliwych dróg i ciągów komunikacyjnych. Miejsce dokarmiania należy utrzymać w czystości i porządku.

4. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (klatka schodowa, piwnice, parapety okien) jakichkolwiek przedmiotów, w tym pokarmu dla zwierząt.

5. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele lub opiekunowie.

§ 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i innych pojazdów silnikowych winno być zgodne z przepisami ruchu drogowego i jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych oraz nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleni.

2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.

3. Zabrania się parkowania samochodów i innych pojazdów silnikowych z wyciekami oleju lub paliw na terenach parkingów.

4. Zabrania się dokonywania napraw i mycia samochodów i innych pojazdów na terenach parkingów.

5. Zabrania się stałego (ponad 14 dni) parkowania na terenach nieruchomości Spółdzielni przyczep kempingowych oraz samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t. Zabrania się też parkowania na tym terenie pojazdów wyeksploatowanych, których stan techniczny wskazuje na to, że nie są używane oraz pojazdów bez tablic rejestracyjnych. Pojazdy takie mogą być usunięte przez Spółdzielnię bez zgody właściciela i na jego koszt.

§ 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do :

a/ zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw;

b/ zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych, drzwi do piwnic oraz gaszenia światła w piwnicach;

c/ segregacji i wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do odpowiednich pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniowiec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.

2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, druty, szkło itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w specjalnych pojemnikach, dostarczonych na koszt mieszkańcy

§ 12

1. W częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych itp.) oraz na placach zabronione jest :

a/ spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych i środków odurzających;

b/ palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych;

c/ grillowanie;

d/ gromadzenie się osób zakłócających spokój i porządek albo utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.

2. Zabronione jest

a/ dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury;

b/ wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatkach schodowych, w piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości;

c/ blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami itp.;

d/ blokowanie drzwi wejściowych lub otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniowiec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu;

e/ zanieczyszczanie części wspólnych budynku oraz wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami, części odzieży, mebli itp.

f/ malowanie ścian wspólnych lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni;

g/ mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam), lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni;

h/ nasadzania drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni.

IV. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego;

2. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione;

3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu nie należy zapalać światła oraz należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu, o czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby;

4. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację Spółdzielni;
5. Nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach i loggiach :
 - a/ materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem;
 - b/ pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi;
 - c/ środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i korytarzy piwnicznych meblami i innymi przedmiotami blokującymi przejście.
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń tych instalacji, należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek powyższych przeróbek czy manipulowania przy instalacji urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.
8. Zabronione jest samowolne wchodzenie na dach budynku.
9. W piwnicach, korytarzach i innych miejscach wspólnego użytku zabronione jest przechowywanie jakichkolwiek materiałów łatwopalnych.

V. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 14

1. Zabudowa loggi albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być wykonywane tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, wykonywaniem prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku, podłączeniem pochłaniaczy i kominków do przewodów kominowych oraz inne, dotyczące instalacji wewnętrznych a także wymiana drzwi i okien zewnętrznych wymagają zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku.
4. Zabrania się bez zgody Spółdzielni wieszania na elewacji budynku klimatyzatorów i innych urządzeń.
5. Odpady powstałe w wyniku prowadzenia prac remontowo – budowlanych oraz przy wymianie okien i drzwi winny być składowane w kontenerze zamówionym przez mieszkańca i na jego koszt.
6. Montowanie jakichkolwiek anten i instalacji (TV, SAT, internetowych itp.) na dachach i elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynków dozwolone jest za zgodą Spółdzielni. W przypadku niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt osoby, której to dotyczy przywróci właściwy stan techniczny.
7. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

VI. Przepisy końcowe

§ 15

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest :
 - a/ w terminie 7 dni powiadomić Spółdzielnię o zmianach stanu prawnego lokalu a także o zmianie sposobu użytkowania części lub całości lokalu, jeżeli ta zmiana ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;

b/ w terminie 7 dni złożyć stosowne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Spółdzielnia ma prawo kontroli ilości osób zamieszkałych w lokalu;

c/ w terminie 7 dni powiadomić Spółdzielnię o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat za lokal;

d/ w przypadku długotrwałej nieobecności poinformować na piśmie Spółdzielnię o osobie, która udostępni lokal w razie awarii lub przeglądu, podając jej adres i telefon kontaktowy;

e/ zwalniany lokal zdać w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, spisane między zdającym a Spółdzielnią. Fakt zbycia/nabycia lokalu winien być zgłoszony w Spółdzielni w terminie 7 dni od zbycia/nabycia.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak np. przeglądy budynków czy terminy usunięcia awarii, poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeniowej na klatce schodowej,

3. Szafki reklamowe, szyldy i reklamy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

§ 16

1. W stosunku do mieszkańców, którzy w sposób uporczywy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członka Spółdzielni.

2. Osoby mające tytuł prawny do mieszkania odpowiadają majątkowo również za wszelkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom, na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.

3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

UCHWAŁA NR 8 / 2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie, podjęta na posiedzeniu w dniu 29.04.2024 r.

W sprawie: zatwierdzenia regulaminu porządku domowego.

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie działając na podstawie § 99 ust. 1 pkt 15 statutu Spółdzielni, zatwierdza

REGULAMIN Porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§ 2.

Tracą moc Uchwały Rady Nadzorczej Nr 4/2006 z dnia 27.03.2006 r., Nr 11/2010 z dnia 26.04.2010 r. oraz Nr 14/2013 z dnia 25.11.2013 r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia,

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Międzychodzie.

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Danuta Puk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Dariusz Rachowiak

Międzychód, 29.04.2024 r.