

Regulamin użytkowania lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Tucholi

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Tucholi działając na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275, z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465, z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi

ustala następujące zasady użytkowania lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Tucholi.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art. 3 – Prawo Spółdzielcze).

Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, mienia użytkowników lokali, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego zamieszkiwania.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Tucholi bez względu na status prawny posiadanych lokali.
2. Użytkownicy zobowiązani są do dbałości o majątek, korzystania z lokali oraz z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania innym użytkownikom lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w dni powszednie w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.

5. Zasady korzystania z placów zabaw i siłowni zewnętrznych zostały zapisane w Regulaminach znajdujących się w tych miejscach.
6. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się również do postanowień niniejszego regulaminu.
Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
7. Zabrania się urządzania miejsc zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
8. Dla zachowania warunków bezpieczeństwa mieszkańcy winni zamykać drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonem oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanych osób.
9. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, piwnice, wózkowanie, suszarnie), trawniki, parkingi itp. należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy stosować zasady współżycia społecznego i porządkowe oraz przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
10. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez użytkowników lokali w częściach wspólnych nieruchomości.
11. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej naprawiane są na koszt sprawcy dewastacji na podstawie kosztorysu powykonawczego uwzględniającego stawkę roboczogodziny obowiązującej w danym roku oraz koszty materiałów.
W razie niewykrycia sprawcy koszty obciążają eksploatację danej nieruchomości.
12. Dozwolone jest zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej na użytek własny poza lokalami za zgodą i na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
13. Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na terenie nieruchomości wspólnej działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
14. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie bez uzgodnienia ze Spółdzielnią wykonywać lub zlecać wykonania jakichkolwiek prac dotyczących zieleni na terenie Spółdzielni, w tym cięć drzew lub krzewów, sadzenia drzew i krzewów, koszenia trawy.
15. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi – takie działania powodują ściąganie gryzoni (szczurów) i innych niepożądanych zwierząt.

II. Używanie lokali

§ 2

1. Lokale należy użytkować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami), którego treść stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
2. Lokale powinny być użytkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać go w należytych stanie technicznym i higienicznym.
4. Spółdzielnia w ramach wnoszonych opłat obowiązana jest dokonać następujących napraw:
 - a) przewodów instalacyjnych, przechodzących przez lokal lub w nim się znajdujących:
 - wodociągu z.w. i c.w. – do zaworu odcinającego włącznie, zamontowanego bezpośrednio za trójnikami pionów, z wyjątkiem wodomierzy,
 - gazu – do kurka gazowego włącznie, zamontowanego przed urządzeniami gazowymi,
 - centralnego ogrzewania wraz z licznikami ciepła, zamontowanymi zaworami z termostatami i grzejnikami, instalacją odpowietrzającą, z wyłączeniem tych urządzeń, które zostały wymienione przez użytkownika,
 - kanalizacji – do trójnika odgałęźnego na pionie, z wyjątkiem wpustu podłogowego podwannowego,
 - elektrycznej – do tablicy zabezpieczającej w lokalu,
 - domofonowej,
 - b) elementów balkonów lub loggi – płyty głównej, izolacji poziomej, wylewki, obróbki blacharskiej,
 - c) ścian piwnic z wyłączeniem drzwi do pomieszczenia przynależnego do mieszkania.
5. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do:
 - a) uzyskania zgody Zarządu określającej warunki techniczne jego przeprowadzenia,
 - b) gromadzenia gruzu i innych odpadów pochodzących z prowadzonych prac remontowych w lokalach w workach lub

- kontenerze do tego przeznaczonym. Koszty wywozu obciążają użytkownika lokalu,
- c) roboty remontowe użytkownik lokalu powinien prowadzić w taki sposób, aby były one jak najmniej uciążliwe dla innych mieszkańców budynku. Użytkownik ma obowiązek zachować czystość i porządek w częściach wspólnych w trakcie prowadzonego remontu.
 - d) prace remontowe wywołujące nadmierny hałas lub inne uciążliwości mogą być wykonywane w każdym dniu tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
 - e) w przypadku nieposprzątania zabrudzeń po remoncie użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprzątanie klatki schodowej i innych pomieszczeń wspólnego użytku przez firmę porządkową, według kalkulacji sporządzonej przez tę firmę.
6. W celu zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń należy:
- a) prawidłowo wietrzyć mieszkania,
 - b) bezwzględnie nie zaklejać i nie zabudowywać kratki wentylacyjnych w kuchni i łazience,
 - c) nie zaklejać kratki w drzwiach łazienki i w.c.,
 - d) wietrzyć pomieszczenia zwłaszcza bezpośrednio po użyciu urządzeń gazowych,
 - e) nie instalować urządzeń mechanicznych do wlotów przewodów wentylacji.
7. W przypadku stwierdzenia, że lokal jest zanieczyszczony z winy użytkownika, występują w nim insekty i stwarzane jest zagrożenie sanitarno – epidemiologiczne użytkownik lokalu jest zobowiązany na własny koszt przeprowadzić dezynsekcję w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

III. Korytarze, klatki schodowe, piwnice

§ 3

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzek, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o porządek i czystość na klatkach schodowych i w piwnicach.

3. Zabrania się wystawiania na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD, itp.
W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
4. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek na klatkach schodowych oraz w piwnicach.
5. W pomieszczeniach piwnicznych i klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących oraz pojazdów spalinowych.
6. Bezwzględnie zabrania się :
 - a) stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - b) dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza,
 - c) niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej,
 - d) przekazywania osobom nieuprawnionym swojego kodu do otwierania domofonu,
 - e) naklejania ogłoszeń na klatkach schodowych, drzwiach wejściowych i gablotach Spółdzielni bez zgody Spółdzielni.
7. W przypadku bycia świadkiem dewastacji fakt ten należy niezwłocznie zgłosić na Policję lub administracji Spółdzielni.

IV. Balkony i loggie

§ 4

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
2. Na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd domu oraz innych, mogących się przemieszczać pod wpływem silnego wiatru.
3. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe.
4. Nie jest dozwolone grillowanie i palenie tytoniu na balkonach i loggiach.
5. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub balkony jakichkolwiek rzeczy, niedopałków i petów papierosowych lub wylewanie cieczy i resztek jedzenia oraz śmieci.

6. Wieszanie na balkonach i loggiach bielizny i odzieży celem jej wysuszenia nie może przekraczać wysokości balustrady i szerokości balkonów oraz powodować spływania wody na zewnątrz.

V. Suszarnie

§ 5

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia prania, a w przypadku składowania jakichkolwiek przedmiotów, Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na przechowanie rzeczy w suszarni na okres przeprowadzenia remontu mieszkania.
3. Niedozwolone jest dorabianie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z uprawnionymi mieszkańcami.
4. Osoba korzystająca z suszarni powinna pozostawić ją opróżnioną i w odpowiednim stanie sanitarno- higienicznym.
5. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.
6. Osoba korzystająca z suszarni, w której znajdują się opomiarowane grzejniki ponosi koszty zużytego w tym czasie ciepła.

VI. Wózkownie

§ 6

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów bez silników spalinowych, sanek, wózków inwalidzkich.
W przypadku składowania innych przedmiotów w wózkowni Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.

2. Ze względów bezpieczeństwa klucza od wózkowni nie należy udostępniać osobom nieuprawnionym.
3. Osoby korzystające z wózkowni powinny utrzymywać ją w należyтым stanie sanitarno – higienicznym oraz powinny dbać o należyte zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współużytkowników lokali.
4. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca z wózkowni powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

VII. Elewacje i dachy

§ 7

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji budynku.
2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zezwala się na montaż anten telewizyjnych i radiowych po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Montowanie reklam na elewacji budynku jest dopuszczalne jedynie po podpisaniu stosownej umowy ze Spółdzielnią.
5. W przypadku montażu anteny w miejscu do tego nieprzeznaczonego, Spółdzielnia ma prawo ją zdemontować i kosztami demontażu obciążyć użytkownika lokalu.

VIII. Zwierzęta domowe

§ 8

1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt, o ile nie powodują zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie zakłócają spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do:
 - a) sprawowania nad nimi właściwej opieki,
 - b) przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych,
 - c) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na terenie nieruchomości wspólnej,
 - d) zapobiegania niszczeniu zieleni i naprawianie szkód wyrządzonych przez zwierzęta.

3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do ich wyprowadzania na smyczy poza obręb trawników przyblokowych i placów zabaw.

IX. Gospodarka odpadami

§ 9

1. Segregowane odpady komunalne typu: papier, tektura, gazety, opakowania z papieru i opakowania z tektury należy wyrzucać do pojemników koloru niebieskiego.
2. Segregowane odpady komunalne typu: metale, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe należy wyrzucać do pojemników koloru żółtego.
3. Opakowania szklane (butelki, słoiki) należy wyrzucać do pojemników w kolorze zielonym.
4. Odpady ulegające biodegradacji należy wyrzucać do pojemników koloru brązowego.
5. Pozostałe odpady komunalne należy wyrzucać do pojemników ustawionych w boksach śmietnikowych lub do kontenerów ogrodzonych na terenie osiedla.
6. Niedopuszczalne jest wrzucanie odpadów komunalnych do instalacji kanalizacyjnej, co powoduje jej zatykanie i wylewanie fekaliów w lokalu.

X. Parkowanie samochodów

§ 10

1. Parkowanie samochodów powinno odpowiadać przepisom ustawy o ruchu drogowym.
2. Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie osiedli.
3. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
5. Przypadki nieprawidłowego parkowania należy zgłaszać na Policję.
6. Zabrania się zastawiania pojazdami dojazdów do kontenerów i boksów śmietnikowych.

XI. Postanowienia końcowe

§ 11

W przypadku niestosowania się użytkowników lokali do niniejszego Regulaminu, przez co powstaną szkody w mieniu Spółdzielni lub mieniu i zdrowiu innych użytkowników lokali sprawca odpowiada osobiście przed właściwymi organami: Policja, Prokuratura, Sądy powszechne, itp.

§ 12

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Tucholi w dniu 23 czerwca 2022 r. Uchwałą Nr 44/2022.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



/Arkadiusz Klepin /

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**



/Alina Rybarczyk /