

**Uchwała nr 12/14
z dnia 28 marca 2014 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu porządku domowego SM "Kolejarz" w Szczecinie”.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” – Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała „Regulamin porządku domowego SM "Kolejarz" w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc regulamin wprowadzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 69/2011 z dnia 29 września 2011 r.

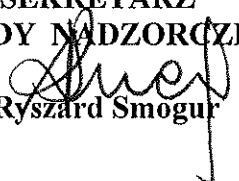
§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

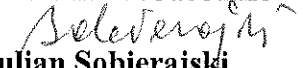
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Julian Sobierajski

Regulamin
porządku domowego SM „Kolejarz” w Szczecinie

I. Przepisy ogólne

§1.

W interesie wszystkich mieszkańców leży utrzymanie budynków i ich otoczenia oraz wszelkich urządzeń na osiedlach SM „Kolejarz” na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz otoczenie ich stałą i troskliwą opieką.

§2.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia mieszkańców i spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków wraz z ich otoczeniem oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej członków i mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników lokali.
3. Członkowie Spółdzielni oraz wszyscy pozostali użytkownicy są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nim zamieszkałe (członków rodziny, domowników) oraz inne osoby korzystające z lokalu (najemców, podnajemców i ich gości).

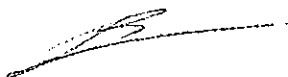
II. Przepisy dotyczące utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji.

A. Obowiązki organów Spółdzielni

§3.

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do:

1. Przekazywania lokatorom mieszkań w stanie zdatnym do użytku na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych,
2. Zapewnienia usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie gwarancyjnym,
3. Protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego w przypadku opuszczenia mieszkania przez lokatora,
4. Dbania o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, parkingi, płaskownice, tereny zielone, place zabaw dla dzieci i młodzieży i ich urządzenia,
5. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do budynków i mieszkań,
6. W okresie od zmierzchu do świtu należy zapewnić oświetlenie numerów telefonów alarmowych, głównych punktów oświetleniowych nad wejściami do budynków i klatek schodowych.
7. Dokonywania napraw budynku oraz pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt. 4, a także przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z tym, że lokatora obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,



8. Dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w lokalu w zakresie nie obciążającym lokatora Spółdzielni,

§ 4.

Zarząd Spółdzielni może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali poza zakres wyżej określony o ile zabezpieczy na ten cel dodatkowe środki w opłatach za używanie lokali.

§ 5.

Szczegółowe wzajemne prawa i obowiązki uregulowane są zgodnie z § 10 i § 11 Statutu SM „Kolejarz” i Regulaminem w sprawie określania obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

B. Obowiązki członków Spółdzielni i mieszkańców

§ 6.

Za używanie lokalu użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co określają §§ 83 i 83¹ Statutu SM „Kolejarz” i Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.

§ 7.

Lokal mieszkalny może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. Za zgodą Spółdzielni w lokalu mieszkalnym może być prowadzona działalność gospodarcza, jednakże tylko taka, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju współmieszkańców. Prowadzenie działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

§ 8.

Lokatorzy Spółdzielni mają obowiązek dbać o należyłą konserwację używanego mieszkania i innych przydzielonych im pomieszczeń (garaże, piwnice) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania w zakresie ustalonym w Regulaminie w sprawie określania obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

III. Zmiana funkcji pomieszczeń w lokalu i dodatkowe wyposażenie mieszkań

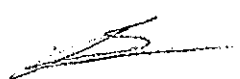
§ 9.

Wszelkie zmiany funkcjonalne lokalu i wyposażenia (wstawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów, wanien itp.) mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni określającą warunki wprowadzenia zmian.

IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa, higieny i estetyki osiedla (domu) i otoczenia

§ 10.

1. Ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość uszkodzenia instalacji elektrycznej, zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw i wymiany bezpieczników poza obrębem mieszkania. Osoba, która wskutek naruszenia tego



zakazu spowodowała szkodę, zobowiązana jest do pokrycia kosztów jej usunięcia. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla lub Pogotowie Lokatorskie.

2. Lokator może wymienić uszkodzony bezpiecznik zabezpieczający obwód mieszkania, jednakże tylko przez wymianę na nowy o wymaganej wielkości. Zabrania się stosowania innych metod zabezpieczania.
 3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast odciąć dopływ gazu, a następnie zawiadomić pogotowie gazowe i administrację.
 4. Nie wolno zmieniać lub poprawiać we własnym zakresie kryz, nastaw wstępnych zaworów termostatycznych przy grzejnikach c.o., jak również odpowietrzać grzejników, jeśli nie posiadają one odpowiednich odpowietrzników.
- Wady działania instalacji c.o. należy niezwłocznie zgłosić Administracji Osiedla.

§ 11.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie, piwnice, korytarze) nie wolno dokonywać samodzielnie zmian instalacji elektrycznej, gazowej, grzewczej i wodno-kanalizacyjnej.

§ 12.

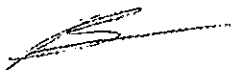
Wszelkie nieszczelności urządzeń, zaworów i instalacji wodnej w mieszkaniu lokator powinien niezwłocznie usunąć.

§ 13.

Lokatorzy obowiązani są zamykać drzwi wejściowe do budynków a drzwi prowadzące do korytarzy piwnicznych na klucz.

§ 14.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniu należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla lub pogotowie lokatorskie, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek awarii instalacji.
2. Wszyscy użytkownicy mieszkań winni dbać o to, aby okna na klatkach schodowych były zamknięte, w szczególności w sezonie zimowym.
3. Lokatorzy opuszczający mieszkania na czas dłuższy (np. urlop) powinni pozostawiać w Administracji osiedla informację, z kim należy kontaktować się telefonicznie w przypadku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, c.o. czy gazowej wymagającej natychmiastowego przeciwdziałania jej skutkom.
4. Przedstawiciele Spółdzielni uprawnieni są do żądania udostępnienia przez użytkownika lokalu w terminie wcześniej z nim uzgodnionym w celu wykonania napraw, doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego, kontrolowania stanu sanitarno – porządkowego w mieszkaniach, a użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić mieszkanie Spółdzielni.
5. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniu znacznych szkód lub uruchomieniu jakiejkolwiek instalacji w budynku, lokator jest obowiązany na żądanie Administracji do niezwłocznego udostępnienia lokalu. Jeżeli lokator odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w razie potrzeby w obecności funkcjonariuszy Policji. W przypadku otwarcia lokalu pod nieobecność lokatora przedstawiciele Spółdzielni są obowiązani do zabezpieczenia tego lokalu i znajdującego się w nim mienia do czasu przybycia



lokatora. Każdorazowe otwarcie lokalu bez udziału lokatora musi być potwierdzone protokołem.

6. Użytkownik lokalu ma również obowiązek udostępniania go w wyznaczonych terminach w przypadku konieczności montażu, demontażu, plombowania i odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§ 15.

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na terenach osiedlowych.
2. Zabronione jest wyrzucanie przez okno oraz wykładanie na parapet zewnętrzny jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, resztek pożywienia itp.
3. Do muszli toaletowych nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat i innych przedmiotów.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do odpowiednich pojemników lub zsyków w budynkach, przestrzegając obowiązku segregacji odpadów.
5. W przypadku rozsypywania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.

§ 16.

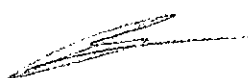
1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych na terenach osiedli SM „Kolejarz” obowiązuje cisza nocna.
2. Trzepanie dywanów może się odbywać za wyjątkiem dni świątecznych wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się trzepania dywanów, chodników, pościeli, odzieży itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.
3. Wywołujące hałas uciążliwe prace remontowe (np. prowadzone przy użyciu wiertarek, cykliniarek, zbijanie tynków itp.) mogą być wykonywane w lokalach mieszkalnych w dni powszednie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. Lokatorzy mieszkań winni zwrócić szczególną uwagę na zachowanie estetycznego wyglądu balkonów, loggi i okien.
5. Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i odtwarzaczy muzyki nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom budynku (bez względu na porę dnia).

§ 17.

1. Skrzynki i doniczki z kwiatami można umieszczać wyłącznie po wewnętrznej stronie okna bądź balkonu.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony.

§ 18.

1. Z pralni zlokalizowanej w budynku może korzystać każdy użytkownik lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku.
2. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, aby ściany, stolarka i sufit nie były narażone na stałą wilgoć.
3. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucz od pralni zwrócić następnego dnia roboczego gospodarzowi domu lub Administracji Osiedla, która obowiązana jest sprawdzić na miejscu stan urządzeń pralni.



4. Lokator korzystający z pralni lub suszarni winien ją tak użytkować aby nie powodować żadnych szkód oraz nieuzasadnionych strat ciepła, a w szczególności:
 - nie rozlewać wody
 - utrzymywać drożność kratki ściekowej
 - nie pozostawiać otwartych okien w okresie sezonu grzewczego
 - zamykać zawory przygrzejnikowe c.o.
5. W pralni nie wolno prac bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
6. Bieliznę powinno suszyć się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach – suszarniach.
7. Po wysuszeniu bieliznę należy bezzwłocznie zabrać, zawory przygrzejnikowe zamknąć a klucz od suszarni zwrócić najpóźniej następnego dnia roboczego gospodarzowi domu lub Administracji Osiedla.
8. Wysokość opłat za używanie pralni i suszarni ustala Zarząd.

§ 19.

1. Do przewodów zsypowych nie należy wrzucać odpadków, które mogą spowodować ich zatkanie oraz powodujących hałas (butelki, szyby) jak również różnego rodzaju płynów, gruzu, materiałów pyłących i przedmiotów większych rozmiarów.
2. Gruz pozostający po remoncie mieszkania należy składać do pojemników zamówionych odpowiednio wcześniej. Wywóz gruzu winien zlecić użytkownik mieszkania na koszt własny firmie świadczącej usługi wywozu odpadów.

V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedli (domu)

§ 20.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedli (domów) jest nie tylko przestrzeganie praw i obowiązków wynikających ze statutu, ale także poszanowanie praw sąsiadów do godnego i spokojnego życia w warunkach wielorodzinnej zabudowy.
2. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw pod nadzorem dorosłych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji, drzew i krzewów itp.) i spowodowane przez nie szkody odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni. Rodzice lub opiekunowie prawni ponoszą odpowiedzialność cywilną za zdarzenia wynikłe na skutek pozostawienia dzieci bez należytej opieki.

§ 21.

W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego, estetycznego i bezpieczeństwa zasobów mieszkalnych oraz innych urządzeń wprowadza się następujące zasady dotyczące posiadania zwierząt domowych:

1. Zabrania się hodowli oraz dokarmiania w obrębie domów spółdzielczych królików, drobiu, gołębi itp.
2. Psy powinny być prowadzone na smyczy, a psy agresywne również w kagańcu.
3. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez psy, koty lub inne zwierzęta domowe w miejscach przeznaczonych do użytku publicznego, w szczególności: klatki schodowe, windy, chodniki oraz trawniki wokół budynków.

4. Zabrania się wprowadzania psów, kotów i innych zwierząt domowych do miejsc wydzielonych do zabawy dla dzieci, a w szczególności do piaskownic (zaleca się korzystanie z wybiegu dla psów oraz z urządzonych przez spółdzielnię „psich toalet”).
5. Przewożenie psa windą jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa innym osobom znajdującym się w kabinie dźwigu poprzez trzymanie psa na smyczy i w kagańcu.
6. Posiadanie psa nie może być uciążliwe dla sąsiadów, w szczególności nie może zakłócać spokoju wyciem, szczekaniem i innym głośnym zachowaniem dokuczliwym dla mieszkańców.
7. Właściciele zwierząt ponoszą odpowiedzialność za wszelkie wypadki jakie spowodować mogą zwierzęta domowe.
8. Właściciele zwierząt domowych winni rygorystycznie przestrzegać obowiązku ochronnego szczepienia psów i innych zwierząt przeciw wściekliznie.

§ 22.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych oraz na tych fragmentach jezdni, gdzie nie obowiązuje zakaz zatrzymania lub postoju.
2. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych i lokali użytkowych, dojazdów do komór zsypowych, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów służb technicznych, ratunkowych i porządku publicznego.
3. Zabronione jest parkowanie pojazdów na trawnikach oraz parkowanie przez osoby nieuprawnione na miejscach wyznaczonych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.
4. Zabronione jest zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów na terenach osiedli, poza przeznaczoną do tego celu myjnią samochodową.
5. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych, ani w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejścia (przepisy p. pożarowe), brudzenie smarami ścian i podłóg.

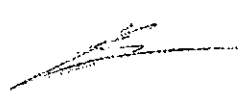
§ 23.

Zabrania się dokonywania nasadzeń drzew i krzewów oraz urządzania klombów i ogródków przydomowych bez uzgodnienia z Administracją Osiedla.

VI. Przepisy przeciwpożarowe

§ 24.

1. W piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i wydzielających intensywny zapach.
2. Korytarzy i przejść nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach, loggiach oraz na terenie zewnętrznym używanie otwartego ognia jest zabronione.
4. Zabrania się używania na terenie spółdzielni, na balkonach i loggiach urządzeń do grillowania węglowych i gazowych.



5. W przypadku używania przenośnych urządzeń grzewczych należy zwracać uwagę na zachowanie odpowiednich odległości od materiałów łatwopalnych.
6. Zabrania się palenia tytoniu we wszystkich pomieszczeniach wspólnych budynku.
7. Należy bezwzględnie przestrzegać instrukcji przeciwpożarowych.
8. Zabronione jest niszczenie urządzeń przeciwpożarowych.

VII. Przepisy końcowe

§ 25.

1. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach i tarasach budynku jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni w sposób i na warunkach określonych umową.
2. Za wszelkie szkody spowodowane instalacją urządzeń odpowiada właściciel anteny.

§ 26.

1. Skargi dot. nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny mieć formę pisemną i być przekazane do Administracji bądź Zarządu Spółdzielni.
2. W ciągu 30 dni skarga powinna być rozpatrzona przez Administrację lub Zarząd Spółdzielni a lokator powinien uzyskać odpowiedź.

§ 27.

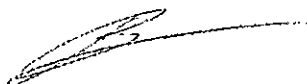
1. Biorąc pod uwagę, że własność spółdzielcza stanowi dobro ogółu mieszkańców i że mieszkania, budynki, urządzenia techniczno – gospodarcze oraz ich otoczenie oddawane są do użytku w należyтым stanie technicznym i estetycznym, użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o trwałe utrzymanie tego stanu.
2. Użytkowanie mieszkań winno odbywać się w taki sposób by nie naruszało spokoju współmieszkańców budynku i osiedla oraz zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.
3. O rażącym nie przestrzeganiu postanowień niniejszego regulaminu, niszczeniu mienia należy niezwłocznie poinformować odpowiednie służby odpowiedzialne za utrzymanie ładu i porządku.

§ 28.

W przypadku zabrudzenia, uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń wspólnych (korytarze, okna, windy itp.) sprawca szkody zobowiązany jest do jej naprawienia. W przypadku uchylania się od tego obowiązku lub w sytuacji gdy naprawa wymaga wykonania przez osobę uprawnioną, wykonanie prac zapewni Zarząd Spółdzielni obciążając kosztami winnego zaistniałego zdarzenia.

§ 29.

Przypadki pijaństwa, awanturnictwa lub notorycznego naruszania zasad prawidłowego korzystania z lokali mogą być podstawą do wykluczenia członka ze Spółdzielni oraz przeprowadzenia działań prowadzących do eksmisji.



§ 30.

1. Niedozwolone jest przechowywanie w wózkowniach, pralniach, suszarniach, bez pisemnej zgody spółdzielni prywatnych rzeczy, które nie są związane z przeznaczeniem użytkowym tych pomieszczeń.
2. Osoba korzystająca z wózkowni, pralni, boksu bądź innego pomieszczenia ogólnego użytku zobowiązana jest do wnoszenia z tego tytułu opłat w wysokości ustalonej przez Zarząd.

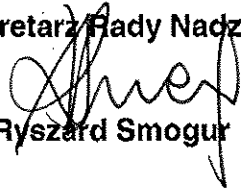
§ 31.

Wszyscy użytkownicy mieszkań i lokali użytkowych zobowiązani są przestrzegać zasad regulaminu i podporządkować się zawartym w nim zasadom i wskazaniom.

§ 32.

1. Traci moc Regulamin uchwalony w dniu 29.09.2011 r.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.03.2014 r. i wchodzi w życie z dniem 28.03.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Ryszard Smogur

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Julian Soblerajski

~~Piotr Baran~~ *procurator*
Piotr Baran