

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWY**  
Spółdzielni Mieszkaniowej SM Nowa

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia w osiedlu spółdzielni są współwłasnością wszystkich członków i właścicieli lokali .

§ 2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia , utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków spółdzielni, właścicieli lokali i wszystkich mieszkańców domu, osiedla.
3. Członek spółdzielni, właściciel lokalu lub najemca nie będący członkiem jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby z nim zamieszkałe lub za jego zgodą w mieszkaniu przebywające (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§ 3.

1. Przez pojęcie użytkownik – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć zarówno właściciela lokalu , osoby nie będącej członkiem Spółdzielni , członka spółdzielni jak i najemcę.
2. Przez pojęcie lokalu – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.

**II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI**

**A. Obowiązki administracji.**

§ 4.

Administracja zobowiązana jest do:

1. Protokółarnego przekazywania użytkownikom lokali należących do Spółdzielni w stanie zdatnym do użytku.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy / po zakończeniu budowy/usunięcia usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad materiałów budowlanych w okresie rękojmi za wady, a w razie nie usunięcia usterek przez wykonawcę, do zabezpieczenia usunięcia ich na koszt wykonawcy.
3. Protokółarnego odbioru lokalu należącego do Spółdzielni w przypadku opuszczenia go przez użytkownika.
4. Dbania o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich pomieszczeń oraz urządzeń wspólnego użytku, jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, place do zabaw dziecięcych, młodzieżowych i innych.
5. Zapewnienia wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno – porządkowy i p. pożarowy oraz oświetlenia numerów administracyjnych budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Zapewnienie mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych dojsć do domów i mieszkań. W godzinach zmierzchu powinny być oświetlone drzwi frontowe oraz sprawnie działające oświetlenie klatek schodowych.



7. Zabezpieczenie normatywnego ogrzewania mieszkań w okresie grzewczym; w wypadku zakłóceń w dostawie energii cieplnej, elektrycznej, wody i gazu, interweniowania we właściwych przedsiębiorstwach odpowiedzialnych za prawidłowe dostawy.

B. Obowiązki członków, mieszkańców oraz najemców.

§ 5.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni „lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale, umowie . W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie zawodów, które nie zagrażają bezpieczeństwu, higienie, nie zakłócają spokoju i nie są uciążliwe dla mieszkańców budynku.

Przewodzenie w mieszkaniu spółdzielczym przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 6.

1. Użytkownik ma prawo wnieść do protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu wszelkie uwagi w zakresie stwierdzonych usterek bądź braków.
2. Reklamacje w zakresie ustalonej powierzchni użytkowej przyjętego lokalu należy wnieść w ciągu 3 m – cy od daty protokółarnego przyjęcia lokalu. Po tym terminie reklamacja nie będzie rozpatrywana.

§ 7.

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym w instrukcji określającej obowiązki spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali.

2. Wszyscy mieszkańcy osiedla są zobowiązani do troski o należyty stan zewnętrznych elementów budynków (balkony, elewacje itp.) oraz zieleńców, urządzeń zabawowych i innych urządzeń rekreacyjnych. Osoby dokonujące dewastacji tych urządzeń ponoszą koszty napraw.

§ 8.

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, względnie poważniejsze zmiany funkcjonalne, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, osłony balkonów itp. mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą spółdzielni i na koszt użytkownika.
2. W przypadku dokonania przeróbek w zajmowanym lokalu bez zgody Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany w razie zwalniania lokalu do Spółdzielni doprowadzić lokal do stanu pierwotnego, gdyż w przeciwnym wypadku konieczne roboty mogą być wykonane przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.

§ 9.

1. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego (naprawianie bezpieczników elektrycznych), regulatorach centralnego ogrzewania i innych instalacjach znajdujących się w klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku. Osoby nie przestrzegające tego zakazu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia i stratami wyrządzonymi osobom trzecim.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń technicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwe przedsiębiorstwa i administrację osiedla.
3. Zabrania się unieruchamiania schodowych automatów oświetleniowych przez długotrwałe przytrzymywanie przycisków, szczególnie przy użyciu różnych przedmiotów.



4. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych w pozycji półotwartej, co powoduje ich paczenie się i psucie zamykaczy.

#### § 10.

1. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych oraz punktów czerpalnych wody zimnej i gorącej.
2. Celem zapobieżenia marnotrawstwa nie należy pozostawiać w piwnicach i korytarzach piwnicznych zapalonych świateł.
3. W razie stwierdzenia przecieków wody w lokalu należy przecieki te usunąć przez wymianę zużytych uszczelek, pływaków w spłuczkach
4. Użytkownik mieszkania ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy osób z nim zamieszkałych.

#### § 11.

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi (również piwnicznych).
2. W celu zabezpieczenia lokali przed skutkami przecieków użytkownicy zobowiązani są do usuwania śniegu z balkonów

#### § 12.

1. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za wiedzą i zgodą administracji osiedla i w miejscach przez nią wskazanych.
2. Anteny radiowe i telewizyjne instalowane na dachach powinny posiadać trwałe oznakowanie numeru lokalu użytkownika anteny.

3. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania anten radiowych i telewizyjnych, koszty naprawy ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.

#### § 13.

Ze względu na dobro mieszkańców i w trosce o mienie spółdzielcze, każdy z użytkowników lokali obowiązany jest:

1. o wszelkich uszkodzeniach instalacji wodno – kanalizacyjnej, c.o., elementów konstrukcyjnych budynku i innych urządzeń, pojawiającego się grzyba domowego itp. natychmiast powiadomić administrację osiedla.
2. Udostępnić lokal w terminie uzgodnionym z administracją osiedla dla wykonania robót mających bezpośredni związek z niszczeniem substancji sąsiednich lokali lub naprawy przechodzącej przez mieszkanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej i c.o. oraz innych robót, które muszą być wykonane od wewnątrz mieszkania.

#### § 14.

Administracja osiedla lub osoby przez nią upoważnione uprawnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji oraz ogólnego stanu wszystkich lokali.

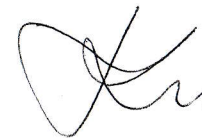
### III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA I OTOCZENIA

#### § 15.

Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz na terenie osiedla.

#### § 16.

Utrzymanie czystości terenów przyobiektowych należy do administracji spółdzielni.



§ 17.

1. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. – wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na brudzenie przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do zbiorników lub śmietników zainstalowanych przez administrację osiedla.  
W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik jest obowiązany uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
3. Zabrania się rozciągania sznurów między drzewkami i suszenia bielizny na terenach zielonych.

§ 18.

1. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymania w należytej czystości.
2. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, szmat itp. części stałych, ponieważ powodują one zapychanie przewodów kanalizacyjnych.  
W razie zapchania przewodów kanalizacyjnych, użytkownicy lokali w przypadku udowodnionej winy będą obciążeni kosztami oczyszczenia oraz kosztami usunięcia szkód spowodowanych atakaniem się kanalizacji.

§ 19.

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego zabrania się hodowli zwierząt.

2. O pojawieniu się gryzoni i robactwa domowego należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla.

§ 20.


1. Trzepanie dywanów i chodników może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>, z wyjątkiem niedziel i świąt, w których trzepanie jest zabronione.
2. Nie wolno trzepać dywanów, itp. na balkonach oraz klatkach schodowych i z okien.

§ 21.

1. Podlewanie kwiatów balkonowych i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie niszczyły elewacji, nie brudziły położonych niżej okien i balkonów.
2. Wszelkie trwałe obudowy balkonów oraz przemalowania balustrad i wnęk balkonowych na dowolne kolory bez zgody administracji osiedla są zabronione.
3. Zmiana kolorystyki balkonu lub jego wystroju architektonicznego wymaga pisemnej zgody spółdzielni. W takim przypadku członek przyjmuje na siebie obowiązek utrzymania w należytych stanie powłok malarskich i wprowadzonych elementów architektonicznych. Obowiązek ten ustaje po doprowadzeniu kolorystyki do zgodności z dokumentacją budynku i zgłoszeniu tego faktu administracji spółdzielni.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§ 22.



Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:

1. Utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową w lokalach mieszkalnych.
2. Przechowywać wszelkie materiały palne w odległościach nie mniejszych niż 0,6 m od urządzeń ogrzewczych i punktów świetlnych.
3. Zawiadomić administrację budynków o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

### § 23.

W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru, a w szczególności zabrania się:

1. przechowywania w piwnicach materiałów łatwo palnych, a w szczególności pojemników z paliwem do pojazdów mechanicznych.
2. Garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych, np. w mieszkaniach, korytarzach, piwnicach, wózkowniach.
3. Palenie tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach.
4. Zastawiania klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się. Nieczystości gabarytowe należy wywozić we własnym zakresie do PSZOK.
5. Korzystanie z uszkodzonych instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych.

6. zastawiania dojścia do czynnych tablic rozdzielczych, wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz gazomierzy.
7. Dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji elektrycznych i gazowych.

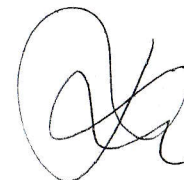
W razie pożaru należy:

- zachować spokój,
- zaalarmować straż pożarną,
- zawiadomić policję i administrację spółdzielni,
- przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

### V. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁZYCIA MIESZKAŃCÓW.

#### § 24.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub w korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń instalacji itp. odpowiadają rodzice lub ich prawni opiekunowie. W przypadku wymienionych szkód jest to również odpowiedzialność finansowa.
3. Dla zapewnienia zgodnych warunków współżycia należy uszanować prawo mieszkańców do wypoczynku, nie należy nastawiać zbyt głośno aparatów radiowych lub telewizyjnych.
4. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje w domu cisza nocna.



5. Wejście do klatek schodowych należy zamykać bez trzaskania drzwiami. Wejście do korytarzy piwnicznych należy stale zamykać na klucz.

§ 25.

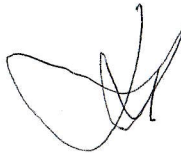
1. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Psy należy prowadzić na smyczy i w kagańcu /wg wymagań rasy / ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach i krzewach – spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedla jest niedozwolone.

§ 26.

1. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników samochodowych i motocykli w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych.
2. Ruch pojazdów po wewnątrzsiedlowych drogach dojazdowych może się odbywać tylko z ograniczoną szybkością.
3. Parkowanie samochodów i motocykli może się odbywać tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Wjeżdżanie pojazdami na chodniki, trawniki, place zabaw itp. jest niedozwolone ze względu na uszkodzenie nawierzchni. Osoby powodujące tego rodzaju szkody pokrywają koszty napraw.

§ 27.

Zabrania się spożywania napojów alkoholowych w klatkach schodowych budynków, pomieszczeniach piwnicznych ogólnego użytku i korytarzach.



§ 28.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza” w dniu 14 04. 2019 r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin uchyla dotychczasowy regulamin uchwalony w dniu 05.12.1995 .

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„NOWA”

Uchwała Nr 11 /2019  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej NOWA  
w Słupsku dnia 17.07.2019r.

Działając na podstawie §51 pkt 2ppkt 22 Statutu Spółdzielni  
Rada Nadzorcza postanawia:

Uchwalić regulamin Porządku domowego w Spółdzielni  
stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Niniejsza uchwała uchyla regulamin uchwalony dnia 05.12.1995

za uchwałą głosowało 4 osób

przeciw 0 osób

wstrzymało się 0 osób

Sekretarz Rady  
Agnieszka Złomańczuk



Przewodnicząca Rady  
Aniela Dańska

