

**REGULAMIN**  
**użytkowania lokali w domach spółdzielczych**  
**oraz porządku domowego w**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie**

1. Postanowienia ogólne.
2. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkiem i użytkownikiem w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i ich otoczenia, urządzeń i instalacji oraz lokali.
3. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla.
4. Pranie i suszenie bielizny.
5. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.
6. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców.
7. Przepisy porządkowe.

**Rozdział I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie obowiązków członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie i użytkowników lokali w zakresie:
  - 1) utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń ogólnego użytku oraz ich otoczenia, a także pomieszczeń oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,
  - 2) utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli,
  - 3) korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytkowania,
  - 4) zabezpieczenia pożarowego,
  - 5) współżycia społecznego.
2. Członek Spółdzielni, względnie użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu zgodnie z § 11 ust 1 pkt. 7 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, pracowników itp.).
3. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie pomieszczenia i urządzenia znajdujące się w zasobach spółdzielczych powinny być otaczane troskliwą opieką i poszanowaniem.

**Rozdział II. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkiem i użytkownikiem w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, ich otoczenia, urządzeń i instalacji oraz lokali.**

**§ 2**

1. Spółdzielnia obowiązana jest do :

- 1) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku z wyjątkiem obowiązków utrzymania porządku w lokalach i w piwnicach,
- 2) mycia okien, lamperii i balustrad na klatkach schodowych co najmniej 2 razy w roku w okresie wiosennym i jesiennym,
- 3) zapewnienia:
  - numery administracyjne budynków,
  - oświetlenia klatek schodowych,
  - oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytkowania,
  - dogodnego dojścia do domów i lokali,
  - możliwości składowania i wywozu odpadów komunalnych
2. Członkowie Spółdzielni oraz użytkownicy są zobowiązani do:
  - 1) utrzymania użytkowanego lokalu w należyтым stanie technicznym, poprzez jego odnawianie i wykonywanie napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń zgodnie z postanowieniami regulaminu obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
  - 2) utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytkowania,
  - 3) naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika których prawa reprezentują,
  - 4) natychmiastowego zgłoszenia administracji zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu ewentualnie powiadomienia odpowiednich służb ratowniczych,
  - 5) umożliwienia wstępu do zajmowanego lokalu służb technicznych administracji lub pracowników firm upoważnionych przez administrację w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń - pod rygorem ponoszenia sankcji statutowych, a także wszelkich skutków nie wykonania tych prac,
  - 6) wyłączenia wykorzystywanych urządzeń i światła oraz zaprowadzenia porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkowania po zakończeniu korzystania z nich,
  - 7) usuwania śniegu zalegającego na balkonie lub loggii oraz do udrożnienia na nich rur odpływowych w celu zapobieżenia zalewaniu balkonów lub loggii położonych na niższych kondygnacjach budynków,
  - 8) użytkownicy pomieszczeń gospodarczych z oknem zobowiązani są do utrzymywania tych okien w czystości.
3. W razie nie dokonania przez członka Spółdzielni lub użytkownika niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w § 2 ust.2 niniejszego rozdziału Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzi naprawę lokalu, urządzeń lub uszkodzeń, obciążając członka Spółdzielni lub użytkownika kosztami wykonanych robót.
4. Prowadzenie w całym lokalu mieszkalnym uciążliwej działalności handlowej, rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych bez pozytywnej opinii mieszkańców budynku i zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. W przypadku uzyskania zgody, wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia. Zgoda poprzedzona musi być decyzją Urzędu Miasta o zmianie przeznaczenia całego lokalu.
5. Wszelkie przeróbki w lokalach muszą być uzgodnione ze Spółdzielnią i wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego po przedstawieniu projektu i otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

6. Zabrania się naprawiania lub wymiany we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych, poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach). Upoważniona do tego jest wyłącznie administracja lub Pogotowie Techniczne.
7. O wszelkich zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji gazowej należy natychmiast zawiadomić administrację lub pogotowie gazowe.
8. Samowolne zrywanie zabezpieczeń i wchodzenie do pomieszczeń administracyjnych, na dachy budynków oraz do pomieszczeń technicznych jest zabronione.
9. Montaż wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych lub telewizyjnych na dachach i elewacjach budynków jest dozwolone jedynie za zgodą Spółdzielni.
10. Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji są upoważnieni pracownicy lub przedstawiciele Spółdzielni.
11. Zabrania się zrywania plomb na licznikach gazowych, elektrycznych, wodomierzach i podzielnikach ciepła, a w przypadku uszkodzenia należy zgłosić do Spółdzielni.

### **Rozdział III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla.**

#### **§ 3**

1. Wszyscy członkowie Spółdzielni lub użytkownicy są zobowiązani do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
2. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz zastawiania korytarzy piwnicznych i klatek schodowych wszelkimi sprzętami.
3. Zabrania się wrzucania jakichkolwiek odpadów do muszli, umywalek, wanien i zlewozmywaków.
4. W przypadku zanieczyszczenia budynku lub jego otoczenia sprawca jest zobowiązany do przywrócenia porządku.
5. Trzepanie dywanów i innych przedmiotów w miejscach do tego przeznaczonych może odbywać się w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> od poniedziałku do soboty.  
Wyrzucanie z balkonów, loggii lub przez okna śmieci, odpadków i niedopałków oraz trzepanie np. chodników, pościeli, obrusów i bielizny na balkonach, loggiach w oknach i klatkach schodowych jest zabronione.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku i nie ściekała na położone niżej okna, balkony i loggie.
7. Zabrania się niszczenia zieleni osiedlowej, a także wyprowadzania psów na trawniki bezpośrednio przyległe do bloków mieszkalnych oraz na boiska i place zabaw.
8. W razie zaistnienia konieczności dokonania w jednym terminie dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji budynku na wezwanie administracji wszyscy jego mieszkańcy zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali.
9. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Wyznaczenie przez administrację indywidualnych miejsc parkingowych dla inwalidów wymaga ich odrębnego oznakowania.
10. Zakazuje się parkowania pojazdów spalinowych w taki sposób, aby tył pojazdu był skierowany w stronę okien budynku, chyba że tablice informacyjne wskazują inaczej. Zakazuje się parkowania i uruchamiania pojazdów spalinowych w prześwitach budynków oraz wjeżdżania i parkowania na chodnikach i trawnikach osiedlowych.

11. Zakazuje się parkowania samochodów ciężarowych (powyżej 3,5 tony dopuszczalnej masy całkowitej), autobusów i przyczep na parkingach osiedlowych.
12. Motocykli, skuterów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, wiatrołapach ani w korytarzach piwnic.
13. Zakazuje się mycia samochodów na terenach osiedli oraz ich napraw w miejscach wyznaczonych do parkowania.

## **Rozdział IV. Pranie i suszenie bielizny.**

### **§ 4**

1. Zajmowanie pralni i suszarni na inne niż przeznaczone cele wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz wiąże się z koniecznością uiszczenia dodatkowej opłaty za korzystanie z pomieszczeń gospodarczych.
2. *Zabrania się suszenia bielizny na balkonach, loggiach i w oknach w sposób widoczny.*  
Należy dbać o estetykę osiedla.
3. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

## **Rozdział V. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.**

### **§ 5**

1. W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść w budynkach.
3. Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych.
4. Zabrania się prowadzenia prac spawalniczych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz piwnicach i podłączania się do administracyjnych obwodów energii elektrycznej.
5. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek materiałów w szachtach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w mieszkaniach lub klatkach schodowych budynków.
6. **Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach budynków, oraz w ogródkach przy domowych**

## **Rozdział VI. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców osiedla.**

### **§ 6.**

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców jest koleżeństwo i wzajemna życzliwość, zgodne i solidarne współdziałanie w celu urzeczywistnienia wspólnych przedsięwzięć.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie administracji lub kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzającej do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczania i usuwania skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę poza miejscami do tego przeznaczonymi. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają rodzice.
4. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. Od godziny 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> nie wolno w sposób uciążliwy zakłócać spokoju współmieszkańców. Natomiast głośne prace remontowe można wykonywać w dni powszednie w godz. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
5. Zabrania się przewietrzania, np. kołder, poduszek i pościeli na balkonach, loggiach i w oknach w sposób widoczny.
6. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni.
7. Osoby posiadające zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt.
7. W szczególności do obowiązków osób posiadających zwierzęta domowe należy:
  - Zarejestrowanie i prowadzenie psów na uwięzi; zakładanie kagańców psom ,
  - nie wprowadzanie psów i innych zwierząt domowych do lokali administracyjnych Spółdzielni oraz na teren placów gier i zabaw, piaskownic i terenów zielonych objętych zakazem,
  - natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta na chodnikach, jezdniach, placach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta np. poprzez uporczywe szczekanie psa
9. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu , a szczególnie na terenach zielonych , odpowiadają ich posiadacze.

## **Rozdział VII. Przepisy porządkowe.**

### **§ 7.**

1. Każdy użytkownik mieszkania winien posiadać własny klucz do drzwi wejściowych budynku i powinien dopilnować ich zamykanie .

2. Reklamy mogą być instalowane we wskazanych miejscach na terenie osiedla, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni i zawarciu stosownej umowy.
3. Uwagi, skargi i wnioski mieszkańców odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu należy zgłaszać administracji Spółdzielni.
4. Mieszkańcy zobowiązani są do zgłaszania w administracji zmian w stanie ilościowym osób zamieszkałych w lokalu na stałe lub czasowo.
5. W stosunku do członków Spółdzielni i użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcję w formie skierowania wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni oraz skierowania pozwu do Sądu o przeprowadzenie eksmisji.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie uchwałą nr.....10..... z dnia ..12.06..... 2005 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia .

Traci moc uchwała nr 7 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie z dnia 8 maja 1996 roku w sprawie zatwierdzenia Regulaminu używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKOZ” w Olsztynie

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

*inż. Daniela Miecznikowska*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

*mgr inż. Włodzimierz Romańczuk*