



Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko - Własnościowa
Os. Zamkowe 15
63-500 Ostrzeszów
Tel: 62 730 31 46
62 730 38 63
biurosmlw@gmail.com
www.smlw-ostrzeszow.pl

NIP: 622-010-70-16
Regon: 000488757

**Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej
w Ostrzeszowie Nr 12/2021 z dnia 15.06.2021 roku.**

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

Spis treści

I. WSTĘP	2
II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI	2
III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI	3
IV. ZASADY BEZPIECZEŃSTWA.....	5
V. PRZEPISY OGÓLNE I PORZĄDKOWE	6
VI. ZASADY KORZYSTANIA Z MIEJSC PARKINGOWYCH	8
VII. OPIEKA NAD ZWIERZĘTAMI	8
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	9

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej czując odpowiedzialność za stwarzanie wszystkim mieszkańcom administrowanych przez nas osiedli maksymalnie komfortowych warunków zamieszkiwania, promując przyjazne i dobrosąsiedzkie relacje między mieszkańcami, licząc na zrozumienie ograniczeń wynikających z faktu wspólnego zamieszkiwania w budynkach wielorodzinnych, uchwała niniejszy Regulamin, apelując do wszystkich o ściśle przestrzeganie jego postanowień.

I. WSTĘP

§1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni, członków i wszystkich mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Ostrzeszowie.
3. Członek Spółdzielni – czyli zarówno osoby, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, prawo odrębnej własności, jak i właściciele lokali są odpowiedzialni w zakresie niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa wobec Spółdzielni reprezentują (członków rodziny, domowników, gości i najemców).

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§2

- 1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania należytego stanu technicznego:**
 - a. egzekwowania od wykonawców robót budowlanych usunięcia usterek powstałych w okresie gwarancji i rękojmi,
 - b. utrzymywanie w należyłym stanie technicznym konstrukcji i warstw izolacyjnych płyt balkonowych,
 - c. naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
 - d. naprawy pionów instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami (bez grzejników),
 - e. naprawy instalacji gazowej na odcinku do zaworu odcinającego,
 - f. naprawy pionów kanalizacyjnych,
 - g. naprawy pionów instalacji zimnej i ciepłej wody z wyłączeniem wszelkich jej odbiorników,
 - h. naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy, w związku z ich wadliwym działaniem lub upływem okresu legalizacji,
 - i. okresowe kontrole urządzeń technicznych, w szczególności gazowych.

2. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a. utrzymanie w należyтым stanie technicznym terenu osiedla, tj. ciągów pieszych (w okresie zimowym usuwanie z nich śniegu i lodu), małej architektury oraz zieleni,
- b. utrzymanie w czystości pomieszczeń wspólnego użytkowania z wyłączeniem klatek schodowych,
- c. utrzymanie czystości w pobliżu śmietników i wokół budynków,
- d. zapewnienie należytego oświetlenia wejść do budynku, klatek schodowych i korytarzy piwnicznych,
- e. likwidacja powstałych zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców,
- f. oznakowanie budynku numerem porządkowym,
- g. dochodzenie od członków Spółdzielni należności za uszkodzenia budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, spowodowanych przez członków Spółdzielni lub inne osoby przez nich reprezentowane,
- h. kontrolowanie i egzekwowanie terminowego wnoszenia wszelkich opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością,
- i. Administracja Spółdzielni jest zobowiązana dostarczyć wszelką korespondencję użytkownikom lokali mieszkalnych poprzez wrzucenie jej do tzw. „euroskrzynek” – korespondencja przekazana przez euroskrzyнки, traktowana jest jako skutecznie doręczona.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§3

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Mieszkańcy są zobligowani dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego przez siebie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń i ponosić nakłady z tym związane.

W szczególności do:

- a. odnawiania lokalu (malowanie ścian, sufitów itp.) oraz naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu m.in. (tynki ścian i sufitów),
- b. naprawa lub wymiana urządzeń technicznych i sanitarnych zainstalowanych w lokalu,
- c. naprawa lub całkowita wymiana podłogi w lokalu,
- d. naprawa drzwi wewnątrz lokalu i drzwi wejściowych do lokalu,
- e. naprawa i wymiana okien (wymiana stolarki okiennej może być dokonana pod warunkiem zachowania dotychczasowego wyglądu elewacji),
- f. udrażnianie zatkanych przewodów kanalizacyjnych (odpływowych) w lokalu (zlewozmywaków, umywalek, wanien i innych) na odcinku pomiędzy urządzeniem a pionem kanalizacyjnym, udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zatkania z winy członka,
- g. uzupełnianie oszklenia drzwi i okien oraz wymiana uszczelek,

- h. naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu od tablicy bezpieczników do punktów poboru energii wraz z osprzętem i tablicą bezpieczników,
- i. wymiana i konserwacja znajdujących się w lokalach zaworów odcinających zimnej i ciepłej wody, zaworów gazowych oraz zaworów odpowietrzania grzejników,
- j. naprawa i konserwacja balkonów z wyłączeniem konstrukcji (płyta żelbetowa), w szczególności poprzez zabezpieczenie posadzek balkonowych przed działaniem czynników atmosferycznych, udrażniania odpływów oraz uzupełniania wykruszonych fug.
- k. przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
- l. zgłaszania wszelkich awarii, w szczególności instalacji gazowej i elektrycznej w lokalu lub w budynku,
- m. natychmiastowego zgłoszenia o ulatnianiu się gazu lub wybuchy pożaru zarówno w lokalu, budynku oraz jego otoczeniu,
- n. utrzymanie czystości na klatkach schodowych poprzez cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji, na której znajduje się lokal zgodnie z ustalonym harmonogramem,
- o. zabezpieczenia lokali przed utratą ciepła, w szczególności poprzez zamykanie drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz okien (dotyczy również piwnicy).

2. Ponadto członek Spółdzielni powinien:

- a. w przypadku wykonania obudowy ścian w lokalu glazurą lub innymi okładzinami, wykonać obudowę w sposób umożliwiający swobodny dostęp dla wykonania napraw i wymiany pionów lub urządzeń pomiarowych; w przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji lokalu z powodu ich zakrycia glazurą, zamurowania, zatynkowania, zabudowania meblami, itp., umożliwienie dostępu do instalacji leży w obowiązku członka; w przypadku niedopełnienia przez członka powyższych obowiązków, Spółdzielnia nie odpowiada za ewentualne uszkodzenia glazury lub innych okładzin wykonanych przez członka,
- b. umożliwić dopływ powietrza do mieszkań (rozszczelnienie stolarki okiennej, zastosowanie nawiewników, wietrzenie mieszkań). Ma to na celu poprawienie cyrkulacji powietrza w lokalu i nie dopuszczanie do powstania zawilgocenia ścian oraz prawidłowej pracy piecyków gazowych.

3. Po uprzednim wyznaczeniu terminu członek powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- a. dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członka jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu lub wskazany przez niego opiekun lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale,
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka; z czynności tych sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy komisyjnego otwarcia i zabezpieczenia lokalu.
7. W przypadku nieudostępnienia lokalu w sytuacji opisanej w pkt. 5 pełne konsekwencje finansowe za powstałe w związku z tym koszty i straty ponosi członek.
8. Wszelkie zmiany funkcjonalne i przeróbki w lokalach i po za nimi (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów i loggii, montaż zadaszeń, zakładanie krat na oknach, montażu rolet zewnętrznych, markiz, montaż klimatyzatorów, urządzeń w tym anten na dachach i elewacjach budynków itp.) mogą być dokonywane przez użytkownika lokalu mieszkalnego za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

IV. ZASADY BEZPIECZEŃSTWA

§4

1. Zabrania się :

- a. zabudowy otworów wentylacyjnych,
- b. montażu drzwi wejściowych w taki sposób aby otwierały się na zewnątrz lokalu w kierunku klatki schodowej,
- c. używania oraz montażu urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
- d. używania otwartego ognia w lokalach, częściach wspólnych oraz na balkonach a także wokół budynków, w szczególności rozpalania ognisk oraz grilla,
- e. przechowywania materiałów niebezpiecznych,
- f. używania butli z gazem,
- g. wrzucania do muszli klozetowej popiołu, śmieci, szmat oraz innych przedmiotów mogących spowodować zapchanie pionu kanalizacyjnego. W przypadku ustalenia winnego zapchania pionu kanalizacyjnego obciążyć kosztami jego udrożnienia,
- h. umieszczania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych stanowiących drogę ewakuacyjną przedmiotów (rowerów, mebli, wózków itp.),
- i. zabudowy balkonów oraz układania na posadzkach wszelkiego typu okładzin z wyłączeniem płytek ceramicznych oraz desek tarasowych,
- j. samowolnego wchodzenia na dachy budynków.

V. PRZEPISY OGÓLNE I PORZĄDKOWE

§5

1. Członek Spółdzielni odpowiedzialny jest materialnie za szkody powstałe z jego winy lub osób przebywających w jego lokalu, jak też za szkody wyrządzone w lokalach sąsiednich, garażach, wszystkich pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia na rowery) lub na terenie osiedla (niszczenie lub zanieczyszczanie ławek, trawników, itp.).
2. Niedopuszczalne jest blokowanie przejść na klatkach schodowych ani innych dróg ewakuacyjnych w sposób ograniczający szerokość przejścia poniżej określonej przepisami o ochronie przeciwpożarowej wartości tj. 1,40 m (lub 1,20 m w przypadku gdy droga ewakuacyjna przeznaczona jest do ewakuacji nie więcej niż 20 osób).
3. W przypadku zastawienia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych Zarząd Spółdzielni zobowiązuje członka do usunięcia przedmiotów ograniczających ruch w ciągu 14 dni. Nieusunięcie przedmiotów w tym terminie skutkuje uznaniem ich za mienie porzucone, które będzie usuwane przez Spółdzielnię na koszt członka.
4. Nie należy przechowywać motocykli, skuterów i rowerów na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic, ze względu na tarasowanie przejść i możliwość zabrudzenia smarami ścian i podłóg.
5. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (tzw. segregowanie śmieci i umieszczanie ich w odpowiednich pojemnikach) według zasad przyjętych przez Urząd Miasta Gminy Ostrzeszów. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami, tzw. elektrośmieci oraz odpadów gabarytowych przed budynkiem i w częściach wspólnych (m.in. na korytarzach, klatkach schodowych, w piwnicach), poza wyraźnie wyznaczonymi miejscami.
6. Członek Spółdzielni w przypadku dłuższej nieobecności (np. urlop) powinien zabezpieczyć lokal przed ewentualnymi szkodami (m.in. poprzez zakręcenie zaworów odcinających wodę oraz gazu).
7. Członek Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za:
 - a. zachowanie osób, którym oddał swój lokal w użytkowanie, bez względu na tytuł prawny zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
 - b. zapoznania z regulaminem wszystkich mieszkańców (w tym członków rodziny, ewentualnych najemców) korzystających z jego lokalu,
 - c. pisemne powiadomianie Zarządu o każdorazowym wynajmie lokalu zawierające dane kontaktowe (numer telefonu, adres e-mail) najemcy lub osoby odpowiedzialnej za lokal, z którą można się skontaktować w sytuacjach kryzysowych (np. awaria instalacji),
 - d. pisemne powiadomienie Zarządu o liczbie osób zamieszkujących w lokalu w ciągu 14 dni po każdej zmianie liczby tych osób.
8. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są dbać o wspólną własność, udzielając sobie w razie potrzeby wzajemnej pomocy.

9. Możliwe jest wykonywanie czynności zawodowych lub innych czynności zarobkowych w lokalu mieszkalnym pod warunkiem, że nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców oraz są do pogodzenia z ogólnym przeznaczeniem i charakterem budynku wielomieszkaniowego. Prowadzenie takiej działalności, bez względu na to, czy jest to działalność gospodarcza podlegająca obowiązkowi rejestracji, wymaga pisemnego zgłoszenia Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać informację o charakterze tej działalności.
10. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 06:00. W tych godzinach nie wolno używać urządzeń mogących zakłócić sen innych mieszkańców lub w inny sposób powodować hałas mogący zakłócić odpoczynek. W szczególności dotyczy to: pralek, odkurzaczy, odbiorników radiowych i telewizyjnych oraz odtwarzaczy muzyki.
11. Na balkonach i tarasach przylegających do lokali zabrania się głośnego zachowania oraz trzepania obrusów, dywanów, narzut i innych podobnych przedmiotów. Zabrania się wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z okien, balkonów i tarasów, a w szczególności niedopałków papierosów. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są użytkować balkony i tarasy w taki sposób, aby zachować ich estetyczny wygląd i kompozycję z elewacją budynku.
12. Trzepanie dywanów lub innych podobnych przedmiotów dozwolone jest w wyznaczonych miejscach.
13. We wszystkich pomieszczeniach wspólnych zabronione jest przechowywanie rzeczy należących do członków, a przede wszystkim gazu w butlach, materiałów łatwopalnych i żrących oraz mebli i sprzętu domowego. Po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia takich przedmiotów w ciągu 14 dni zostaną one umieszczone przez Spółdzielnię w wyznaczonym w tym celu pomieszczeniu na koszt i ryzyko członka. Z czynności tych sporządzony zostanie protokół wraz z dokumentacją fotograficzną usuwanych przedmiotów. Przedmioty te będą traktowane, jako mienie porzucone i usuwane (utylizowane) przez Spółdzielnię na koszt członka.
14. Pomieszczenia wspólne należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać w czystości i porządku, a podczas korzystania z nich przestrzegać zasad bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych. Wszelkie nieprawidłowości w przestrzeganiu postanowień tego punktu należy usuwać niezwłocznie na żądanie administracji.
15. W garażach nie mogą być wykonywane naprawy pojazdów ani ich mycie.
16. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie w związanych workach z tworzyw sztucznych do pojemników przeznaczonych na odpady, umieszczonych w wiacie śmietnikowej. Obowiązkowe jest sortowanie odpadów zgodnie z postanowieniami **§5 pkt. 5**.
17. Prace remontowe w lokalach mogą odbywać się od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 19:00 a w soboty w godzinach 8:00 do 15:00 z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych. Przeprowadzający remont lub przebudowę lokalu ma obowiązek poinformować Zarząd Spółdzielni o zakresie planowanych prac (wypełnić i złożyć kartę zgłoszenia remontu /przebudowy). Członek, do którego należy remontowany lokal zobowiązany jest również do poinformowania mieszkańców pozostałych lokali w tej samej klatce schodowej o czasie trwania remontu, w szczególności, jeśli chodzi o prace uciążliwe (hałas, kurz).
18. Usuwanie gruzu po pracach remontowych, zużytych urządzeń bądź innych części itp. należy do obowiązków członka, w którego lokalu przeprowadzany jest remont i odbywa

się na jego koszt, a powierzchnie i urządzenia wspólne (klatki schodowe, windy itp.) muszą być przez niego zabezpieczone przed zniszczeniem i utrzymywane w czystości (regularnie sprzątane).

19. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych w piwnicach i częściach wspólnych.
20. Dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców osiedla i ochrony środowiska naturalnego należy bezwzględnie powstrzymać się od:
 - a. umieszczania skrzynek i donic kwiatowych po zewnętrznej stronie balustrad balkonów,
 - b. udostępniania kodów do domofonów umożliwiających wejście na klatkę schodową osobom postronnym oraz nieprzemysłanego wpuszczania na klatki schodowe osób nieuprawnionych,
 - c. palenia tytoniu, picia alkoholu, używania środków odurzających oraz załatwiania potrzeb fizjologicznych we wszystkich pomieszczeniach stanowiących własność wspólną, w tym w windach, na klatkach schodowych i w garażach,
 - d. zanieczyszczania wspólnych terenów nieruchomości.

VI. ZASADY KORZYSTANIA Z MIEJSC PARKINGOWYCH

§6

1. W przypadku zniszczenia lub zanieczyszczenia nawierzchni stanowiska postojowego, naprawa lub doprowadzenie do stanu poprzedniego tego miejsca postojowego winna być wykonana przez członka. Po bezskutecznym wezwaniu członka przez Spółdzielnię do usunięcia powstałych zniszczeń lub zanieczyszczeń w ciągu 14 dni niezbędne czynności naprawcze lub porządkowe zostaną wykonane przez Spółdzielnię na koszt członka.
2. Samochody zaparkowane przed budynkiem nie mogą utrudniać wyjazdu z garażu ani ograniczać widoczności osobom wyjeżdżającym. Zabranie się wykonywania hałaśliwych prób pojazdów mechanicznych na terenie osiedli, na parkingach i w garażach (tzw. przegazowania).
3. Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów silnikowych oznaczone są znakami poziomymi oraz pionowymi.
4. Miejsca dla osób niepełnosprawnych oznaczone są znakiem poziomym jak i również pionowym D-18a, tabliczką T-29.
5. Uprawnionymi do korzystania z miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych są osoby, które spełniają poniższe warunki :
 - a. posiadają aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
 - b. posiadają aktualną kartę parkingową (umieszczoną za przednią szybą samochodu z widoczną datą ważności oraz numerem, korzystanie z miejsc parkingowych bez ważnej karty parkingowej karane będzie mandatem),
 - c. kierujący pojazdem przewożący osobę niepełnosprawną,
 - d. opiekun osoby niepełnosprawnej , która posiada aktualną kartę parkingową.

VII. OPIEKA NAD ZWIERZĘTAMI

§7

1. Posiadacze zwierząt są zobowiązani do takiej nad nimi opieki, aby nie zakłócały one porządku i komfortu zamieszkiwania innych mieszkańców oraz przestrzegania przepisów sanitarnych i epidemiologicznych, a w szczególności :
 - a. zabrania się hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni, w mieszkaniu można trzymać psy, koty oraz inne zwierzęta domowe o ile nie zagrażają one zdrowiu oraz spokojowi współmieszkańców,
 - b. zabrania się trzymania i karmienia kotów oraz innych zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych,
 - c. właściciele zwierząt domowych a w szczególności psów są zobowiązani do usuwania nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta w budynkach, windach i w bezpośrednim otoczeniu budynku, a także na chodnikach, jezdniach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - d. zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt domowych na teren placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci i innych terenów objętych zakazem,
 - e. nakazuje się aby po za lokalem mieszkalnym psy były prowadzone na uwięzi, a psy agresywne i niebezpieczne dla otoczenia z nałożonym kagańcem,
 - f. zabrania się dokarmiania zwierząt i ptaków z okien i balkonów,
 - g. za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich właściciele.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§8

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio do wszystkich osób przebywających w lokalach, budynkach lub na terenach wokół budynków.
2. Uwagi i skargi ustne odnośnie nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu, wpisywane są do rejestru skarg i wniosków, który znajduje się w dziale członkowskim Spółdzielni.

§9

1. Regulamin obowiązuje od 01.07.2021 r. na mocy Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Ostrzeszowie nr 12/2021 z dnia 15.06.2021 r.
2. Z dniem 30.06.2021 r. traci moc Regulamin porządku domowego z dnia 26.09.1996r.