

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
17-200 Hajnówka, ul. Mała 22
tel. (85) 683-33-00, fax (85) 683-33-92
NIP: 543-020-61-29, KRS 0000133280
Sąd Rejonowy w Białymstoku
XII Wydział Gospodarczy KRS

Załącznik
do Uchwały Nr 2.../2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Hajnówce
z dnia 12.06.2018r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W HAJNÓWCE

§ 1.

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków i wszystkich mieszkańców osiedli oraz osób przebywających na nieruchomościach Spółdzielni oraz w jej obiektach. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia stanowiącego części wspólne nieruchomości, utrzymanie czystości, ładu i porządku oraz estetyki budynków i ich otoczenia, a także zapewnienie warunków zgodnego zamieszkiwania. Przez części wspólne nieruchomości rozumie się w szczególności:
 - klatki schodowe,
 - piwnice,
 - urządzenia i instalacje techniczne,
 - obiekty małej architektury,
 - tereny zielone (trawniki, krzewy i drzewa).
2. Do przestrzegania przepisów regulaminu zobowiązana jest każda osoba zamieszkała w danej nieruchomości, bez względu na rodzaj posiadanego tytułu prawnego do lokalu (w szczególności użytkownicy, najemcy, podnajemcy oraz osoby zamieszkujące bez tytułu prawnego), a także właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali, nawet jeżeli nie zamieszkują w posiadanym lokalu.
3. Podstawę prawną regulaminu stanowią następujące akty prawne:
 - ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1560, z późniejszymi zmianami),
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1222, z późniejszymi zmianami),

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892, z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce.

§ 2.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest wobec mieszkańców do:

- 1) zapewnienia należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych i w piwnicach oraz na terenach przylegających do budynków,
- 2) sprzątania chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne (w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż dwa razy w roku),
- 3) pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
- 4) zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla,
- 5) zapewnienia mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (chodników, schodów, itp.),
- 6) wyznaczenia miejsca do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) oznakowania zgodnie z obowiązującymi przepisami budynków i ulic,
- 8) przeprowadzania okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania stosownych przepisów bhp i p. poż.,
- 9) oznakowania administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
- 10) dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytkowania (tj. pralnie, suszarnie oraz pomieszczenia techniczne),
- 11) zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (policja) i podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody,
- 12) podejmowanie działań zmierzających do usunięcia z terenu osiedla wraków samochodowych.

2. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatkach schodowych każdego budynku gablotę z odpowiednimi informacjami, w tym:

- 1) numer telefonu służb dyżurujących w godz. 15¹⁵ – 7¹⁵ oraz w dniach wolnych od pracy,
- 2) bieżące informacje i ogłoszenia,
- 3) wyciąg regulaminu porządku domowego.

§ 3.

1. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzi lub mienia na tym terenie, członkowie organów i przedstawiciele Spółdzielni oraz każdy członek Spółdzielni ma prawo i obowiązek zwracać uwagę na niewłaściwe zachowanie tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
2. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi lub mienia znajdującego się na terenie Spółdzielni należy zgłaszać Policji oraz administracji Spółdzielni.

§ 4.

1. Na nieruchomościach będących w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce oraz na klatkach schodowych i w piwnicach obowiązuje zakaz umieszczania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118) oraz przebywania w nich, a także samowolnego naruszania posiadania nieruchomości Spółdzielni.
2. Na klatkach schodowych, w wiatrołapach i w piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce obowiązuje zakaz palenia wyrobów tytoniowych, spożywania alkoholu oraz środków odurzających.
3. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony (m. in. wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, bądź wylewania cieczy).
4. Śmieci i odpadki należy segregować i wynosić do urządzeń do tego przeznaczonych. W wypadku rozsypania bądź rozlania czegokolwiek osoba, która to zrobiła powinna miejsce zabrudzone niezwłocznie posprzątać.

5. Zabrania się wyrzucania do muszli klozetowych materiałów lub przedmiotów, które mogą spowodować zapychanie się rur kanalizacyjnych.
6. W piwnicach i na balkonach niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwopalnych.
7. Zabrania się używania otwartego ognia w piwnicach i na klatkach schodowych.
8. Na balkonach i loggiach zabrania się trzymania zwierząt, przechowywania przedmiotów szpecących wygląd budynku oraz korzystania z grilla.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno się odbywać w taki sposób, aby nie uległa zalaniu elewacja budynku oraz okna i balkony mieszkań na niższych kondygnacjach. Ponadto zabrania się suszenia bielizny poza barierką balkonu oraz na klatkach schodowych.
10. Niedopuszczalne jest samowolne instalowanie anten radiowych i telewizyjnych, klimatyzatorów oraz innych urządzeń na dachach oraz ścianach budynków.
11. Samowolne wchodzenie na dach budynku jest zabronione.
12. Zabrania się naklejania reklam oraz umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń, informacji i pism na klatkach schodowych i w wiatrołapach, pozostawiania w skrzynkach pocztowych, na nieruchomościach Spółdzielni i jej obiektach, bez uzgodnienia z Zarządem lub administracją Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce.
13. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku (np. na placach zabaw, terenach zielonych, itd.).
14. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów (takich jak gruz, kamienie, złom, druty, szkło, itp.) do pojemników na odpady komunalne. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo komunalne odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.
15. Zabrania się wynoszenia i gromadzenia odpadów wielkogabarytowych, np. mebli, w terminie innym niż wynikającym z harmonogramu wywozu tych odpadów określonym przez Urząd Miasta.
16. Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych oraz w dni powszednie w godz. 7⁰⁰ – 22⁰⁰.
17. Nie wolno trzepać dywanów z okien oraz balkonów.

§ 5.

1. Każdy użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymać mieszkanie i inne używane pomieszczenia (tj. balkon, loggia, piwnica lokatorska) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
2. O każdym przypadku pojawienia się w budynku insektów (np. mrówki, prusaki, itp.) lub gryzoni należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia w budynku dezynsekcji, każda osoba władająca lokalem obowiązana jest na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w celu jej przeprowadzenia w określonym przez nią terminie.
4. O każdym przypadku choroby zakaźnej należy niezwłocznie zawiadomić właściwe służby sanitarno-epidemiologiczne oraz przekazać informację do wiadomości administracji Spółdzielni.
5. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. 2017, poz. 1840 z późn. zm.), o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju pozostałych mieszkańców.
6. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz na bieżąco usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawić szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenach zielonych osiedla.
7. Osoby posiadające psy są obowiązane:
 - psa wyprowadzać na smyczy i w kagańcu (spuszczenie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedozwolone),
 - w razie zanieczyszczenia przez psa terenów zielonych i obiektów przeznaczonych do wspólnego użytku posiadacz psa zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia tych zanieczyszczeń,
 - hodowla zwierząt użytkowych w mieszkaniach, piwnicach oraz na terenie osiedli jest zabroniona,
 - niedozwolone jest karmienie ptaków i zwierząt na balkonach, parapetach okiennych oraz w piwnicach i na trawnikach.

§ 6.

1. Naprawę i przeróbkę instalacji elektrycznej znajdującej się poza lokalami mieszkalnymi mogą przeprowadzać jedynie pracownicy Spółdzielni, a w lokalach osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności na zlecenie użytkownika lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu przy kuchence gazowej, po czym bezzwłocznie powiadomić o nieszczelności instalacji gazowej Straż Pożarną oraz administrację Spółdzielni.
3. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych w budynku lub na terenie osiedla oraz o wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przeciek wody, niesprawność instalacji elektrycznej w budynku, itp.) użytkownicy lokali powinni niezwłocznie poinformować administrację Spółdzielni.
4. Zażalenia na działalność administracji należy wносить do Zarządu Spółdzielni.

§ 7.

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i terenów zielonych oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw oraz mycia samochodów i motocykli na parkingach, chodnikach i trawnikach.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5t oraz autobusów.

§ 8.

1. Z suszarni, rowerowni i wózkowni mogą korzystać tylko i wyłącznie mieszkańcy budynku, w którym znajduje się dane pomieszczenie. Po zakończeniu używania w/w pomieszczeń należy je posprzątać, a opuszczając zgasić światło oraz zamknąć drzwi na klucz lub kłódkę.

2. Zabrania się w piwnicach i komórkach lokatorskich:
 - prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - hodowania i przechowywania zwierząt oraz uprawy roślin,
 - podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Zarządu.
3. Zabrania się użytkowania pomieszczeń piwnicznych i innych przeznaczonych do wspólnego użytkowania na tzw. „kluby młodzieżowe” bez zgody Zarządu.
4. Przy korzystaniu z piwnicy użytkownik obowiązany jest przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
5. W korytarzach piwnicznych i komórkach lokatorskich zabrania się przechowywania:
 - 1) rzeczy stanowiących pożywkę gryzoniom,
 - 2) przedmiotów gniących i rozkładających się,
 - 3) paliw płynnych, materiałów wybuchowych i łatwopalnych (butle z gazem, benzyna, olej napędowy i opałowy, naftę, itp.).
6. Zabrania się zastawiania korytarzy piwnicznych oraz klatek schodowych wszelkimi przedmiotami (meble, deski, rowery, sanki, sprzęt AGD, okna, drzwi, opakowania, itp.).
7. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem lub zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach oddanych im do użytku.
8. Opuszczający piwnicę powinien zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi. Jeżeli drzwi są wyposażone w zamek, należy zamknąć je na klucz.
9. W przypadku stwierdzenia przez mieszkańców problemów z zamkiem w drzwiach wejściowych na korytarz piwniczny lub w drzwiach wejściowych na klatkę należy o tym fakcie powiadomić administrację Spółdzielni. W przypadku braku możliwości naprawy wkładki w w/w drzwiach, administracja dokonuje wymiany wkładki na nową przekazując klucze będące w komplecie z wkładką (3 szt.) dla mieszkańca danej klatki, który zobowiązuje się przekazać dla pozostałych użytkowników mieszkań danej klatki w/w nowe klucze w celu dorobienia odpowiedniej ilości kluczy we własnym zakresie.
10. Instalacja domofonowa montowana na klatkach schodowych jest dobrowolną inwestycją mieszkańców danej klatki schodowej. Mieszkańcy na własny koszt i we własnym zakresie zakupują osprzęt potrzebny do wykonania w/w instalacji. Administracja Spółdzielni może na prośbę

większości mieszkańców danej klatki zamontować bezpłatnie instalację domofonową zakupioną przez mieszkańców.

§ 9.

1. Mieszkańcy i osoby przebywające w lokalu obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i budynków w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
2. Rodzice są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice.
3. W godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰ mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - wyciszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z głośnych urządzeń,
 - zakaz wykonywania głośnych prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom (kucie, wiercenie, itp.).
4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

§10.

1. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
2. Każdy członek Spółdzielni, właściciel (współwłaściciel) lokalu lub osoba, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, a także najemca lokalu, ponosi cywilną odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
3. Winni nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu będą pociągani do odpowiedzialności statutowej. O ile nie odniosą skutku upomnienia i pisemne żądania zaprzestania naruszania niniejszego regulaminu w stosunku do członków Spółdzielni wdrożone zostanie postępowanie na drodze sądowej.
4. W przypadku długotrwałego i uporczywego naruszania niniejszego regulaminu lub jeżeli użytkownik i osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom użytkowania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują uzasadnione

zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali. Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób prawo zastosowania sankcji przewidzianych wobec członków Spółdzielni w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 11.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 12.06.2018r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Miroslaw Harasimczuk

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
mgr Mikołaj Golonko