

## **R E G U L A M I N**

**WSPÓŁŻYCIA I PORZĄDKU DOMOWEGO MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„JUTRZENKA” W ELBLĄGU.**

---

---

### **I. ZAKRES MOCY OBOWIĄZUJĄCEJ REGULAMINU ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali.
2. Użytkownicy lokali to: członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami, najemcy, właściciele oraz osoby z nimi zamieszkujące, osoby bez tytułu prawnego.
3. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców domu (osiedla) jest wzajemna pomoc, nie zakłócanie spokoju i przestrzeganie przepisów niniejszego regulaminu.

### **II. OGÓLNE ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI I CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU.**

1. Spółdzielczy budynek mieszkalny jest dobrem społecznym i wymaga szczególnej opieki ze strony mieszkańców.  
Ochrona mienia przed zniszczeniem i utrzymanie w należytym stanie użytkowym leży w interesie wszystkich mieszkańców.
2. Spółdzielnia może w miarę potrzeb korzystać nieodpłatnie z pomieszczeń gospodarczych we wszystkich budynkach którymi administruje.
3. Przyjęcie lokalu przez użytkowników od Spółdzielni następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika i administrację, stwierdzającego stan techniczny przyjmowanego lokalu.
4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do:
  - 1) użytkowania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska;
  - 2) użytkowania lokali w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń;
  - 3) uzyskania zgody Spółdzielni do wprowadzenia istotnych zmian w lokalach w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych, dokonywanych w czasie użytkowania lokalu;
  - 4) remontu, konserwacji i napraw wewnątrz lokali;
  - 5) dołożenia wszelkiej staranności dla zapewnienia wymaganego stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców;
  - 6) przestrzegania przepisów ogólnie obowiązujących w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokali, budynków, warunków bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnych;
  - 7) zgłaszania do administracji Spółdzielni wszelkich awarii urządzeń i instalacji wodno-kanalizacyjnych, grzewczych (w uzasadnionych przypadkach należy również powiadomić odpowiednie pogotowia).Administracja Spółdzielni ma obowiązek zapewnić sprawne działanie urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku;

- 8) udostępnienia lokali służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię, w tym przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu lub usunięcia awarii i jej skutków;
- 9) udostępnienia lokalu w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 10) zawiadomienia Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu;
- 11) zawiadomienia o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części o statusie: lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 12) zabezpieczenia (uszczelnienia) na okres zimowy otworów okiennych i drzwi przed utratą ciepła;
- 13) zachowania ciszy i spokoju w godzinach nocnych **22.00 – 6.00**

#### **4. ZABRANIA SIĘ BEZ ZGODY SPÓŁDZIELNI:**

- 1) dokonywania samowolnych przeróbek w lokalu mogących spowodować zagrożenie (instalacje, konstrukcje itp.);
- 2) montowania urządzeń na częściach wspólnych budynku oraz samowolnych przeróbek w instalacji antenowej;
- 3) montowania krat w oknach i na balkonach;
- 4) dokonywania zmian kolorystyki logii i zewnętrznych balustrad balkonowych;
- 5) wieszania na budynkach różnego rodzaju szyldów i ogłoszeń;
- 6) samowolnego zajmowania pomieszczeń piwnicznych;
- 7) prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym;
- 8) prowadzenia zajęć zarobkowych przy użyciu narzędzi powodujących zakłócenia spokoju nawet w godzinach **6.00 – 22.00**;

### **III. OGÓLNE ZASADY UTRZYMANIA PORZĄDKU, CZYSTOŚCI ORAZ ESTETYKI BUDYNKU I OSIEDLA.**

1. Użytkownicy budynku są zobowiązani do:
  - 1) utrzymania czystości i porządku na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku;
  - 2) dbania o estetykę zewnętrzną budynku i osiedla oraz stosowania się w tym zakresie do wskazówek administracji;
  - 3) poszanowania trawników, drzew i krzewów, a w miarę możliwości ukwiecania balkonów stanowiących estetykę osiedla;
  - 4) właściciele psów zobowiązani są do ich wyprowadzania na smyczy i niedopuszczania do zanieczyszczania klatek schodowych, piwnic, piaskownic i najbliższego otoczenia budynku.

#### **2. ZABRANIA SIĘ:**

- 1) trzepania dywanów, koców, pościeli itp. poza terenem wyodrębnionym do tego celu i poza godzinami 8.00 – 20.00;
- 2) wyrzucania przez okna, balkony resztek jedzenia, wrzucania do kratek przed wejściem do budynku jakichkolwiek śmieci, w tym niedopałków papierosów oraz palenia papierosów na klatkach schodowych;
- 3) kategorycznie zabrania się wyrzucania do muszli klozetowych podpasek higienicznych, obierek warzywnych i innego rodzaju odpadów powodujących niedrożność instalacji sanitarnej;

- 4) przechowywania motocykli, rowerów, wózków dzieciennych na klatkach schodowych i w miejscach do tego nie przewidzianych;
- 5) parkowania pojazdów mechanicznych w miejscach do tego nie przeznaczonych;
- 6) mycia i czyszczenia pojazdów mechanicznych;
- 7) dopuszczania do zanieczyszczania jezdni i miejsc postojowych wyciekami oleju z niesprawnych samochodów;
- 8) wystawiania pokarmu dla zwierząt w klatkach schodowych i w piwnicach oraz w otoczeniu budynków;
- 9) wystawiania obuwia, śmieci, szafek itp. na klatkę schodową;
- 10) grillowania na balkonach.

#### **IV. OGÓLNE ZASADY PRZESTRZEGANIA PRZEPISÓW BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPÓŻAROWEGO.**

1. Użytkownicy zobowiązani są do:

- 1/ przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 2/ zachowania szczególnej ostrożności przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi.

#### **2. ZABRANIA SIĘ:**

- 1/ przechowywania materiałów łatwopalnych w piwnicach;
- 2/ gromadzenia materiałów łatwopalnych, przedmiotów, pojazdów i innych rzeczy w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 3/ tarasowania korytarzy i innych pomieszczeń wspólnie użytkowanych, uniemożliwiających swobodne poruszanie się.

#### **V. PRZEPISY OGÓLNE.**

1. W sprawach spornych wynikłych ze wspólnego zamieszkania lub korzystania z pomieszczeń pomocniczych i terenów przydomowych – zainteresowani powinni zwrócić się do Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownicy winni współpracować ze Spółdzielnią w zakresie sprawowania kontroli społecznej nad jakością usług świadczonych przez Spółdzielnię.
3. Zarząd Spółdzielni w stosunku do użytkowników nie przestrzegających zasad niniejszego regulaminu może stosować upomnienia, a jeżeli te nie odniosą skutku może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członka Spółdzielni lub wystąpić na drogę postępowania sądowego.

Regulamin został opracowany w oparciu o Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995 roku, nr 54, poz. 288 z późn. zmianami), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zmianami) oraz innych ustaw i Statutu Spółdzielni.

Traci moc Regulamin współżycia i porządku domowego Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” z dnia 20.10.2008 r.

Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” Uchwałą Nr 4/2011 r. z dnia 18.04.2011 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Anna PIÓR

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

Elżbieta SZYMAŃSKA