

Tekst jednolity

załącznika do uchwały Rady Nadzorczej ŁSM Nr 13/2008 z dnia 01 grudnia 2008 r. zmienionej uchwałą Nr 4/2012 z dnia 13 lutego 2012 r.; uchwałą Nr 2/2014 z dnia 03 lutego 2014 r. oraz uchwałą Nr 3/2014 z dnia 13 marca 2014 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Zasady ogólne

§ 1

1. Budynki i ich otoczenie oraz urządzenia na terenie Spółdzielni służą potrzebom wszystkich mieszkańców. W interesie mieszkańców winny one być utrzymane w należnym stanie technicznym i estetycznym oraz otoczone troskliwą opieką Zarządu Spółdzielni, organów spółdzielczych i ogółu mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym budynków, ich otoczenia oraz sprzyjanie zgodnemu współżyciu mieszkańców.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali jak również najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby korzystające z ich lokali tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, pracowników itp.
4. Obowiązkiem Użytkowników jest natychmiastowe zgłoszenie do Zarządu Spółdzielni, gospodarza domu lub konserwatora wszelkich dostrzeżonych uszkodzeń instalacji sanitarnych, elektrycznych lub gazowych, ponadto wynikające z troski o wspólne mienie zapobieganie jego niszczeniu.
5. Użytkownik lokalu odpowiedzialny jest za wszystkie szkody powstałe z jego winy w zajmowanym lokalu, mieszkaniach sąsiednich / np. zalania/, we wspólnie używanych pomieszczeniach domowych i na terenie posesji np. za niszczenie trawników, kwietników, drzew, ławek, sprzętu zabawowego itp.
6. W przypadkach dewastacji mienia spółdzielczego Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioski o ukaranie osób winnych do Policji.

II. Obowiązki użytkowników lokali

§ 2

1. Zarząd Spółdzielni odpowiada za stan techniczny sanitarno-porządkowy i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze, pralnie i suszarnie domowe, tereny zieleni, place zabaw wraz z ich wyposażeniem oraz inne urządzenia.

2. Użytkownicy lokali zobowiązani są dbać o należyte utrzymanie i właściwą konserwację zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych pomieszczeń oraz użytkować je zgodnie z zawartą umową. Użytkownik ma prawo dokonywać ulepszeń lokalu, podnosząc jego standard.
3. **W zakresie konserwacji i remontów wewnątrz lokalu mieszkalnego do obowiązków Spółdzielni należy:**
 - a) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej do zaworów odcinających przed odbiornikami wody, gazowej - bez urządzeń odbiorczych,
 - b) wymiana pionów kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;
4. **Do obowiązków użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie konserwacji i remontów wewnątrz lokalu należy:**
 1. naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 2. naprawa, malowanie i wymiana okien;
 3. naprawa i wymiana urządzeń:
 - sanitarnych,
 - wodociągowo-kanalizacyjnych,
 - elektrycznych wraz z wewnętrzną instalacją elektryczną,
 - gazowych;
 4. naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkania i drzwi wewnątrz mieszkania;
 5. malowanie balustrad balkonowych w kolorze uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni;
 6. naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych;
 7. naprawy wewnątrz lokalu należące do obowiązków członka mogą być wykonane przez pracowników Spółdzielni za oddzielną opłatą.

§ 3

1. **Zabrania się bez wiedzy i zgody Zarządu Spółdzielni :**
 - 1) samowolnego dokonywania jakichkolwiek przeróbek budowlanych i instalacyjnych w mieszkaniu, w tym przeróbek instalacji gazowej, elektrycznej, przenoszenie i likwidowania grzejników, podłączeń i napraw w tablicach elektrycznych na klatkach schodowych;
 - 2) wchodzenia na dach i instalowania różnego typu anten i urządzeń;
 - 3) zakładania na budynkach reklam, tablic informacyjnych itp.;
 - 4) instalowania w pomieszczeniach piwnicznych światła i urządzeń elektrycznych lub mechanicznych.
2. W przypadku wykonania czynności, o których mowa wyżej, bez zgody Zarządu, koszty ewentualnych zniszczeń i uszkodzeń mienia spółdzielni obciążają członka Spółdzielni łamiącego zasady niniejszego Regulaminu .

§ 4

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego lub zamieszkująca z nim rodzina może korzystać z wózkarni.

2. Z chwilą zaprzestania z korzystania z pomieszczeń wózkarni jej użytkownik winien opróżnić to pomieszczenie.
3. W uzasadnionych przypadkach i w miarę istniejących możliwości Spółdzielnia może wynająć pomieszczenie wózkarni lub inne pomieszczenie piwniczne za pisemną zgodą wszystkich mieszkańców klatki jako dodatkową powierzchnię. Warunki odpłatności za wynajem ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat czynszowych z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Spółdzielni. W razie zwłoki w zapłacie czynszu użytkownikowi naliczane będą odsetki.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zarządu Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

§ 5

W uzasadnionych przypadkach każdy użytkownik zobowiązany jest umożliwić upoważnionym pracownikom zarządu Spółdzielni komisyjne wejście do lokalu mieszkalnego i innych zajmowanych przez niego pomieszczeń w celu:

1. usunięcia awarii, wykonania konserwacji lub remontu;
2. sprawdzenia stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego technicznego stanu lokalu;
3. wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje;
4. skontrolowania stanu formalno – prawnego korzystania z lokalu lub innych pomieszczeń;
5. udostępnienia urządzeń pomiarowych / np. wodomierze/ .

III. Czystość, porządek i estetyka w budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 6

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz w ich otoczeniu wykonują gospodarze domów / sprzątacze / lub wynajęta firma sprzątająca, zgodnie z zakresami czynności.

Wyznaczony pracownik Zarządu Spółdzielni sprawuje nadzór nad gospodarzami domów oraz kontroluje prace firm sprzątających.

§ 7

Do obowiązków mieszkańców w zakresie zachowania czystości, porządku i estetyki budynku i terenów przydomowych należy:

1. utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pozostałych pomieszczeń piwnicznych w należyтым stanie, czystości,
2. niedewastowanie i niezaśmiecanie pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów Spółdzielni,
3. wymiatanie spod wycieraczek i ich trzepanie,
4. sprzątanie na klatkach schodowych zanieczyszczeń spowodowanych przez posiadane zwierzęta a także innych zanieczyszczeń / np. rozsypane śmieci itp./.

§ 8

Zabrania się:

- 1) zaśmiecania klatek schodowych i terenów wokół domów przez wyrzucanie odpadów, śmieci, niedopałków papierosów przez okna, itp.,
- 2) wyrzucania do muszli klozetowej śmieci, kości, szmat, waty i innych odpadów,
- 3) trzepania na balkonach, klatkach schodowych przez okno: dywanów, pościeli, wycieraczek itp.,
- 4) palenia papierosów na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnych budynku, / piwnice, suszarnie, wózkarnie/
- 5) grilowania bezpośrednio przed budynkiem i na balkonach,
- 6) hodowli gołębi i innych ptaków przed budynkami i na balkonach,
- 7) przechowywania w pomieszczeniach wspólnego użytku mebli, materiałów budowlanych,
- 8) zastawiania różnymi przedmiotami (meble, rowery, skrzynki i doniczki z kwiatami) tras komunikacyjnych w miejscach wspólnego użytkowania tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, itp. Powyższe przedmioty będą usuwane przez Administrację bez wcześniejszego powiadamiania osób wystawiających.
- 9) gromadzenia się młodzieży na klatkach schodowych, gankach i pod oknami mieszkań powodującej ich zanieczyszczenie i zakłócanie spokoju mieszkańców.
- 10) składowania materiałów wybuchowych lub łatwopalnych w szczególności benzyny w pomieszczeniach budynków mieszkalnych / mieszkania, balkony, loggie, piwnice, korytarze /,
- 11) wymieniania gniazd wtykowych elektrycznych przystosowanych do zerowania lub uziemienia na inne, oraz używania urządzeń o mocy przekraczającej możliwość przesyłową instalacji,
- 12) używania niesprawdzonych odbiorników elektrycznych i gazowych,
- 13) pozostawiania bez nadzoru palących kuchenek i pieców gazowych, włączonych grzejników elektrycznych, żelazek, maszyn do szycia, pralek automatycznych i innego sprzętu gospodarstwa domowego zasilanego elektrycznie.

§ 9

1. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰ -10⁰⁰ i 17⁰⁰ -19⁰⁰
2. Prace **remontowe w lokalach mieszkalnych powinny być przeprowadzane w dni robocze w godzinach od 8⁰⁰ - 19⁰⁰.**
Przedłużenie czasu trwania prac na późne godziny wieczorne i dni świąteczne możliwe jest, o ile wyrażą na to zgodę pozostali mieszkańcy klatki schodowej.
3. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach i oknach powinno odbywać się w sposób bezpieczny. Skrzynki powinny być utrzymane w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych zewnętrznych powinno być wykonane z umiarem w sposób niepowodujący szkód w niższych kondygnacjach budynku.
5. Zabrania się przechowywania na loggiach balkonowych elementów zagrażających bezpieczeństwu (metalowych belek, prętów, materiałów budowlanych)

§ 10

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest dbałość o zieleń na terenie Spółdzielni.
2. Opiekę nad ogólnie dostępnymi trawnikami, drzewami, krzewami oraz miejscami zabaw sprawuje Zarząd Spółdzielni.
3. Opiekę nad ogródkami przy budynkach sprawują mieszkańcy zamieszkujący na parterach budynków mieszkalnych.
Do ich obowiązków należy dbałość o porządek i estetykę, podlewanie ogródków na koszt własny, z kranów zewnętrznych, na których zamontowane są wodomierze.
4. Ogródki mogą być grodzone przez ich użytkowników na ich koszt. Ogrodzenie powinno być bezpieczne, funkcjonalne i estetyczne, wyglądem harmonizujące z otoczeniem.
5. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów na terenie Spółdzielni, bez zgody Zarządu.

IV. Suszenie bielizny.

§ 11

1. Bieliznę należy suszyć w pomieszczeniach na ten cel przeznaczonych / suszarniach /
2. Wysuszoną bieliznę należy natychmiast zabrać.
3. Zabrania się wywieszania za oknem i na balkonach bielizny, z której cieknie woda.

V. Bezpieczeństwo pożarowe.

§ 12

- 1) .Obowiązkiem każdego mieszkańca i użytkownika lokalu jest bezwzględne przestrzeganie przepisów o ochronie przeciwpożarowej w mieszkaniu, w pomieszczeniach użytkowych, w pomieszczeniach ogólnego użytku, jak piwnice, klatki schodowe, altanki śmietnikowe oraz w obrębie budynków mieszkalnych.
- 2) Wyznaczony pracownik Zarządu Spółdzielni zobowiązany jest do bieżącej kontroli pomieszczeń piwnicznych, altanek śmietnikowych oraz podejmowania niezwłocznego działania, zmierzającego do usunięcia stwierdzonych zagrożeń, jak również do szybkiego reagowania na informacje i sygnały od pracowników i mieszkańców o zaistniałych przypadkach naruszenia przepisów przeciwpożarowych oraz kierowania wniosków o ukaranie winnych przez Policję.

VI. Zasady współżycia mieszkańców.

§ 13

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla /domu/ jest wzajemna pomoc, życzliwość niezakłócanie spokoju, jak również świadczenie sobie wzajemnych usług i pomocy w zakresie utrzymania bezpieczeństwa mieszkań np. podczas wyjazdu, pomocy ludziom starszym, chorym, itp.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach wydzielonych i oznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać zakazów zabaw dzieci obok śmietników, tuż pod oknami budynków, na klatkach schodowych i korytarzach piwnic. Za wszelkie szkody spowodowane przez dzieci / np. brudzenie i niszczenie ścian, niszczenie i dewastowanie wyposażenia i urządzeń instalacyjnych, niszczenie: urządzeń zabawowych i zieleńców, łamanie drzew, krzewów itp. odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. W godzinach wieczornych należy zaniechać wykonywania wszelkich hałaśliwych robót domowych oraz korzystać z umiarem z aparatów radiowych, telewizyjnych, magnetofonów i innych źródeł dźwięku, tak, aby nie uprzykrzać życia sąsiadom.
4. Na terenie Spółdzielni obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ cisza nocna.
W godzinach tych w szczególności:
 - 1) należy ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - 2) należy unikać głośnych rozmów lub śpiewów,
 - 3) zabrania się gry na instrumentach muzycznych,
 - 4) zabrania się wykonywania jakichkolwiek czynności zakłócających ciszę nocną.
5. Zachowanie się mieszkańców w budynkach oraz na całym terenie Spółdzielni nie może być uciążliwe dla innych mieszkańców.
6. Użytkownicy lokali użytkowych i usługowych wykonujący prace w budynkach mieszkalnych winni zainstalować swoje urządzenia mechaniczne w taki sposób, aby korzystanie z nich nie zakłócało spokoju i odbioru programów radiowych i telewizyjnych.

§ 14

1. Użytkownicy lokali ponoszą odpowiedzialność za wszelkie szkody i zanieczyszczenia spowodowane przez ich zwierzęta, zarówno na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach jak i na trawnikach, kwietnikach, miejscach przed budynkami itp.
2. Zwierzęta muszą być wyprowadzane w sposób niepowodujący zagrożenia dla ludzi ani też dla innych zwierząt. (Nie stosuje się do psów przewodników osób niewidomych).
3. Osoby posiadające psy i inne zwierzęta domowe mają obowiązek nie dopuszczać do zakłócania spokoju innym mieszkańcom zwłaszcza w godzinach nocnych.
4. Osoby posiadające psy są zobowiązane do sprzątanie w czasie spacerów odchodów pozostawionych przez zwierzęta na chodnikach i trawnikach.
5. Psy znajdujące się na terenach ogólnodostępnych pozbawione dozoru właściciela są traktowane jako bezdomne i mogą być odłowione przez służby miejskie i odwiezione do schroniska. Przy odbiorze psa ze schroniska właściciel zobowiązany jest do zwrócenia kosztów „odłowienia” i utrzymania psa.

§ 15

Zasady parkowania pojazdów określa Regulamin parkowania i organizacji ruchu w zasobach Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 16

W każdym przypadku wystąpienia choroby zakaźnej i psychicznej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni lub odpowiednie służby.

VII. Postanowienie końcowe

§ 17

W razie nagminnego naruszania postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może skierować wniosek do Policji o ukaranie, do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni i do Sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu.

§ 18

Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni są zobowiązani do przestrzegania regulaminu utrzymania czystości i porządku uchwalonego przez Radę Miejską Miasta i Gminy Łomianki.

§ 19

W sprawach spornych pomiędzy mieszkańcami a Zarządem Spółdzielni oraz w sprawach nie objętych niniejszym regulaminem rozstrzyga Rada Nadzorcza. Od uchwały Rady Nadzorczej przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, którego rozstrzygnięcie w postępowaniu wewnątrz - spółdzielczym jest ostateczne.