

REGULAMIN

**używania lokali w domach Spółdzielni
oraz porządku domowego i współżycia
mieszkańców**

**/Tekst ujednolicony opracowany z uwzględnieniem
Uchwały Nr 44/2009/IV Rady Nadzorczej
z dnia 17 września 2009r./**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Geofizyka”
w Toruniu**

Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców określa normy postępowania Spółdzielni i użytkowników lokali w następujących sprawach:

- ochrona budynków i lokali,
- korzystanie z pomieszczeń ogólnego użytku,
- utrzymanie czystości i porządku,
- utrzymanie spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
- podstawowe formy kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali,
- zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

I. Postanowienia ogólne:

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu należy przez to rozumieć członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka posiadającego prawo odrębnej własności (właściciela lokalu), właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemcę lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale bądź czasowo, a także w nim chwilowo przebywające.

II. Przepisy porządkowe:

1. Osoby przebywające na terenie Spółdzielni zobowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
2. Naprawy i remonty wywołujące hałasy mogą być przeprowadzane jedynie w dni powszednie w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań i innych na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
4. Nieczystości pochodzące z gospodarstw domowych należy wrzucać do pojemników do tego celu przeznaczonych w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia pojemników, części wspólnej nieruchomości oraz posesji.
5. Z urządzeń zsypu można korzystać w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰ z uwagi na zapewnienie ciszy i spokoju mieszkańcom w godzinach wypoczynku.
6. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w najbliższym otoczeniu budynków.
7. Wykonywanie przez użytkowników lokali czynności mogących spowodować uszkodzenie jakichkolwiek elementów części wspólnej nieruchomości, nawet jeżeli nie ujawniają się

- bezpośrednio w trakcie tych czynności (używanie materiałów wybuchowych – petardy, sztuczne ognie, odbijanie piłki o ściany budynków) jest niedopuszczalne.
8. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez użytkowników lokali czynności mogących spowodować zniszczenie części wspólnej nieruchomości jak i terenu przyległego (remonty pojazdów mechanicznych, wyrzucanie przedmiotów przez okna, wysypywanie odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych).
 9. Użytkownikom lokali nie wolno naprawiać poza obrębem lokalu mieszkalnego jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń.
 10. Prowadzenie hodowli zwierząt na terenie nieruchomości jest całkowicie zabronione.
 11. Dozwolone jest posiadanie zwierząt domowych o ile ilość tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli.
 12. Posiadanie zwierząt domowych nie może powodować zagrożenia zdrowia ani życia mieszkańców jak również zakłócać spokoju i porządku.
 13. Poza terenem lokalu psy i inne zwierzęta kłuszące winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcach.
 14. Nieczystości pozostawione przez zwierzęta winny być niezwłocznie uprzątnięte przez opiekuna lub właściciela zwierzęcia.
 15. Zabrania się dokarmiania na terenie Spółdzielni kotów w okresie od wiosny do jesieni to jest od dnia 21 marca do 20 grudnia.
 16. Zabrania się wystawiania i przechowywania w części wspólnej nieruchomości (klatki schodowe, podwórze, piwnice, parapety okien) jakichkolwiek przedmiotów w tym pokarmu dla zwierząt
 17. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach, tarasach, loggiach przedmiotów oszpecających wygląd domu.
 18. Wszelkie zniszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku powstałe podczas remontu lub przy dostarczaniu mebli czy innych przedmiotów do mieszkania użytkownik lokalu obowiązany jest usunąć niezwłocznie i na swój koszt.
 19. Parkowanie pojazdów mechanicznych dozwolone jest tylko w miejscach do tego celu przeznaczonych.
 20. Zabronione jest wykonywanie napraw pojazdów mechanicznych na terenie posesji. Dopuszczalne jest dokonanie naprawy polegającej na wymianie żarówki, wycieraczki, koła itp.
 21. Doniczki na kwiaty i skrzynki umieszczone na parapetach okien oraz balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem, a podlewanie kwiatów nie może powodować przeciekania wody na niższe piętra lub podwórze.
 22. Zabrania się używania otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach, balkonach, loggiach i dachach budynków.
 23. Palenie tytoniu i innych używek na klatkach schodowych, w piwnicach, na strychach oraz w kabinach dźwigowych jest zabronione.

III. Przepisy dotyczące pralni, suszarni i piwnic.

1. Z pralni i suszarni mają prawo korzystać wszyscy użytkownicy lokali oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.

2. Z urządzeniami pralni i suszarni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
3. Po zakończeniu prania i suszenia należy pomieszczenia te sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu a klucz od pralni i suszarni zwrócić dozorczy.
4. Suszarnia jest przeznaczona wyłącznie do suszenia bielizny, ubrań i pościeli. Niedozwolone jest suszenie bielizny powyżej lustra balkonu oraz pod oknami mieszkań.
5. Piwnice są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu. Dostęp do nich powinien być użytkownikom lokali stale udostępniony.
6. Przy korzystaniu z piwnic użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności zabronione jest przechowywanie w piwnicach materiałów wybuchowych, żrących i łatwopalnych (benzyna i inne paliwa, kwasy i zasady, w większych ilościach niebezpieczne butle z gazami itp.) oraz motocykli, motorowerów i kosiarek spalinowych.
7. Użytkownicy lokali obowiązani są chronić przed zanieczyszczeniem i uszkodzeniem urządzenia części wspólnej nieruchomości znajdujące się w ich piwnicach. Urządzenia te powinny być udostępniane na każde żądanie Spółdzielni.

IV. Obowiązki użytkowników lokali.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są dbać o należytą konserwację lokalu i pomieszczeń należących do lokalu, wykonywać drobne naprawy lokalu oraz urządzeń technicznych w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania przepisów prawa, przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących używania instalacji elektrycznej, gazowej i wodno – kanalizacyjnej oraz niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są w ogólnie pojętym interesie Spółdzielni zgłaszać przypadki uszkodzeń części wspólnej nieruchomości lub naruszenia przepisów wymienionych w punkcie 2 przez innych użytkowników lokali.
4. Koszty szkód wyrządzonych w urządzeniach części wspólnej nieruchomości jak i na terenie bezpośrednio przyległym – wynikłe z winy użytkownika lokalu lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących obciążają tego użytkownika lokalu.
5. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialność ponoszą rodzice.
6. Koszty szkód wyrządzone w lokalu lub w części wspólnej nieruchomości z winy innego użytkownika lokalu obciążają użytkownika lokalu, który spowodował szkodę.
7. O wszystkich zauważonych uszkodzeniach urządzeń części wspólnej nieruchomości a w szczególności instalacji gazowej i elektrycznej oraz przeciekach dachu, zapchaniu instalacji kanalizacyjnej użytkownicy lokali mają obowiązek niezwłocznie informować Administrację Spółdzielni lub wskazaną na tablicy ogłoszeń instytucję jeśli konieczność taka powstała poza godzinami pracy administracji.
8. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania ładu i porządku na klatkach schodowych.

V. Prawa i obowiązki Spółdzielni:

Spółdzielnia jest zobowiązana:

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Dbać o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich otoczenia, jak place zabaw, piaskownice, altany śmietnikowe oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku jak: korytarze, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkownie.
6. Zarząd Spółdzielni, na koszt użytkowników lokali wykonuje:
 - przynajmniej raz w tygodniu sprzątanie (zamiatanie i mycie) klatek schodowych,
 - przynajmniej dwa razy w roku mycie okien i lamperii oraz drzwi wejściowych do budynku.Powyższe czynności Spółdzielnia może wykonać przez zatrudnionych pracowników bądź zlecić specjalistycznej firmie.
7. Zapewnić wyposażenie domów w informacje porządkowe i administracyjne oraz oświetlenie miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
8. Zapewnić stałe funkcjonowanie dźwigów osobowych.
9. Zabezpieczyć klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku przed utratą ciepła.
10. Zapewnić stałą konserwację i naprawy urządzeń technicznych i przeciwpożarowych.
11. Zapewnić systematyczny wywóz śmieci z pojemników w altanach śmietnikowych i dolnych komór na odpady stałe (w budynkach z czynnymi zsypami).

VI. Przepisy końcowe:

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całą lub część lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Zakładanie anten, szyldów, reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz mieszkania, instalowanie krat w oknach, zadaszeń, obudowy balkonów i loggi wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Za umieszczenie na budynku szyldu bądź reklamy Spółdzielnia pobiera wynagrodzenie ustalone w drodze umowy.
4. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu i osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
5. Uwagi, życzenia i zażalenia użytkowników lokali w sprawie pracy administracji, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców przyjmowane są przez Zarząd Spółdzielni w ustalonych godzinach przyjmowania skarg i wniosków (wtorek od godziny 12⁰⁰ do 16⁰⁰).
6. Wobec Członków naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe i regulaminowe Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ma prawo:
 - a) przeprowadzić rozmowę wyjaśniająco – ostrzegawczą,
 - b) udzielić upomnienia lub nagany,
 - c) złożyć wnioski o ukaranie w przypadku popełnienia czynu niedozwolonego,
 - d) wystąpić do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie z grona członków.
7. Wobec użytkowników lokali nie będących członkami, naruszających postanowienia niniejszego regulaminu Spółdzielnia ma prawo:
 - a) przeprowadzić rozmowę wyjaśniająco – ostrzegawczą,
 - b) złożyć wniosek o ukaranie w przypadku popełnienia czynu niedozwolonego.

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 71 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w dniu 25.11.2004r. Uchwałą nr 57/2004/III i wchodzi w życie z dniem uchwalenia zmieniony Uchwałą nr 44/2009/IV w dniu 17.09.2009r.

Traci moc „Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu nr 7/97 z dnia 16.05.1997r.