

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
W ZASOBACH ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Podstawa prawna regulaminu

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Zawarte określenia

1. Lokal – lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu w tym garaż, jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Użytkownik lokalu – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca odrębną własność lokalu, najemca lokalu.
3. Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią – osoba prawna działająca w imieniu i na rzecz użytkowników lokali.

III. Postanowienia Ogólne

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, czystości, ładu i porządku we wszystkich budynkach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni i w ich otoczeniu, poprawę estetyki osiedli oraz kształtowanie zasad zgodnego współżycia użytkowników lokali.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie:
 - a) ochrony budynków,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
 - d) utrzymania czystości i porządku,
 - e) utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
 - f) instalowania anten i instalacji zewnętrznych,
 - g) parkowania pojazdów,
 - h) podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali.
2. Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu oraz za wszystkie osoby użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, określonym m.in. w przydziale bądź umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu oraz budynku, w którym znajduje się użytkowany przez niego lokal w sposób nie utrudniający korzystania z lokali przez innych użytkowników.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem oraz dewastacją zarówno własny lokal, jak również części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz otoczenie budynku.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatopy rur, zacieki na sufitach itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

§ 4

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych, CB, krótkofalowych, internetowych i innych instalacji zewnętrznych mogą wykonywać tylko osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni. Wysokość opłat za korzystanie z powierzchni budynku, na której zamontowana jest antena lub instalacja zewnętrzna będzie ustalona przez Spółdzielnię i zawarta w umowie. Ewentualne szkody spowodowane niewłaściwym montażem lub brakiem konserwacji obciążają użytkownika.
3. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, azart) oraz wykonywanie prac budowlanych bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.
4. Zabronione jest użytkowania dźwigów niezgodnie z przeznaczeniem.
5. Zabudowa lub okratowanie loggii albo balkonu, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez użytkownika lokalu zgody Spółdzielni i organu nadzoru budowlanego.
6. Wszelkie reklamy, szyldy i tablice informacyjne mogą być instalowane na dachach i elewacjach budynków wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i ustaleniu zasad odpłatności.
7. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.

§ 5

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu, zawiadomić Administrację Osiedla i Pogotowie Gazowe.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. W przypadku braku jakiegokolwiek kontaktu z użytkownikiem lub gdy użytkownik odmawia udostępnienia lokalu, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów oraz przedstawiciela Rady Osiedla.

3. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło pod nieobecność użytkownika Administracja Osiedla jest obowiązana usunąć awarię i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy w obecności funkcjonariusza Policji oraz osób wymienionych w ust. 2. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.

§ 6

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej zabrania się pozostawiania zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych, które powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych do boksów piwnicznych, mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki takich podłączeń będą likwidowane przez służby administracyjne na koszt użytkownika, bez zapowiedzi i odszkodowania.

V. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym (art. 61 ust. 2 Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokali w należyтым stanie czystości i higieny.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania porządku i czystości w lokalu, na klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, pomieszczeniu zsywowym, w kabinie dźwigowej, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, na zewnątrz budynku oraz na terenie osiedla.
4. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy, w szczególności śmieci, odpadków i niedopałków, a także wylewanie cieczy.
5. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
6. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą uszkodzić lub zapchać istniejącą instalację sanitarną.
7. Śmieci i odpadki należy wynosić do pergoli przynależnej do danej nieruchomości. W przypadku zanieczyszczenia przez użytkownika lokalu pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania lub terenu zewnętrznego użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć miejsce zanieczyszczone.
8. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak gruz, kamienie, odpady metalowe, szkło, odzież itp. do zsyków na śmieci oraz do pojemników na śmieci.
9. Zaleca się użytkownikom lokali sortowanie odpadów i wrzucanie ich do odpowiednich pojemników zbiórki selektywnej.
10. Przedmioty wielkogabarytowe są usuwane z terenu posesji w terminach podawanych przez administrację Osiedla.
11. Przedmioty wielkogabarytowe należy wystawiać jeden dzień przed wyznaczonym terminem wywozu w miejscach wskazanych przez Administrację Osiedla.

12. Zabrania się trzepania wycieraczek i worków odkurzaczy w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku.
13. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na balkonie, w loggii, na terenie bezpośredniego otoczenia budynku oraz w miejscach gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.
14. Zabrania się spożywania alkoholu, środków odurzających, palenia papierosów w częściach budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
15. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do czasu zakończenia remontu do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych tym remontem w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie zewnętrznym.
16. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych własnym staraniem i na własny koszt.

§ 8

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 8⁰⁰- 20⁰⁰. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów pościeli itp. na balkonach, w loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 9

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje Spółdzielnia.
2. Dokonywanie samowolnych nasadzeń bez zgody Administracji Osiedla jest zabronione.
3. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów rekreacyjnych i zielonych, a także reagowanie na akty wandalizmu.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
5. Zabrania się przechowywania na balkonach i w loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.

IV. PRANIE I SUSZENIE

§ 10

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni znajdującej się w budynku może korzystać każdy mieszkaniec budynku. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością.
3. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
4. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
5. Za korzystanie z pralni użytkownik lokalu wnosi opłatę zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem.
6. Suszenie prania powinno odbywać się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w pralni bądź suszarni.

VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 11

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować: pożar i jego rozprzestrzenianie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, w szczególności pozostawiania rzeczy w korytarzach oraz na klatkach schodowych i strychach.
2. Zabrania się blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych w korytarzach klatek schodowych, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, piwnicach, na balkonach i w loggiach oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest zaznajomić się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i postępować zgodnie z nią.
5. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach, jak również w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania jest zabronione.
6. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast powiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla.

VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 12

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach. Za zachowanie się dzieci takie jak: brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Od godz. 22⁰⁰ do 6⁰⁰ użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a w szczególności:
 - a) ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, słuchania głośnej muzyki, prowadzenia głośnych rozmów, korzystania z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego.
4. Wykonywanie głośnych prac w budynku zakłócających spokój innym użytkownikom (np. wiercenie, kucie itp.) dopuszczalne jest do godziny 18⁰⁰ codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt.
5. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania bez uzasadnionej przyczyny.
6. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nieotwierania drzwi osobom obcym.

§ 13

1. Użytkownicy lokali posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach i na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedli.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.
3. Wprowadzanie zwierząt do piaskownic oraz na place zabaw jest zabronione.
4. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenach zewnętrznych jest zabronione.
5. W budynkach mieszkalnych i na terenach zewnętrznych hodowla wszelkich zwierząt i ptactwa jest zabroniona.
6. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i w loggiach jest zabronione.
7. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione.

VIII. PARKOWANIE POJAZDÓW

§ 14

1. Parkowanie wszelkich pojazdów reguluje Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedli.
2. Parkowanie pojazdów na terenach zielonych, chodnikach i placach zabaw jest zabronione.
3. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
6. Zabrania się parkowania pojazdów w sposób uniemożliwiający swobodny dojazd do garaży i pergoli śmietnikowych oraz blokowania dojazdów do miejsc przeciwpożarowych.
7. Utrzymywanie czystości wokół wolnostojących ciągów garaży oraz usuwanie śniegu w sposób umożliwiający przejazd innym użytkownikom należy do obowiązku posiadaczy tych garaży.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Użytkownik lokalu powinien zgłosić Administracji Osiedla, nie później niż w okresie jednego miesiąca, zmiany w ilości osób z nim zamieszkujących.
2. Wnioski i uwagi dotyczące pracy dozorców, konserwatorów i administratorów należy zgłaszać w Administracjach Osiedli.
3. Administracje Osiedli zobowiązane są informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszanych na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach.

§ 16

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu Spółdzielnia może stosować pisemne upomnienie. W stosunku do członków Spółdzielni nie stosujących się do postanowień regulaminu Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie takiego członka ze Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może występować do właściwych organów (Policja, Straż Miejska) z wnioskiem o ukaranie użytkowników lokali, którzy rażąco naruszają postanowienia niniejszego regulaminu.

3. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika.

§ 17

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2012.

§ 18

Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/95 z dnia 13.06.1995r.

Uchwała nr 2 / 2012
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 31 stycznia 2012r.

w sprawie regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie §112 ust. 2 pkt 11 litera e Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

z dniem 31 stycznia 2012r. traci moc regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31/95 z dnia 13.06.1995r.

§2

uchwalić od 01 lutego 2012r. Regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Stanisław Dolat
Stanisław Dolat vel Dolaciński

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Maria Ślęzak
Maria Ślęzak *MS*

W głosowaniu brało udział 10 Członków .
głosów za...10.

głosów przeciw.....0.....

SM
Savelko
Zabicka
AM
Stommar

