

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW” W ŁODZI

I. Przepisy ogólne

§ 1.

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie wybranych przepisów:

- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami;
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi;
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny wraz z późniejszymi zmianami.

§ 2.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych powinny być otoczone troskliwą opieką.

§ 3.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Członek Spółdzielni lub osoba mająca tytuł prawny do lokalu nie będąca członkiem jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, gości itp.).

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

A. Obowiązki administracji osiedla.

§ 4.

Administracja Osiedla zobowiązana jest do:


1. Protokólnego odbioru mieszkania, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu członka zwalnającego przedmiotowy lokal.
2. Utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków, ich otoczenia, zieleni oraz urządzeń, jak:
piaskownice, place zabaw, boiska do gier, urządzenia do ćwiczeń fizycznych.



3. Zapewnienia oświetlenia numerów policyjnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
4. Zapewnienia mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do domów.
5. Wyposażenia domów w odpowiednie pojemniki do składania śmieci i odpadów oraz zorganizowanie na terenie nieruchomości i mienia spółdzielczego, miejsc do segregacji odpadów oraz dopilnowanie ich opróżnienia z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
6. Interweniowanie w razie zgłoszeń niewłaściwego ogrzewania mieszkań w okresie grzewczym w jednostkach odpowiedzialnych za prawidłowe ogrzewanie.
7. Interweniowanie w przypadkach zgłoszeń awarii w dostawach wody, energii elektrycznej i gazu.
8. Oznaczenie nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Wywieszanie w budynku czytelnej informacji zawierającej:
 - adres nieruchomości,
 - siedziby Zarządu Spółdzielni oraz Administracji Osiedla ,
 - imię i nazwisko osoby odpowiedzialnej za utrzymanie porządku na terenie nieruchomości,
 - kartę informacyjną o adresach i numerach telefonów: Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego itp.
10. Wywieszanie i zdejmowanie flag o barwach narodowych w dniach świąt i uroczystości państwowych i innych dniach stosownie do ogłoszenia przez właściwe organy państwowe lub gminne.
11. Usuwanie z budynków, pomieszczeń i innych miejsc na terenie nieruchomości ogłoszeń, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zachowania właściwego trybu przewidzianego przepisami prawa.

B. Obowiązki mieszkańców.

§ 5.

1. Mieszkańcy lokali mieszkalnych są obowiązani dbać o należyłą konserwację i stan sanitarno-porządkowy zajmowanego lokalu oraz innych przydzielonych pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
 2. Mieszkaniec, który nie przestrzega obowiązku dbałości o zajmowany lokal i swoim zachowaniem powoduje niszczenie lokalu innego mieszkańca (np. zalanie) lub czyni uciążliwym korzystanie z lokalu (zły stan sanitarny) zobowiązany jest do natychmiastowego podjęcia niezbędnych działań na żądanie Administracji Osiedla lub innego odpowiedniego organu państwowego w celu wyeliminowania tych uciążliwości.
- 

3. W przypadku braku reakcji i nie podejmowanie działań, o których mowa w ust.2 przedstawiciel Spółdzielni wraz z Policją lub przedstawicielem innego organu państwowego mają prawo wejścia do lokalu a następnie stwierdzone nieprawidłowości zlecić firmie zewnętrznej do ich wyeliminowania, a kosztami tych prac obciążyć użytkownika tego lokalu.
4. Odpowiedzialność za osoby dorosłe w zajmowanym lokalu jest solidarna.

§ 6.

Przeróbki w mieszkaniach (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych), przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach lub inne powodujące trwałe zmiany konstrukcyjne i funkcjonalne mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni na koszt mieszkańca.

§ 7.

1. Niedozwolone są ingerencje w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatora c.o. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku). W przypadku stwierdzenia uszkodzeń takich instalacji należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór odcinający i zawiadomić Pogotowie Gazowe lub Administrację Osiedla.
3. Zabronione jest samowolne wchodzenie na dachy.

§ 8.

W piwnicach nie wolno instalować dodatkowych punktów świetlnych, punktów czerpalnych wody itp.

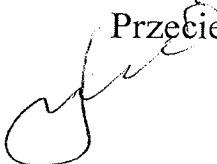
§ 9.

Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkanie przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

§ 10.

Mieszkańcy powinni zapobiegać marnotrawstwu wody, a przecieki w urządzeniach wodociągowych znajdujących się w lokalu należy bezzwłocznie usunąć we własnym zakresie.

Przecieki poza lokalem należy zgłosić do Administracji Osiedla.



§ 11.

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców i w trosce o mienie i higienę w budynkach usytuowanych w zasobach Spółdzielni, każdy mieszkaniec zobowiązany jest umożliwić w określonych przez Administrację dniach i godzinach wejście komisji w celu skontrolowania działania wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu sanitarnego mieszkania.

III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla (budynków) i otoczenia.

§ 12.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni utrzymywać czystość w klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach oraz na zewnątrz budynku.
2. Nie należy wyrzucać przez okno żadnych śmieci, niedopałków papierosów i wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na możliwość zanieczyszczenia przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
3. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
4. Zabrania się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych:
 - odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych,
 - odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności: lakierów, emulsji, mieszanin cementowych, substancji żrących i toksycznych,
 - substancji palnych i wybuchowych.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić odpowiednio posegregowane do pojemników zainstalowanych przez Administrację Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania w klatkach schodowych płynów, mieszkaniec obowiązany jest natychmiast sprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
6. Mieszkańcy przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do czasu zakończenia remontu do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych remontem w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych w budynku oraz na zewnątrz. Wrzucanie gruzu do pojemników na śmieci oraz do zsyków jest zabronione.
7. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany wodociągowe winny być zawsze dokręcone. Korki w wannach, umywalkach i zlewozmywakach w okresie nie użytkowania zawsze muszą być wyjęte dla zabezpieczenia mieszkania przed zalaniem.
W czasie dłuższej nieobecności zawory odcinające dopływ wody winny być zakręcone.



8. Mieszkaniec lokalu ponosi koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji zajmowanego lokalu.

§ 13.

Trzepanie dywanów, chodników i pościeli może odbywać się w dni powszednie wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych i w ustalonych godzinach: tj. od 8⁰⁰ do 19³⁰. Zabrania się trzepania z okien i balkonów.

§ 14.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze i niszczyły elewacje oraz brudziły położone niżej okna i balkony.
2. Kolory, w jakich ma być zewnętrzna stolarka okienna i balkony oraz przepłotnie balkonowe winny być uzgodnione z Administracją Osiedla.
3. Poleca się wszystkim mieszkańcom Osiedla (budynku) szczególną dbałość o tereny zielone i nasadzenia.
4. Picie alkoholu i palenie tytoniu na terenie nieruchomości jest zabronione.

IV. Pranie i suszenie bielizny.

§ 15.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający obowiązującego spokoju sąsiadów z uwzględnieniem ciszy nocnej od 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
2. Z pralni domowych może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgodnionej z Administracją Osiedla lub mieszkańcem, który opiekuje się pralnią.
3. Z urządzeń pralni należy korzystać z należyłą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
4. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, celem uniknięcia stałego zawilgocenia ścian.
5. Po zakończeniu prania i zabranii bielizny należy pomieszczenie pralni dokładnie sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucze od pralni zwrócić tego samego dnia do Administracji Osiedla lub mieszkańcowi opiekującemu się pralnią. W tym dniu należy uiścić opłatę w kasie Spółdzielni za zużyty energię elektryczną i gaz.
6. Bieliznę należy suszyć w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).
7. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.

V. Przepisy w zakresie współżycia społecznego mieszkańców Osiedla (domu).

§ 16.


1. W pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących.
2. Korytarzy klatek schodowych i przejść na strychach oraz w piwnicach nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się szczególnie w wypadku pożaru.
3. Zabrania się mieszkańcom grillowania na balkonach.

§ 17.

1. Warunkiem zgodnego współżycia społecznego wszystkich mieszkańców Osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i niezakłócanie wzajemnego spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak:
hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynku cisza nocna.

§ 18.

1. Mieszkańcy posiadający psy i inne zwierzęta domowe są zobowiązani do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi i innych zwierząt i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt.
2. W szczególności do obowiązków mieszkańców posiadających psy i zwierzęta domowe należy:
 - sprawowanie stałego i skutecznego nadzoru nad psami i innymi zwierzętami domowymi,
 - w miejscach publicznych prowadzenie psów na smyczy i w kagańcach,
 - nie wyprowadzanie psów i innych zwierząt domowych na tereny placów gier i zabaw, piaskownic i innych urządzeń służących do zabawy dla dzieci.
3. Właściciele zwierząt domowych są obowiązani do usunięcia spowodowanych przez nie zanieczyszczeń w klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynków służących do użytku publicznego oraz na terenach zielonych, drogach, chodnikach itp.



§ 19.

1. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych. Jazda po ścieżkach i chodnikach jest zabroniona.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać w klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
3. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych w sposób umożliwiający dojazd Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Straży Miejskiej oraz służb oczyszczających miasto.
4. Niedopuszczalne jest pozostawienie na terenie osiedla wraków samochodów i motocykli.
5. Zabrania się mycia samochodów na terenie Osiedla.
6. Użytkownicy miejsc postojowych usytuowanych w zasobach Spółdzielni, zobowiązani są do utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego w tym rejonie.

VI. Zasady korzystania z dźwigów.

§ 20.

Wszyscy mieszkańcy domu obowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszonych w każdej kabinie dźwigowej.

Wszelkie awarie dźwigów należy zgłaszać do Pogotowia Dźwigowego lub do Administracji Osiedla.

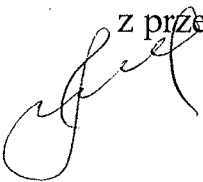
VII. Przepisy różne.

§ 21.

Skrzynki pocztowe na korespondencję są własnością mieszkańców, do których należy obowiązek dbania i ich naprawę.

§ 22.

Instalacja domofonowa zainstalowana w domach winna być używana zgodnie z przeznaczeniem i objęta ochroną przez wszystkich mieszkańców.



§ 23.

Zakładanie anten RTV na zewnętrznych ścianach budynku, balkonach, oknach dozwolone jest tylko za zgodą Spółdzielni.

Uszkodzenie spowodowane demontażem anteny naprawiane są na koszt mieszkańca.

§ 24.

Informacje i inne ogłoszenia mogą być zamieszczane na zewnątrz budynku lub w klatkach schodowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedla.

§ 25.

1. Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców Osiedla odnoszące się do pracy Administracji Osiedla, czy nieprzestrzeganie regulaminu przez mieszkańców winny być zgłaszane pisemnie lub ustnie Kierownikowi Administracji albo Zarządowi Spółdzielni.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez Kierownika Administracji lub przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowanego należy zawiadomić o sposobie załatwienia jego sprawy w ciągu 30 dnia od daty wniesienia uwagi, życzenia lub zażalenia.

§ 26.

W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do odpowiednich organów Spółdzielni i organów zewnętrznych celem podejmowania stosownych działań.

§ 27.

1. Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Społecznego Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w Łodzi uchwalony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 51/12/2009 z dnia 19.11.2009 r. z mocą obowiązującą od dnia 19.11.2009 r.
2. Z tym dniem traci moc Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców Domów Wielorodzinnych SM „Zarzew” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 56/12/2009 z dnia 2.06.2009 r. wraz z aneksami Nr 1 z 29.11.2012 r. Uchwała nr 64/17/2012 oraz Nr 2 z 27.02.2014 r. Uchwała nr 16/4/2014 r.

RADCA PRAWNY
mgr Jadwiga Jacuńska
Nr Łd-M-724

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”
Elżbieta Adamala

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Ryszard Jakimiak

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZARZEW”

Jerzy Kubarski