

REGULAMIN
porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych
i administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Jarem” w Elblągu

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu.
2. Rada Nadzorcza – Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.
3. Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.
4. Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu w Spółdzielni oraz osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami. Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego.
5. Budynek - wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz teren na którym jest położony.
6. Lokal– należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy wchodzący w skład budynku lub garaż.
7. Nieruchomość – należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem, współwłaścicielem, czy też stanowią własność innej osoby i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę z tą osobą.
8. Część wspólna nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
9. System monitoringu – zespół kamer, urządzeń przesyłowych, elektronicznych nośników danych, urządzeń rejestracji danych, urządzeń odtwarzających zarejestrowane dane oraz oprogramowanie wykorzystywane w celu osiągnięcia określonej funkcjonalności w zakresie monitoringu.

Podstawa opracowania Regulaminu:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 275).
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 611).
4. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1465).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz.532).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.
7. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

I. Zasady ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu, zwanego dalej „regulaminem”, mają na celu zapewnienie ochrony mienia spółdzielni, utrzymanie estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie mieszkańcom harmonijnego współżycia.
2. Uregulowania zawarte w regulaminie obowiązują zarówno członków Spółdzielni, jak też osoby niebędące członkami oraz najemców lokali (zwanych w dalszej części regulaminu Użytkownikami lokali). Użytkownicy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień regulaminu także przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

1. Systematyczne dbanie o stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne.
2. Zapewnienie oświetlenia na klatkach schodowych, korytarzach, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie osiedla.
3. Utrzymanie w czystości części wspólnych budynków, placów zabaw, chodników oraz dróg osiedlowych.
4. Pielęgnacja i konserwacja terenów zielonych.
5. Wydzielenie i ogrodzenie miejsc do składowania odpadów komunalnych, wyposażenie w odpowiednie pojemniki.
6. Dokonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku według potrzeb.
7. Zapewnienie bezpiecznych dojazdów do budynków i lokali mieszkalnych.

III. Utrzymanie nieruchomości budynkowych i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz użytkowanie lokali

§ 3

1. Mieszkańcy osiedla zobowiązani są do troski o majątek wspólny (mienie Spółdzielni), jak i prywatny, w tym przede wszystkim:
 - utrzymywania lokali mieszkalnych i pomieszczeń do nich przynależnych w należyтым stanie użytkowym,
 - dbania o porządek i estetyczny wygląd loggii,
 - ochrony przed dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz urządzenia w otoczeniu budynku,
 - dbania o porządek i estetyczny wygląd osiedla,
 - zgłaszania do Spółdzielni zauważonych nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo lokali i eksploatację budynków.

2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków administrowanych przez Spółdzielnię oraz instalowania na nich urządzeń typu anteny itp. bez uzyskania zgody Spółdzielni, z wyłączeniem sytuacji wyjątkowych.

§ 4

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do dokonywania napraw i konserwacji urządzeń technicznych w swoim lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych, na zasadach określonych odrębnym regulaminem.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych,
 - dokonania odczytu liczników urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - przeprowadzenia okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów technicznych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
 - wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę.
3. Każdy użytkownik lokalu ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w mieniu Spółdzielni lub u innych użytkowników (np. zalanie wodą własnego lub sąsiednich lokali). Zaleca się użytkownikom lokali ubezpieczenie swojego majątku.
4. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym, zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.
5. Korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku powinno odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nieutrudniający korzystania z nich przez inne osoby.
6. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.
7. Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.

§ 5

Zgody Spółdzielni wymagają zmiany:

- w instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku,
- w układzie ścian i wentylacji w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

§ 6

1. W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.
2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
 - b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
 - c) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
 - d) ograniczać do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz osób trzecich.

3. Prace głośne i uciążliwe dla współmieszkańców, związane z kuciem, wierceniem itp. należy wykonywać w dni powszednie poza godzinami ciszy nocnej.

IV. Przestrzeganie porządku, higieny i estetyki na osiedlu

§ 7

Mieszkańcy Spółdzielni zobowiązani są do segregacji odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8

Za szkody i nieodpowiednie zachowanie osób małoletnich, polegające między innymi na niszczeniu i dewastacji mienia oraz uciążliwym hałasowaniu odpowiedzialność ponoszą ich rodzice lub opiekunowie prawni. Cięży na nich obowiązek wyrównania powstałych szkód.

§ 9

1. W trosce o zapewnienie warunków harmonijnego współżycia w dużych skupiskach ludzi zabrania się użytkownikom lokali:
 - a) wyrzucania przez okna lub z balkonów przedmiotów i odpadów,
 - b) parkowania pojazdów samochodowych na chodnikach, ciągach pieszo-jezdnych, zieleńcach niezgodnie z przepisami o ruchu drogowym, jak również placach zabaw oraz innych miejscach do tego celu nieprzeznaczonych,
 - c) parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i ciągników w zatokach i na drogach wewnątrz osiedla,
 - d) prowadzenia uciążliwej działalności zarobkowej,
 - e) korzystania z urządzeń w sposób zakłócający spokój sąsiadom.
2. Niedozwolone jest:
 - a) mycie lub remontowanie samochodów w miejscach do parkowania, ulicach, chodnikach i w otoczeniu budynków oraz wykonywania innych czynności powodujących zanieczyszczenia i zakłócanie spokoju,
 - b) uruchamianie (testowanie) silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych,
 - c) pozostawianie na parkingach osiedlowych samochodów niesprawnych (zwłaszcza z wyciekami olejów) oraz pojazdów nieużywanych.

§ 10

W godzinach pomiędzy 22⁰⁰ a 6⁰⁰ rano wszystkich użytkowników lokali obowiązuje cisza nocna.

§ 11

1. Właściciele lub opiekunowie zwierząt domowych zobowiązani są:
 - zachowywać należyte środki ostrożności przez wyprowadzanie psa na smyczy, a ras niebezpiecznych w kagańcu. Zwolnienie psa ze smyczy jest dozwolone jedynie

- w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi oraz pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec i opiekun psa zachowuje pełną kontrolę nad zachowaniem psa,
- nie dopuszczać do zanieczyszczenia przez zwierzęta pomieszczeń wspólnego użytku, wejść do budynków, klatek schodowych, placów zabaw, a w szczególności piaskownic i terenów zielonych. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta wymienionych miejsc, jego właściciel zobowiązany jest do niezwłocznego ich uprzątnięcia.
2. Zabrania się wystawiania pokarmów dla zwierząt w klatkach schodowych, piwnicach oraz w obrębie budynków.
 3. Właściciele zwierząt domowych ponoszą odpowiedzialność za szkody przez nie spowodowane.
 4. Zabrania się hodowli zwierząt użytkowych w lokalach mieszkalnych, loggiach, pomieszczeniach wspólnego użytku, na działkach budynkowych i mieniu Spółdzielni.

§ 12

1. Zobowiązuje się użytkowników ogródków przydomowych do troski o ich estetykę i porządek.
2. Trosce mieszkańców poleca się trawniki, krzewy i drzewostan, stanowiące elementy dekoracyjne osiedla.
3. Nasadzanie roślin wymaga akceptacji Spółdzielni.
4. Skrzynki na kwiaty, doniczki, umieszczone na zewnętrznych parapetach okien lub na balustradach wymagają bieżącej kontroli ich mocowania.
5. Podlewanie kwiatów i innych roślin powinno odbywać się w sposób niepowodujący niszczenia elewacji, bez wyrządzania szkody użytkownikom innych lokali.

§ 13

1. Drzwi wejściowe z klatek schodowych do piwnic winny być stale zamknięte, w trosce o przechowywane w nich mienie. Każdy użytkownik piwnicy zobowiązany jest do posiadania własnego klucza. Opłatę za dorobienie klucza uiszczają użytkownicy lokali.
2. Zabrania się wieszania ogłoszeń i reklam w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
3. Zabrania się samowolnego montażu urządzeń i instalacji, na elewacjach nieruchomości budynkowych administrowanych przez Spółdzielnię, bez zgody Spółdzielni.

V. **Bezpieczeństwo przeciwpożarowe i epidemiologiczne**

§ 14

1. Używanie sprzętu mechanicznego i elektrotechnicznego powinno odbywać się z zachowaniem zasad bhp oraz p.poż.

§ 15

1. Zabrania się zastawiania klatek schodowych, przejść piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku przedmiotami uniemożliwiającymi podjęcie skutecznej akcji ratowniczej.
2. Wygradzanie części korytarzy piwnicznych oraz kratowanie przejść piwnicznych między klatkami wymaga zgody Spółdzielni.

3. Administracja osiedla może dokonać wywozu przedmiotów zalegających w przejściach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku i na klatkach schodowych.
4. Zabronione jest przechowywanie w piwnicach, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych materiałów i substancji niebezpiecznych, znoszenia i składowania przedmiotów będących odpadami, np. zużytych sprzętów RTV, AGD oraz innych stanowiących zagrożenie epidemiologiczne.

§ 16

1. Palenie tytoniu na klatkach schodowych, w korytarzach piwnic i pozostałych pomieszczeniach wspólnych, jak również używanie w tych pomieszczeniach otwartego ognia jest zabronione.
2. W przypadku wybuchu pożaru należy niezwłocznie zawiadomić Straż Pożarną i podjąć działania zapobiegające rozprzestrzenianiu się ognia. Numery telefonów służb ratowniczych winny być umieszczone na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej.

§ 17

1. Instalowanie dodatkowych źródeł światła w piwnicach może odbywać się wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Samowolne podłączenia będą likwidowane na koszt podłączającego.
2. Zabronione jest ingerowanie w instalacje elektryczne (zwłaszcza tablice rozdzielcze), instalacje wodno-kanalizacyjne, telekomunikacyjne i inne znajdujące się poza obrębem lokalu mieszkalnego.

VI. Zasady stosowania monitoringu wizyjnego budynków

§ 18

1. Przetwarzanie danych osobowych w postaci wizerunku (np. monitoring wizyjny) wymaga wypełnienia obowiązku informacyjnego oraz spełnienia warunków określonych przepisami o ochronie danych osobowych (RODO).
2. Zabrania się samowolnego montażu kamer oraz systemu monitoringu na elementach zewnętrznych nieruchomości budynkowych administrowanych przez Spółdzielnię.

VII. Sankcje za nieprzestrzeganie Regulaminu

§ 19

3. W stosunku do użytkowników lokali, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W stosunku do użytkowników lokali, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie

procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

5. W stosunku do użytkowników lokali, którym przysługuje odrębna własność w przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku.
6. Powyższe sankcje nie wyłączają odpowiedzialności materialnej użytkowników lokali w oparciu o przepisy prawa cywilnego i odpowiedzialności karno-administracyjnej na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.

§ 20

Skargi i zażalenia w sprawach związanych z pracą administracji Spółdzielni, a dotyczących zamieszkiwania, mieszkańcy osiedla mogą zgłaszać:

- do Zarządu Spółdzielni,
- do przedstawicieli Rady Nadzorczej,

w dniach i godzinach ich dyżurów.

§ 21

1. Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26 listopada 2020r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Jarem” w Elblągu z dnia 28 kwietnia 2011r.