

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

**REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI W DOMACH
SPÓŁDZIELNI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO
I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
NR 5 /2022 z dnia 17.02.2022r.**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązujące Członków Spółdzielni i wszystkie inne osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni, mające na celu zapewnienie właściwej ochrony spółdzielczego mienia, utrzymania czystości i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków i atmosfery zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni oraz najemca lokalu są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby reprezentujące ich prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§ 2

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowi Statut SM "Na Skarpie" w Toruniu.

II. UŻYWANIE LOKALI

§ 3

1. Przydzielony lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie zawartej z Zarządem Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w przypadku wynajmowania lub oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu jest zobowiązana do pozostawienia adresu i telefonu kontaktowego.
4. W lokalu mieszkalnym za zgodą Zarządu Spółdzielni może być prowadzona działalność gospodarcza pod warunkiem, że nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju pozostałym mieszkańcom bloku. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga przeprowadzenia procedury zgodnie z Prawem Budowlanym.

§ 4

1. Za używanie lokalu członkowie posiadający prawo do lokalu spółdzielczego, właściciele oraz najemcy lokali wnoszą opłaty eksploatacyjne i inne, o których mowa w Statucie oraz obowiązujących przepisach w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ponadto członkowie lub osoby niebędące Członkami Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich lokali oraz innych zobowiązaniach Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani ponosić opłaty na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.

A. ZASIEDLENIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 5

1. Lokal oraz komórkę lokatorską w stanie nadającym się do użytku przekazuje członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni oraz najemcy Administracja Osiedla.

B. ZASADY EKSPLOATACJI LOKALI

§ 6

1. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni oraz najemca obowiązany jest do odnawiania lokalu oraz dokonywania drobnych napraw w trybie i zakresie określonym w Regulaminie Napraw Wnętrz Lokali i Rozliczeń Spółdzielni z Członkami Zwalniającymi Lokale.
2. Wszelkie zmiany konstrukcyjne i przeróbki w mieszkaniach wymagają zgody Spółdzielni za wyjątkiem określonych w Regulaminie, o którym mowa w ust. 1.

§ 7

W zakresie instalacji gazowych:

1. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody dostawcy gazu oraz używać przewodów gazowych jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy odbiornikach radiowych.
 - 1) Przybory gazowe należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika. Okresowo konserwację kurka i regulację spalania w palniku należy zlecać uprawnionemu specjalście.
 - 2) Nie wolno ustawiać małych naczyń wprost na kołpaku palnika.

- 3) Podłączenie kuchenek gazowych, wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowych oraz kuchenek mogą być wykonywane wyłącznie przez Zakład posiadający specjalistyczne uprawnienia energetyczne.
- 4) Każdorazowo przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wszelkich kurków, a przy opuszczaniu mieszkania na dłuższy czas zamknąć zawór na instalacji gazowej przed kuchenką gazową.
- 5) W przypadku rozłączenia kuchenki z instalacją traci ważność próba szczelności instalacji (wyjątek stanowią specjalistyczne węże elastyczne z atestami). Po podłączeniu przed rozpoczęciem użytkowania należy zgłosić powyższy fakt w Dziale Technicznym Spółdzielni lub w punkcie zgłoszeń, celem ponowienia prób szczelności. W razie ukrycia faktu rozłączenia kuchenki z instalacją lub innych przeróbek i braku ponownej próby szczelności instalacji, wszelkie konsekwencje w razie wybuchu lub pożaru spadają na użytkownika mieszkania.
- 6) W nagłych przypadkach, zagrażających bezpieczeństwu publicznemu lub zniszczeniu mienia, przedstawiciele dostawcy gazu w obecności funkcjonariusza Policji i gospodarza domu mają prawo wejść do lokalu pod nieobecność użytkownika (lokal do czasu przybycia użytkownika pozostawia się pod opieką gospodarza domu lub zabezpiecza w inny stosowny sposób).

§ 8

1. Przed każdorazowym wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie kranów z wodą.
2. W przypadku opuszczenia mieszkania na dłuższy okres należy zamknąć zawory odcinające dostarczanie wody do mieszkania i sprawdzić czy nie ma na nich przecieków.
3. Przy indywidualnym pomiarze wody naruszenie plomb i stwierdzenie połączeń przedlicznikowych, powoduje obliczenie ilości zużytej wody jak niżej:
 - norma osiedlowa na osobę x ilość osób x czasookres od poprzedniego odczytu.
4. W nagłych przypadkach zalewania lokali mieszkalnych lub wybijania kanalizacji zagrażających bezpieczeństwu lub zniszczeniu mienia, przedstawiciele Administracji Osiedla i Służb Technicznych Spółdzielni w obecności funkcjonariusza Policji mają prawo komisyjnie wejść do lokalu pod nieobecność użytkownika celem usunięcia przyczyny awarii (lokal do czasu przybycia użytkownika zabezpiecza się w stosowny sposób) .

§ 9

Bez zgody Spółdzielni niedozwolone jest instalowanie indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i innych.

§ 10

1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców zabrania się:
 - 1) dokonywania napraw bezpieczników w mieszkaniach i miejscach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice, inne komórki lokatorskie i pomieszczenia wspólnego użytku),
 - 2) samowolnego instalowania oświetlenia w piwnicy,
 - 3) montowania gniazdek elektrycznych w piwnicy.
2. O zauważonych uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy niezwłocznie zawiadomić Punkt Zgłoszeń Usterek Technicznych i Awarii lub Administrację Osiedla.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór główny przed kuchenką i zawiadomić Punkt Zgłoszeń Usterek i Awarii Spółdzielni Mieszkaniowej lub pogotowie gazowe.

§ 11

1. W zakresie dbałości o stan sanitarno - porządkowy pomieszczeń wspólnego użytku budynku, w którym znajduje się lokal, mieszkańcy obowiązani są do:
 - 1) Zamiatania klatek schodowych przynajmniej raz w tygodniu oraz do ich mycia raz w miesiącu (posadzki, lamperie, balustrady - okresowo okna).
 - 2) Uprzątnięcia pralni oraz suszarni po zakończeniu korzystania z w/w pomieszczeń .
 - 3) Zachowania porządku w kabinach wind, a w przypadku zanieczyszczenia przez własne psy do bezzwłocznego usunięcia ekskrementów.
2. Zabrania się korzystania z pralni i suszarni w celach zarobkowych .
3. W stosunku do mieszkańców niewywiązujących się z obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2 ma zastosowanie § 29 i 30 niniejszego Regulaminu.

§ 12

Użytkownicy lokali zobowiązani są zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła na okres zimy poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych znajdujących się w piwnicy użytkowanej przez członka.

§ 13

Użytkownicy lokali obowiązani są umożliwić wstęp do lokalu komisji Spółdzielni w celu dokonania kontroli stanu urządzeń i lokalu w czasie uprzednio określonym przez Administrację Osiedla.

III.ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 14

1. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany utrzymać lokal, pomieszczenia do niego przynależne oraz pomieszczenia wspólnego użytku we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem.
2. Należy dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, pralnie i suszarnie, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Należy reagować na niewłaściwe zachowanie się innych osób oraz dzieci.
4. Spostrzeżenia w zakresie dewastacji lub zanieczyszczenia budynków i otoczenia należy zgłaszać do Administracji Osiedla, gospodarza domu.

§ 15

Z A B R O N I O N E jest:

- 1) Wyrzucanie przez okna i z balkonów jakichkolwiek śmieci, przedmiotów, niedopałków, pożywienia dla ptaków, zwierząt itp.,
- 2) Suszenie i wywieszanie na balkonach i oknach w sposób widoczny na zewnątrz bielizny, pościeli itp.,
- 3) Wrzucanie do muszli śmieci, kości, szmat, itp.,
- 4) Hodowanie zwierząt (w szczególności: królików, drobiu, gołębi, itp.),
- 5) Wyrzucanie do zsypów odpadów o dużej pojemności, papierów, szmat powodujących zapchanie zsypów,
- 6) Blokowanie automatycznych włączników światła na klatkach schodowych oraz włączników domofonów.

§ 16

1. Śmieci i odpadki posegregowane należy wynosić do odpowiednich pojemników usytuowanych przed domem i do zsypów.
2. W przypadku rozsypania wynoszonych nieczystości lub rozlania płynów na klatce schodowej, użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego uprząknięcia zabrudzonego miejsca.
3. Z urządzeń zsypu można korzystać wyłącznie w godzinach od 7-mej do 20-tej.

§ 17

Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku powstałe podczas remontu lub przy dostarczaniu mebli, zapasów zimowych bądź innych przedmiotów, użytkownik obowiązany jest usunąć niezwłocznie we własnym zakresie.

§ 18

1. Trzepanie dywanów, pościeli, ubrań może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych na zewnątrz budynku w godzinach od 9⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Zabrania się trzepania chodników, okryć tapczanów, obrusów itp., na balkonach.
3. Uciążliwe prace remontowe w lokalu należy wykonywać wyłącznie w dni powszednie w godz. od 9⁰⁰ – 20⁰⁰

§ 19

Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w sposób nieniszczący elewacji oraz nie zabrudzając niżej usytuowanych okien i balkonów.

§ 20

1. Do korzystania z pralni lub suszarni uprawnieni są mieszkańcy, którzy złożyli pisemną deklarację korzystania z w/w pomieszczeń.
2. Korzystanie z pralni i suszarni odbywa się w kolejności uzgodnionej u społecznych opiekunów pralni i suszarni.
3. Z pralni i suszarni należy korzystać z należytą starannością, stosować wietrzenie, a po zakończeniu prania uprzątnąć pomieszczenie i klucz zwrócić opiekunowi pralni.
4. Kwestie rozliczenia określa odrębny Regulamin.

§ 21

1. Psy należy wyprowadzać w kagańcach i na smyczy w budynkach (winda, klatka schodowa), a poza budynkiem na smyczy, by nie dopuszczać do niszczenia zieleni, szczególnie nowo zasadzonych drzewek, krzewów i kwiatów.
2. Zabrania się:
 - 1) przewożenia psów w windach bez kagańca i bez smyczy,
 - 2) prowadzenia psów bez kagańca, luzem czy na smyczy na obszarach placów zabaw i piaskownic dla dzieci,
 - 3) wypuszczania psów luzem i bez kagańców wzdłuż ciągów spacerowych oraz w rejonach rekreacyjnych Osiedla.

3. Zobowiązuje się właściciele psów do usuwania ich nieczystości zanieczyszczających alejki spacerowe i utwardzone place, klatki schodowe itp.

§ 22

Parkowanie samochodów i motocykli dozwolone jest wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych.

Zabrania się mycia samochodów w miejscach innych niż do tego wyznaczone.

Na terenie osiedla, które jest oznakowane strefą zamieszkania obowiązują ograniczenie prędkości do 20 km/h i ustąpienie pierwszeństwa pieszemu.

§ 23

Dla zachowania bezpieczeństwa pożarowego:

- 1) Nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych i powodujących samoistny wybuch w mieszkaniu, na balkonach, w piwnicach, boksach, korytarzach, suszarniach, pralniach oraz pomieszczeniach gospodarczych.
- 2) W korytarzach, klatkach schodowych i przejściach piwnicznych nie wolno stawiać mebli, wózków, rowerów i innych przedmiotów.
- 3) Zabrania się palenia tytoniu i używania ognia otwartego w klatkach schodowych, piwnicach, suszarniach i kabinach dźwigów osobowych.
- 4) Zabrania się grillowania na balkonach i na terenach zielonych osiedla.

IV.ZASADY ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 24

Każdy z mieszkańców winien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów oraz w miarę możliwości służyć wzajemną życzliwą radą i pomocą.

§ 25

1. W celu poszanowania spokoju sąsiadów należy przestrzegać ciszy nocnej w godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰ rano.
2. W godzinach ciszy nie należy:
 - 1) nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - 2) używać sprzętu mechanicznego (pralek, odkurzaczy itp.),
 - 3) wykonywać napraw, remontów i prac domowych powodujących hałas.
- 4) zachowywać się głośno w mieszkaniach i na korytarzach, klatkach

schodowych oraz piwnicach.

§ 26

1. Dzieci winny się bawić wyłącznie na placach zabaw, placach sportowych oraz w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Należy zwłaszcza przestrzegać dzieci, aby:
 - 1) nie bawiły się przy śmietnikach, na ulicach, klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach, na powierzchniach zielonych.
 - 2) nie niszczyły krzewów, drzew, zieleńców (trawy) urządzeń zabawowych i innych.
3. Wszyscy mieszkańcy winni zwracać uwagę na zachowanie się dzieci i nie dopuszczać do dewastacji przez nich zieleni i spółdzielczego dobra - szczególna rola przypada tu rodzicom .

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

1. Uwagi, skargi i wnioski indywidualne można kierować do:
 - Administracji Osiedla - w godzinach urzędowania spółdzielni (7⁰⁰ - 15⁰⁰)
 - Zarządu Spółdzielni - w godzinach urzędowania spółdzielni,
 - Rady Nadzorczej - pierwszy wtorek po pierwszym i pierwszy wtorek po piętnastym każdego miesiąca – Administracja Osiedla ul. Kardynała Wyszyńskiego 6 w godz. 16⁰⁰ - 17⁰⁰
 - Członków Zarządu Spółdzielni – w każdy czwartek w godz. 10⁰⁰ - 16⁰⁰
2. Wprowadza się dyżur dzielnicowego w każdą pierwszą środę miesiąca w godz. 14⁰⁰ - 15⁰⁰

§ 28

1. Członek Spółdzielni, najemca , właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody i straty wynikłe z powodu nieprzestrzegania niniejszego regulaminu .
2. Jeżeli użytkownicy lokalu w sposób rażący lub uporczywy naruszają postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniają innym użytkownikom korzystanie z lokali , Spółdzielni przysługuje w stosunku do członków Spółdzielni zastosowanie sankcji . Ponadto , Zarząd Spółdzielni ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokalu naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów.

§ 29

Traci moc „Regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 67/2010 z dnia 28.09.2010r.

§ 30

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia.

§ 31

Załącznikiem do niniejszego Regulaminu są główne zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Załącznik
do Regulaminu Używania lokali w domach
Spółdzielni oraz porządku domowego
i współżycia mieszkańców

Główne zasady

Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.

W celu zapewnienia warunków zgodnego współżycia i wzajemnego poszanowania mieszkańców, utrzymania czystości i estetyki budynków osiedla oraz ochrony mienia – Rada Nadzorcza i Zarząd SM „Na Skarpie” zwraca się do mieszkańców o przestrzeganie wspólnie następujących reguł postępowania:

1. Należy zapewnić ciszę nocną w godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰.
2. Należy wyrzucać śmieci i odpadki posegregowane do odpowiednich pojemników i kontenerów.
3. Należy trzepać dywany, pościel, ubrania itp. w miejscach do tego przeznaczonych / nie robić tego na balkonach / w godz. od 9⁰⁰ – 20⁰⁰.
4. Należy wykonywać uciążliwe prace remontowe w dni robocze w godz. od 9⁰⁰ – 20⁰⁰.
5. Należy wyprowadzać psy w kagańcach i na smyczy, z dala od piaskownic i placów zabaw dla dzieci oraz sprzątać nieczystości po psach.
6. Należy dbać o to, aby dzieci bawiły się w miejscach do tego przeznaczonych.
7. Należy dbać o utrzymanie porządku we własnym mieszkaniu, bloku i otoczeniu.
Należy sprzątać we własnym zakresie poszczególne piętra klatki schodowej.
8. Należy dbać wspólnie o wychowanie dzieci i młodzieży w poszanowaniu osób starszych.
9. Należy obdarzać się wzajemnym szacunkiem, zaufaniem i życzliwością.
10. Należy włączyć się w przeciwdziałanie dewastacji, które powoduje, oprócz kosztów znaczne obniżenie estetyki, zarówno klatek schodowych, piwnic, elewacji budynków, a także terenów placów zabaw i zieleni całego osiedla.

Rada Nadzorcza
i Zarząd SM „Na Skarpie”
w Toruniu