

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATOKA” w Braniewie

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni objętego jej zarządzaniem, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży bez względu na tytuł prawny do tych lokali, czyli członkowie, najemcy, właściciele oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni lub niemające tytułu prawnego do lokalu, a także osoby przebywające gościnnie.

II. Uregulowania szczegółowe

§ 2.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:

- 1) Użytkowania lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania i ochrony przeciwpożarowej, a także wymaganiami ochrony środowiska.
- 2) Korzystania z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.
- 3) Utrzymania zamieszkiwanego przez siebie lokalu oraz innych pomieszczeń przez siebie użytkowanych w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
- 4) Dołożenia wszelkiej staranności w utrzymaniu wymaganego stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 5) Usuwania skutków uszkodzeń zajmowanego lokalu, pomieszczeń wspólnych lub urządzeń, spowodowanych przez siebie lub osoby od niego zależne.
- 6) Natychmiastowego zgłoszenia w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, takie jak: straż pożarna, pogotowie elektryczne, policję itp.
- 7) Udostępniania lokalu służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię lub konieczności usunięcia awarii i jej skutków.
- 8) Utrzymywania porządku i czystości na klatce schodowej i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
- 9) Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie podczas konserwacji i napraw instalacji gazowych i elektrycznych lokalu.
- 10) Usuwania gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt właściciela lub najemcy lokalu w sposób uzgodniony z administracją Spółdzielni.
- 11) Dbania o budynek, w którym położone jest jego mieszkanie, dbania o mienie wspólne osiedla oraz do niezakłócania spokoju innym mieszkańcom w okresie całej doby.

- 12) Zachowania ciszy nocnej od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰ rano. W tych godzinach nie należy używać urządzeń, które mogą tę ciszę zakłócić:
 - a. Osoby, które zawodowo trudnią się lub uczą gry na instrumentach muzycznych głośno brzmiących, obowiązane są do uzgodnienia z sąsiadami godzin gry lub dokonać wyciszenia mieszkania na własny koszt.
 - b. Zakazuje się głośnego odtwarzania muzyki w ciągu całej doby.

2. Mieszkańcom i wszystkim użytkownikom lokali zabrania się:

- 1) Przechowywania w piwnicach, korytarzach, na balkonach i loggiach materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.
- 2) Zastawiania przedmiotami ciągów komunikacyjnych (korytarzy, klatek schodowych) oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
- 3) Wyrzucania przez okna przedmiotów, śmieci i niedopałków papierosów.
- 4) Niszczenia ścian wewnętrznych budynku, elewacji lub pokrycia dachowego.
- 5) Trzepania przez otwarte okna i na balkonach chodników i dywanów.
- 6) Użytkowania instalacji kanalizacyjnej niezgodnie z jej przeznaczeniem.
- 7) Umieszczania skrzynek i donic kwiatowych na zewnętrznych parapetach okien oraz obrysem balustrad balkonowych z wyłączeniem przystosowanym do tego zamocowań.
- 8) Zanieczyszczania części wspólnych budynku i osiedli, uszkodzania koszy na śmieci, niszczenia zieleni, pisania i malowania na ścianach.
- 9) Wysypywania gruzu z prowadzonych prac remontowych w mieszkaniu do pojemników na śmieci.
- 10) Spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
- 11) Hodowli królików, gołębi, kur, kaczek, gęsi i innego ptactwa domowego oraz dokarmiania ptaków w pobliżu budynków mieszkalnych, na parapetach i na balkonach.
- 12) Trzymania na balkonach zwierząt powodujących zakłócanie spokoju oraz powodujących zabrudzenie elewacji, parapetów okien i balkonów innych mieszkańców.
- 13) Zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w pomieszczeniach piwnicznych oraz podłączania lodówek, zamrażarek, pralek, grzejników elektrycznych i elektronarzędzi.
- 14) Dokonywania bez zgody administracji Spółdzielni zmian w obrębie mieszkania polegających na: stawianiu nowych ścian, wyburzaniu istniejących, przebudowie balkonów.
- 15) Instalowania anten zewnętrznych i urządzeń na dachu budynku lub elewacji bez pisemnej zgody Spółdzielni.
- 16) Samodzielnego ingerowania w konstrukcję instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wody użytkowej i innych w mieszkaniach bez zgody Spółdzielni.
- 17) Zabudowy instalacji określonych w podpunkcie 16) w sposób trwały. W przypadku konieczności dostania się do zabudowanych instalacji, koszty związane z demontażem zabudowy ponosi użytkownik lokalu.

3. Dla zgodnego współżycia mieszkańców budynku i osiedla od wszystkich użytkowników lokali wymaga się, aby:

- 1) Dzieci bawiły się w miejscach do tego celu przeznaczonych.
Za niewłaściwe zachowanie dzieci oraz szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni w oparciu o Art. 427 Kodeksu cywilnego i Art. 105 Kodeksu wykroczeń.
- 2) Parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów odbywało się wyłącznie w miejscach wyznaczonych oraz tam, gdzie nie utrudnia to przejść dla pieszych, ruchu pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem dojazdu pojazdów uprzywilejowanych.
- 3) Nie parkować wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów i innych rzeczy na parkingach i miejscach postojowych, a także w miejscach wspólnego użytkowania.
- 4) Użytkownicy miejsc postojowych i parkingów, utrzymywali w tych miejscach wymaganą czystość i porządek. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych i poważniejszych ich napraw na parkingach.
- 5) Sporty drużynowe, gra w piłkę możliwe są do uprawiania na terenie osiedla w miejscu do tego przeznaczonym i nie może być uciążliwe dla mieszkańców ani powodować niszczenia mienia wspólnego.
- 6) Trzepanie dywanów mogło odbywać się w dni powszednie w miejscach do tego przeznaczonych, w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
- 7) W strefie zamieszkania pieszy mógł korzystać z całej szerokości drogi i mieć pierwszeństwo przed pojazdem.

4. Od właścicieli psów i zwierząt domowych wymaga się przestrzegania następujących zasad:

- 1) Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt nie może zagrażać zdrowiu mieszkańców i nie może zakłócać im spokoju. Właściciele tych zwierząt winni zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
- 2) W przypadku uciążliwego dla mieszkańców zachowania zwierząt w mieszkaniu lub otoczeniu, na wniosek większości mieszkańców danej klatki (budynku), administracja Spółdzielni jest zobowiązana w trybie administracyjnym do spowodowania ich usunięcia.
- 3) Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów do piaskownic, na place zabaw, boiska sportowe i tereny zielone przylegające bezpośrednio do budynków mieszkalnych.
- 4) Wyprowadzający psy ma obowiązek usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w budynku i w jego otoczeniu.
- 5) Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez nie w budynku i w jego otoczeniu.

W zakresie praw i obowiązków dotyczących utrzymania zwierząt domowych obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego przez Samorząd Gminy właściwej dla miejsca położenia budynku.

5. Sytuacje szczególne:

- 1) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu, obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal, celem usunięcia awarii. Jeżeli lokator jest nieobecny 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.
- 2) Za sytuację, wymienioną w pkt 1, uważa się również odmowę udostępnienia lokalu w celu dokonania przeglądu urządzeń związanych z używaniem gazu, w tym przeglądów kominiarskich. W tym przypadku, wejście do lokalu w asyście funkcjonariusza policji może nastąpić po dwukrotnym wyznaczeniu terminu udostępnienia lokalu.
- 3) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia zobowiązana jest zabezpieczyć lokal do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
- 4) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. Dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - b. Wykonanie koniecznych robót związanych z przebudową lub modernizacją.
- 5) Za uzgodnienie terminu związanego z czynnościami wymienionymi w pkt 4a), uważa się nie zgłoszenie sprzeciwu przez uprawnionego do lokalu, po wywieszeniu na klatce schodowej (*tablicy ogłoszeń*) ogłoszenia o terminie wykonywania przeglądów.

III. Postanowienia końcowe

§ 3.

- 1) Nieprzestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni, zgodnie z § 19 Statutu Spółdzielni, rozwiązanie umowy najmu lub kierowanie do organów właściwych w sprawach wykroczeń.
- 2) Pozostałe prawa i obowiązki użytkowników lokali określa Statut Spółdzielni oraz inne regulaminy SM „Zatoka” w Braniewie.
- 3) Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie w dniu 21 lutego 2011 roku i stanowi załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 9/2011.
 - a. Traci moc Regulamin porządku domowego z dnia 29 stycznia 1996 roku.
- 4) Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
