

Załącznik do uchwały nr 9/06
Rady Nadzorczej SMBDJ „Zakole”
„Zakole” w Toruniu
z dn. 28.11.2006 r.

REGULAMIN

**używania lokali
oraz
zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków i mieszkańców, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz użytkowników lokali i najemców, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 2.

1. Członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r., nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 ze zmianami), ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zmianami) oraz niniejszego regulaminu.

§ 3.

Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, względnie najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby:

- 1) zamieszkujące z nim w lokalu,
- 2) stale bądź czasowo przebywające w lokalu oraz w jego obrębie.

II. Utrzymanie stanu techniczno-eksploatacyjnego zasobów

§ 4.

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie, pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów) oraz o porządek, czystość i estetykę w otoczeniu budynków.

§ 5.

Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w budynkach wraz z przyległymi do nich terenami,
- 2) zapewnienia oświetlenia wewnątrz budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla,
- 3) utrzymania w odpowiednim stanie, szczególnie zimą, dojsć do budynków (chodników, schodów itp.),
- 4) oznakowania budynków poprzez umieszczenie na poszczególnych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych określających adres obiektu,

- 5) przeprowadzania bieżących przeglądów klatek schodowych, korytarzy i piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz ich stanu technicznego,
- 6) zapewnienia drożności dróg ewakuacyjnych,
- 7) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
- 8) oznakowania zaworów odcinających pionów wodne.
- 9) okresowego przeprowadzania w budynkach dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- 10) utrzymania czystości w korytarzowych ciągach piwnicznych.

§ 6.

Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) dbałość o prawidłowy stan techniczny użytkowanego lokalu, w tym m.in. o urządzenia sanitarno-techniczne w lokalu, ściany, podłogi zgodnie z regulaminem napraw wewnątrz lokali,
- 2) natychmiastowe zgłoszenie do Administracji Osiedla:
 - a) zauważonych awarii lub uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięć rur, zacieków sufitów, itp.), bez względu na przyczynę powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy,
 - b) wszelkich stwierdzonych wad lub awarii w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację wewnętrznych instalacji,
- 3) utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym drzwi wejściowych do lokalu,
- 4) udostępnienie lokalu:
 - a) w sytuacjach awaryjnych,
 - b) w przypadku, kiedy jest to niezbędne dla wykonania konserwacji lub remontu prowadzonego przez Spółdzielnię,
 - c) w sytuacjach, gdy Spółdzielnia wyposaża budynek w dodatkową instalację lub modernizuje dotychczasową.
 - d) do przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego lokalu, instalacji wewnętrznych i urządzeń oraz odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.

§ 7.

W przypadku zauważenia zachowań lub działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu, życiu lub zdrowiu ludzi albo utracie bądź uszkodzeniu mienia na tym terenie, członkowie Spółdzielni, jej pracownicy oraz użytkownicy lokali mają prawo i obowiązek podjąć działania w celu ich zaprzestania.

§ 8.

Informacje o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu dla życia lub zdrowia ludzi albo mienia znajdującego się na terenie Spółdzielni, należy niezwłocznie przekazać do Administracji Osiedla i odpowiednich służb np. Policji, Straży Pożarnej i in.

§ 9.

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest bezwzględnie zabronione.
2. Umieszczenie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych, a także szyldów i reklam na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Spółdzielni - odpłatność z tego tytułu określają uchwały Rady Nadzorczej.
3. Na okres zimy użytkownicy piwnic zobowiązani są zabezpieczyć użytkowane przez siebie pomieszczenia poprzez oszklenie i zamknięcie okienek piwnicznych.
4. Wszyscy użytkownicy lokali wchodzący i wychodzący z budynku powinni zamykać za sobą drzwi wejściowe. Blokowanie samozamykaczy oraz wkładek zamków jest zabronione.

5. Naprawy i przeróbki instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mogą być przeprowadzane jedynie przez Spółdzielnię, a w lokalach przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy kuchence i piecyku lub kurki przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zawiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Administrację Osiedla oraz Pogotowie gazowe. Wszelkie naprawy i przeróbki instalacji gazowej mogą być przeprowadzone tylko przez Spółdzielnię lub przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
7. Naprawy i zmiany w instalacji ciepłej znajdującej się poza lokalami mogą być wykonywane wyłącznie przez Spółdzielnię, zaś zmiany instalacji w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.
8. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną oraz Administrację Osiedla.

§ 10.

W celu zapobieżenia marnotrawstwu i ponoszeniu zbędnych kosztów utrzymania zasobów zabrania się:

- 1) pozostawiania w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. w korytarzach piwnicznych, suszarniach, pralniach) i w piwnicach – włączonego oświetlenia oraz podłączania bez zgody Spółdzielni innych odbiorników energii elektrycznej,
- 2) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych – zapałkami, płytkami, drutami, itp., gdyż powoduje to uszkodzenie automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

III. Zasady używania lokali

§ 11.

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne a inne lokale – zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członek Spółdzielni posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wymaga zgody Spółdzielni wyłącznie wtedy, gdy wynajęcie lokalu związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo zmiany jego przeznaczenia – w całości lub części. Dotyczy to w szczególności prowadzenia w mieszkaniu pracy zarobkowej o charakterze przemysłowym, handlowym lub rzemieślniczym. Zarząd nie wyrazi zgody na rodzaj pracy, który zagraża bezpieczeństwu lub jest uciążliwy dla pozostałych mieszkańców.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – osoby wymienione w ust. 2 mają obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 12.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, umocowany przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby korzystającej z lokalu 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 ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) stwierdzenia stanów urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu wskazujących zużycie zimnej wody i ciepłej wody.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać, a osoba korzystająca z tego lokalu lub budynku jest zobowiązana do jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 13.

Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:

- 1) utrzymanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) w należyтым stanie czystości i higieny,
- 2) utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych i w piwnicach,
- 3) utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku bezpośrednio po skorzystaniu z tego pomieszczenia przez użytkownika lokalu,
- 4) usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali,
- 5) dbanie o porządek i czystość na zewnątrz budynków – na terenach przyległych do nich.

IV. Zasady porządku domowego

§ 14.

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów kondygnacji na której usytuowany jest lokal mieszkalny bądź użytkowy – zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Administratora Osiedla lub w kolejności ustalonej przez użytkowników lokali. Nadto użytkownicy lokali mają obowiązek mycia okien i lamperii na danej kondygnacji przynajmniej raz na pół roku.
W przypadku potwierdzonych sygnałów i stwierdzenia nie wywiązywania się poszczególnych użytkowników lokali z regulaminowego obowiązku utrzymania czystości na klatkach schodowych, Administracja Osiedla:
 - 1) wywiesza w budynku harmonogram sprzątnięcia uwzględniający dotychczasowy – zwyczajowy harmonogram ustalony przez użytkowników lokali,
 - 2) zawiadamia pisemnie osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, która nie zastosowała się do ustaleń wywieszonego harmonogramu o tym, że sprzątnięcie zostanie zlecone przez Spółdzielnię osobom trzecim, zaś kosztami w określonej wysokości zostanie obciążona w/w osoba w odrębnej fakturze (niezależnie od wnoszonej opłaty za lokal),

2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i loggie.
3. Śmieci i odpadki należy wносить do pojemników do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła, powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.
4. Zabrania się wyrzucania do pojemników do śmieci ziemi, gruzu, złomu, urządzeń domowych, odpadów stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego oraz środowiska naturalnego.
5. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV) należy składać w wyznaczonych do tego miejscach i w terminach ustalonych do ich wywozu przez Administrację Osiedla i Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania.
6. Do muszli ustępowej nie wolno wyrzucać śmieci, waty, szmat, opakowań, itp. mogących spowodować zapchanie instalacji kanalizacyjnej. W przypadku zapchania instalacji z winy użytkownika lokalu kosztami udroźnienia zostanie obciążony użytkownik lokalu.
7. W piwnicach i na loggiach niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących. Ponadto niedopuszczalne jest przechowywanie na loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku i pogarszających jego estetykę.
8. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach, na klatkach schodowych, loggiach i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
9. Podlewanie kwiatów na loggiach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie ulegały zalaniu elewacje budynku, loggie, jak też okna i loggie znajdujące się na niższych kondygnacjach.
10. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach na ten cel wyznaczonych w dni powszednie w godzinach od 9.00 do 19.00. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli itp. z okien, loggii, na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i piwnicach.
11. Zabrania się używania pralek w mieszkaniach w godzinach od 22.00 do 6.00 dnia następnego.
12. Suszenie bielizny na loggiach powinno odbywać się co najwyżej do wysokości balustrad.
13. Zabrania się używania na loggiach urządzeń typu ruszt, grill itp.,
14. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami sprawuje Administracja Osiedla. Zabrania się dewastacji terenów zielonych.

V. Podstawowe normy współżycia społecznego

§ 15.

Podstawowym warunkiem współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku i na osiedlu jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju oraz prywatności życia mieszkańców.

§ 16.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do zachowania się na terenie budynku i osiedla w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice i opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Ponoszą oni wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez dzieci.
3. W godz. 22.00 – 6.00 użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - 1) nakaz ściszenia odbiorników radiowych i telewizyjnych bądź innych urządzeń akustycznych,
 - 2) zakaz głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
 - 3) zakaz korzystania z jakichkolwiek urządzeń mechanicznych zakłócających ciszę nocną,
 - 4) zakaz wykonywania prac domowych i remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom.

4. W niedziele oraz dni świąteczne obowiązuje przez całą dobę całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
5. Naprawy i remonty w lokalach wywołujące hałasy mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach 7.00 – 20.00.
6. W czasie dnia korzystanie z urządzeń audiowizualnych winno odbywać się z poszanowaniem spokoju innych użytkowników lokali w budynku.

§ 17.

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w zieleni osiedla.
2. Osoby posiadające psa są zobowiązane przestrzegać odrębnych przepisów prawa miejscowego regulujących obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe, a w szczególności obowiązane są:
 - 1) wyprowadzać psa na smyczy ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na szkody dokonywane przez psy w zieleni, kwiatach, krzewach (spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone),
 - 2) szczepić psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych przepisami,
 - 3) do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach wspólnego użytku w budynkach oraz na placach, chodnikach i terenach zieleni.
3. Zabrania się wpuszczania zwierząt domowych do piaskownic, wprowadzania ich na place i miejsca zabaw dla dzieci oraz na miejsca sportu i rekreacji.
4. Hodowla zwierząt użytkowych (królików, kur itp.) w mieszkaniach bądź w pomieszczeniach wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie osiedla jest zabroniona.
5. Karmienie ptaków na loggiach i parapetach okiennych może mieć miejsce tylko w przeznaczonych do tego celu karmnikach.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną oraz Administrację Osiedla.
7. W celu zachowania właściwych warunków sanitarnych zabrania się dokarmiania kotów w pomieszczeniach piwnicznych.

§ 18.

1. Umieszczanie i przechowywanie przez użytkowników lokali na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach i w korytarzach piwnicznych takich przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble, sprzęt domowy, itp. jest zabronione.
2. W piwnicach i schowkach zabrania się przechowywania:
 - 1) materiałów łatwopalnych, wybuchowych, motocykli, motorowerów, itp.,
 - 2) rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,
 - 3) przedmiotów gnijących i rozkładających się.
3. Opuszczający piwnicę winien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§ 19.

1. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Administrację Osiedla, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować samochody wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Włączanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 19.00 do 7.00 dnia następnego jest zabronione.

2. Zabrania się dokonywania hałaśliwych bądź zanieczyszczających teren napraw samochodów i motocykli, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
3. Zabrania się na terenie osiedla jazdy po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami i motorowerami. Jazda rowerami po chodnikach i ciągach dla pieszych dopuszczalna jest przy zachowaniu wzmożonych wymogów bezpieczeństwa.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania zasad ruchu drogowego i stosować się do znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.

§ 20.

1. Zabrania się umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam na ścianach i drzwiach wejściowych do budynków oraz napisów i rysunków na elewacjach budynków.
2. Tablice reklamowe mogą być umieszczone na budynkach oraz terenie osiedla wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 9 ust. 2.

VI. Postanowienia końcowe

§ 21.

Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażący lub uporczywy naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do członków Spółdzielni zastosowanie sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokalu naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Jednocześnie Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 22.

Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach np. o terminie usunięcia awarii, terminie przeglądów stanu technicznego budynku, terminach prac remontowych i modernizacyjnych. Na każdej klatce schodowej powinny być umieszczone tablice informacyjne.

§ 23.

1. Uwagi, życzenia i wnioski indywidualne można kierować do administratora Osiedla lub Zarządu Spółdzielni.
2. Skargi i wnioski przyjmowane są przez pracowników codziennie w biurze Spółdzielni w godzinach pracy.

Rada Nadzorcza

Sekretarz

Zca Przewodniczącego

.....
/Helena Subocz/

.....
/Dorota Szynekiewicz/