

REGULAMIN

porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni
2. Uchwała nr LIII/1096/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2012 r.

I) Część ogólna

§ 1

1. Regulamin ustala wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja, określa zasady zbierania i prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz określa zasady utrzymywania zwierząt domowych.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców Osiedla.
4. Członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.

II) Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości i porządku

§ 2

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie itp. oraz innych urządzeń jak: piaskownice, place zabaw, chodniki i trawniki.
2. Usuwania z elewacji budynków, ogrodzeń a także innych urządzeń (skrzynek energetycznych, gazowych, słupów oświetleniowych itp.) – plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków, w ciągu 24 godzin.
3. Usuwania sopli lodowych i nawisów śniegu z dachów i gzymsów budynków, niezwłocznie po ich pojawieniu się – w miejscach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z tych części nieruchomości, które służą do użytku publicznego.
5. Oświetlenia numerów policyjnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
6. Zapewnienia mieszkańcom dojść do domów i mieszkań.
7. Wyposażenia domów i terenów w odpowiednie pojemniki do składania śmieci i odpadów, łącznie z pojemnikami do selektywnej zbiórki odpadów, dopilnowanie ich opróżnienia z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

8. Interweniowania w przypadkach zakłóceń i awarii w dostawach wody, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej oraz gazu.
9. Dokonywania napraw wewnątrz lokali mieszkalnych – zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i użytkownika w zakresie napraw i konserwacji”.
10. Wywieszania w budynkach czytelnej informacji zawierającej:
 - adres nieruchomości,
 - adres Spółdzielni oraz numery telefonów do poszczególnych działów,
 - wyciąg z regulaminów porządku domowego,
 - informację z numerami telefonów: Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego itp.,
 - podstawowe obowiązki gospodarza.
11. Wywieszania flag o barwach narodowych w dniach świąt, uroczystości państwowych i innych dniach, stosownie do ogłoszenia przez organy państwowe lub gminne.
12. Usuwania i egzekwowania usuwania (od firm reklamujących się) z budynków, pomieszczeń i innych miejsc na terenie nieruchomości ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Spółdzielni w miejscach do tego nie przeznaczonych.
13. Zapewnienia wjazdu na teren nieruchomości pojazdów Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Policji, Pogotowia Gazowego itp.
14. Dbania o należyty stan trawników, drzew i krzewów.
15. Wywieszanie aktualnych informacji w gablotach Spółdzielni.

III) Obowiązki użytkowników mieszkań w zakresie utrzymania czystości i porządku

§ 3

1. Wszyscy mieszkańcy mają obowiązek przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i na zewnątrz budynku.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, niedopałków, butelek, puszek itp.
3. Zabrania się dokarmiania ptaków w innych miejscach niż wskazane przez Spółdzielnię.
4. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt w ilości nie stanowiącej uciążliwości dla otoczenia.
5. Poza teren mieszkania psy winny być wyprowadzane w kagańcu i na smyczy,
6. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do usuwania wszelkich nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta na klatkach schodowych, chodnikach, trawnikach i innych terenach Osiedla.
7. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.
8. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat, odzieży itp.
9. Segregowane śmieci i odpadki należy umieszczać w przeznaczonych do tego celu pojemnikach zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, mieszkaniec zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
10. W miejscach wspólnego użytku mieszkańcom nie wolno umieszczać żadnych przedmiotów. Przedmioty te mogą być usunięte przez Spółdzielnię – po uprzedzeniu właściciela.
11. Przejścia do komórek w piwnicach winny być stale wolne, niezastawione. Również okienka w piwnicach nie mogą być zastawiane drzwiami lub innymi przedmiotami.
12. Wszyscy użytkownicy dźwigów obowiązani są przestrzegać instrukcji obsługi dźwigów wywieszanej w każdej kabinie dźwigowej.

13. Niedopuszczalne jest nadmierne obciążanie dźwigów poprzez przewożenie przedmiotów przekraczających wagą nośność dźwigu i mających gabaryty mogące uszkodzić kabinę dźwigu.
14. Wszelkie awarie dźwigów należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego lub do Działu Technicznego Spółdzielni.
15. Niedopuszczalne jest pozostawienie na terenie nieruchomości wraków samochodów i motocykli. Pozostawione wraki usuwane będą na złomowisko na koszt właściciela.

IV) Przepisy w zakresie zasad współżycia mieszkańców budynku mieszkalnego

§ 4

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania się w sposób nie powodujący uciążliwości dla współmieszkańców, w szczególności dotyczy to nadmiernego hałasu.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ na terenie nieruchomości obowiązuje cisza nocna.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby nie niszczyć elewacji oraz położonych niżej okien i balkonów.
6. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
7. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak: brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, instalacji, zieleńców, rabatek itp. – odpowiedzialni są rodzice lub prawni opiekunowie.
8. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników spalinowych.
9. Niedozwolona jest jazda i parkowanie pojazdami jednośladowymi i wielośladowymi, posiadającym silnik spalinowy, na chodnikach i trawnikach.
10. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

V) Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 5

1. Niedozwolone jest przechowywanie w piwnicach i komórkach materiałów łatwopalnych, wybuchowych i cuchnących oraz używanie otwartego ognia i palenie papierosów.
2. Korytarzy piwnicznych, korytarzy na XI piętrach oraz biegów klatek schodowych nie wolno zastawiać przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. Używanie otwartego ognia i palenie tytoniu w piwnicach i na klatkach schodowych jest zabronione.
4. Zabrania się osobom nieupoważnionym wstępu do pomieszczeń, w których znajdują się: węzły centralnego ogrzewania, przyłącza, gazu, prądu i wody.
5. Niedozwolone jest manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach C.O i C.W.U. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych) i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń ww. urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić Dział Techniczny Spółdzielni.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu i zawiadomić pogotowie gazowe lub Dział Techniczny Spółdzielni.

VI) Korzystanie z pralni i suszarni

§ 6

1. Z urządzeniami w pralni i suszarni obchodzić należy się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
2. Z pralni korzystać może każdy użytkownik mieszkania w godzinach od 6⁰⁰ do 20⁰⁰.
3. Po zakończeniu prania i zabranii bielizny pomieszczenie pralni i suszarni należy sprzątnąć, przewietrzyć, a klucz do pralni i suszarni przekazać osobie opiekującej się tymi pomieszczeniami, która obowiązana jest sprawdzić stan urządzeń w pralni i sporządzić rozliczenie za zużytą wodę.
4. Zabrania się składowania w pomieszczeniach pralni i suszarni wszelkich przedmiotów nie należących do wyposażenia tych pomieszczeń.
5. W pralni nie wolno prać bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.

VII) Przepisy pozostałe

§ 7

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, demontaż grzejników centralnego ogrzewania itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i na koszt użytkownika mieszkania.
2. Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia, stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania, dokonywane przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania po doprowadzeniu lokalu do należytego stanu używalności.
3. Przy wymianie stolarki okiennej musi być zachowany jej poprzedni podział i kolor.

§ 8

1. Szyldy i reklamy na murach domów mieszkalnych mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd jest upoważniony do pobierania opłaty za reklamę. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od pobierania opłaty.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych oraz innych instalacji jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni i tylko przez osoby do tego upoważnione. Dopuszcza się instalowanie anten wyłącznie przy ścianie budynku bądź na balkonie mieszkania. Obowiązek naprawy ściany budynku, po zainstalowaniu anteny, ciąży na użytkowniku mieszkania, u którego antena została zainstalowana..

§ 9

1. Użytkownik mieszkania może składać do Zarządu Spółdzielni uwagi, wnioski i życzenia odnoszące się do pracy administracji, czy też przestrzegania niniejszego regulaminu,
2. Uwagi, wnioski i życzenia powinny być rozpatrzone przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowani powinni być powiadomieni o sposobie załatwienia ich sprawy w terminie 30 dni od daty zgłoszenia,
3. Użytkownicy mieszkań niezadowoleni ze sposobu załatwienia ich spraw, mogą zgłaszać zażalenie do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 10

W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni, a w przypadku braku reakcji wystąpić do Sądu o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego lub nieruchomości.

§ 11

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 35/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi w dniu 8 października 2013 r.

Traci moc Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony Przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2001 z dnia 1 lutego 2001 r

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja

Bogusława Szargut-Balcerzak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja

Bżenna Brylska

RADCA PRÁVNY
Ld-M. 2
mgr Urszula J. win

ANEKS
do Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców
w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
w Łodzi

Wprowadza się następujące zmiany w „Regulaminie porządku domowego i zasad współżycia”:

1) Paragraf **nr 7** regulaminu otrzymuje brzmienie:

1. *Z wnioskiem o dokonanie przeróbek (zmian) w lokalu mieszkalnym może wystąpić wyłącznie osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.*
2. *Wszelkie przeróbki (zmiany) w lokalu mieszkalnym dokonane być mogą, wyłącznie po przedłożeniu w Dziale Technicznym Spółdzielni pisma z opisem zmian lub opisem zmian i rysunkiem. Na tej podstawie Spółdzielnia udzieli pisemnej odpowiedzi, w której zawarte będą warunki pod jakimi można będzie je wykonać. W niektórych przypadkach, określonych w prawie budowlanym, dokonanie przeróbek może wymagać sporządzenia projektu budowlanego i dokonania uzgodnień. W takim przypadku zgoda Spółdzielni na dokonanie zmian (przeróbek) będzie uzależniona od przedłożenia w Spółdzielni wymaganych prawem dokumentów. Poniżej przedstawiamy zakres prac wymagających pisemnej zgody Spółdzielni.*
 - *zmiana konstrukcji ścian nośnych (nowe przebiccia otworów; poszerzenia istniejących otworów),*
 - *stawianie nowych ścianek działowych, przeróbki bądź rozbiórka istniejących,*
 - *wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej,*
 - *wymiana grzejników c.o. bądź ich demontaż,*
 - *rozprowadzenie nowej instalacji wod.-kan. (tylko do wodomierzy c.w.u. i z.w.),*
 - *przeróbki instalacji gazowej na odcinku gazomierz – kuchnia gazowa,*
 - *montaż krat w oknach, przebudowa balkonów lub loggii,*
 - *montaż anten radiowych i telewizyjnych,*
 - *montaż agregatów klimatyzacji oraz innych elementów montowanych na elewacji.*
3. *Koszty dokumentacji, materiałów i robót wykonywanych przy w/w robotach ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.*
4. *Zabrania się wszelkiej ingerencji w instalacje gazowe przed gazomierzem, w piony wodno-kanalizacyjne oraz kanały wentylacyjne – bez względu na okoliczności. Ingerencja w w/w instalacje tylko przez służby techniczne w poszczególnych branżach – posiadające niezbędne uprawnienia.*
5. *Wszelkie przedmioty, aparaty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania, dokonywane przez użytkownika, mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania, po doprowadzeniu lokalu do należytego stanu używalności.*
6. *Przy wymianie stolarki okiennej musi być zachowany jej poprzedni podział i kolor.*

2) Paragraf **nr 8** regulaminu otrzymuje brzmienie:

Szylidy i reklamy na murach domów mieszkalnych mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd jest upoważniony do pobierania opłat za reklamę. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od pobierania opłat.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
RADCA PRAWNY
L.G.M.-888
Ewa Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikolaja Reja
Ewa Arnold-Szuwalska