

**Regulamin Ładu i Porządku Domowego
w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni”
w Bydgoszczy.**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (art. 3 – Prawo Spółdzielcze). Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, mienia użytkowników lokali, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego zamieszkiwania.

Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali będących w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Bydgoszczy, która pełni funkcję zarządcy.

Mieszkaniec / użytkownik lokalu - w rozumieniu regulaminu, to osoba korzystająca z lokalu bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu.

**§ 1.
Postanowienia ogólne**

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o majątek, korzystania z lokali oraz nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający innym użytkownikom lokali oraz współdziałania z nimi i MSM „Zrzeszeni” w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00.
3. Trzepanie dywanów może się odbywać wyłącznie w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8:00 do 19:00, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
4. Zasady korzystania z placów zabaw, boiska i urządzeń wielofunkcyjnego zostały zapisane w Regulaminie, który jest wywieszony na każdym z placów zabaw i boisku zarządzanym przez Spółdzielnię.
5. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
6. Zabrania się urządzania miejsc zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
7. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańcy winni zamykać drzwi do piwnic oraz drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonami, a także wystrzegać się wpuszczania nieznanym osobom.
8. Pomieszczenia wspólne budynków (klatki schodowe, korytarze, piwnice, wózkowanie, suszarnie itp.), oraz tereny zewnętrzne należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy stosować zasady współżycia społecznego i porządkowe oraz przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych rzeczy pozostawionych przez użytkowników lokali w częściach wspólnych nieruchomości.



10. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej naprawiane są na koszt sprawcy dewastacji na podstawie kosztorysu. W razie niewykrycia sprawcy koszty obciążają eksploatację lub fundusz remontowy danej nieruchomości.
11. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej i poboru wody na użytek własny poza lokalami.
12. Niedozwolone jest prowadzenie w pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na nieruchomości wspólnej działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
13. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie sadzić ani wycinać drzew oraz przycinać ich koron bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
14. Dokarmianie ptaków dozwolone jest tylko w wyznaczonych miejscach – karmnikach.
15. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi.

§ 2. Używanie lokali

1. Lokale należy użytkować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999r. (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami), którego treść stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Lokal powinien być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać go w należyłym stanie technicznym i higienicznym.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy zamknąć zawór główny odcinający dopływ gazu do kuchenki gazowej, przewietrzyć pomieszczenie, po czym zawiadomić pogotowie gazowe i Administrację osiedlową. Użytkownik powinien umożliwić swobodny dostęp do zaworu odcinającego gaz.
5. W okresie zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć lokale przed utratą ciepła oraz dostosować nastawy grzejnikowe zapewniające w pomieszczeniach właściwą temperaturę określoną Polską Normą.
6. Niedozwolone jest ingerowanie w lokalowe tablice rozdzielcze prądu elektrycznego. Osoby nie przestrzegające tego zakazu w przypadku spowodowania awarii będą obciążone kosztami ich usunięcia.
7. Użytkownik lokalu jest obowiązany do dokonywania napraw, wymiany i konserwacji urządzeń technicznych, instalacji, stolarki – zgodnie z Regulaminem Gospodarki Lokalami określającym zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali.
8. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do:
 - a) uzyskania w Administracji Osiedla Spółdzielni warunków technicznych do przeprowadzenia remontu,
 - b) bieżącego sprzątnięcia zabrudzeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku,
 - c) usunięcia we własnym zakresie gruzu i odpadów poremontowych.



W przypadku nieposprzątania zabrudzeń po remoncie użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprzątanie klatki schodowej i innych pomieszczeń wspólnych użytkowanych przez firmę sprzątającą, według kalkulacji sporządzonej przez tę firmę.

9. Prace remontowe można prowadzić w godzinach 8:00 -19:00 w dni powszednie, w godzinach 8:00 -15:00 w soboty.

10. Zabronione jest prowadzenie prac remontowych w niedziele i święta.

11. W celu zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń należy:

- a) stale doprowadzać powietrze do mieszkań poprzez m.in. montaż urządzeń nawiewnych (nawiewników) w oknach i pozostawianie ich w pozycji otwartej,
- b) wietrzyć pomieszczenia zwłaszcza bezpośrednio po użyciu urządzeń gazowych.

Bezwzględnie zabronione jest:

- a) zaklejanie zabudowanych kratki wentylacyjnych w kuchni i łazience, a także podcięcie w drzwiach łazienki,
- b) montowanie urządzeń mechanicznych do wlotów przewodów wentylacji.

12. W przypadku stwierdzenia, że lokal jest zanieczyszczony, występują w nim insekty i stwarza zagrożenie sanitarno – epidemiologiczne, użytkownik lokalu jest zobowiązany na własny koszt przeprowadzić dezynsekcję i dezynfekcję, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.

13. Dezynsekcja pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz przewodów wentylacyjnych i pionów instalacyjnych wykonywana jest na zlecenie Administracji Osiedla. Użytkownicy lokali zobowiązani są wykonać dezynsekcję i dezynfekcję pomieszczeń równocześnie w terminie podanym przez Administrację Osiedla.

14. Do kanalizacji nie wolno wrzucać rzeczy mogących zatamować przepływ ścieków ani środków żrących.

§ 3.

Korytarze, klatki schodowe, piwnice

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o porządek i czystość na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach, w tym sprzątanie własnych wycieraczek.
3. Zabrania się wystawiania w korytarzach, na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD, RTV itp. W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usunięcia takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej. Kosztem usunięcia obciąża właściciela.
4. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek w korytarzach, na klatkach schodowych oraz piwnicach.
5. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić dostęp do pomieszczenia piwnicznego w ramach prowadzonych prac konserwacyjnych, remontowych.
7. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych.
8. Bezwzględnie zabrania się :
 - a) stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - b) dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza,
 - c) niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej,
 - d) przekazywania osobom trzecim swojego kodu do otwierania bramy i drzwi klatki schodowej,
 - e) naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, windach, gablotach Spółdzielni bez zgody Spółdzielni.
9. W przypadku bycia świadkiem dewastacji, fakt ten należy niezwłocznie zgłosić na Policję, Straż Miejską oraz do Administracji Osiedla.
10. Plakatowanie, wywieszanie ogłoszeń, reklam, ofert w budynkach wymaga zgody Spółdzielni.

§ 4.

Balkony i loggie

1. Balkony, loggie powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice na parapetach okien winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na chodniki.
2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe oraz stwarzających zagrożenie w czasie wichur, burz.
3. Nie jest dozwolone grillowanie na balkonach i loggiach.
4. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub balkony jakichkolwiek rzeczy, niedopałków papierosów lub wylewanie cieczy.
5. Niedozwolone jest wieszanie prania w sposób zasłaniający okna w lokalu mieszkalnym na niższej kondygnacji.

§ 5.

Suszarnie i pralnie

1. Z pralni i suszarni należy korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem, a w przypadku składowania jakichkolwiek przedmiotów, Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na przechowywanie rzeczy w suszarni, w określonym terminie.
3. Wszyscy użytkownicy suszarni i pralni mają obowiązek wspólnie dbać o czystość i porządek oraz właściwy stan techniczny pomieszczenia.
4. Ogólny nadzór nad korzystaniem z pralni sprawuje Administracja Osiedla.
5. Klucze od pralni znajdują się w dyspozycji Administracji Osiedla.
6. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.



§ 6. Wózkownie

1. Wózkownie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów bez silników spalinowych, sanek, hulajnóg, wózków inwalidzkich. W przypadku składowania innych rzeczy w wózkowni, Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej.
2. Osoby korzystające z wózkowni powinny utrzymywać ją w należyтым stanie sanitarno –higienicznym oraz powinny dbać o należyte zamykanie w celu ochrony mienia własnego i współużytkowników.
3. W razie stwierdzenia, że osoba korzystająca z wózkowni powoduje jej uszkodzenie, dopuszcza się dewastacji lub pozostawia bałagan, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni z podaniem adresu i nazwiska w/w osoby.

§ 7. Elewacje i dachy

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji budynku.
2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zezwala się na montaż anten telewizyjnych i radiowych oraz innych urządzeń, po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Zezwala się na montaż klimatyzacji po uzyskaniu pisemnej zgody i warunków montażu od Spółdzielni. Za wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku wadliwego zainstalowania i demontażu oraz działania, koszty napraw oraz bieżącej konserwacji ponosi użytkownik zainstalowanego urządzenia.
5. Montowanie reklam na elewacji budynku jest dopuszczalne jedynie po podpisaniu stosownej umowy ze Spółdzielnią.
6. W przypadku montażu anteny w miejscu do tego nieprzeznaczonym, Spółdzielnia ma prawo ją zdemontować i kosztami demontażu obciążyć użytkownika lokalu.

§8. Garaże wbudowane i hale garażowe

1. Garażem, w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych (samochodów, motocykli, motorowerów, wózków inwalidzkich). Garażem jest również miejsce postojowe w pomieszczeniu wielostanowiskowym.
2. Wszelkie zmiany budowlane, techniczne i instalacyjne w garażach wielostanowiskowych, garażach i miejscach postojowych mogą być dokonane jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.



3. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów o ruchu drogowym oraz stosowania się do organizacji ruchu drogowego ustalonego na terenie Spółdzielni mieszkaniowej, zarówno w trakcie postoju jak i ruchu pojazdów.
4. Pomieszczenia garażowe mogą być używane wyłącznie do parkowania pojazdów.
5. Użytkownicy garaży winni przestrzegać przepisów bhp i p.poż oraz zgłaszać do Spółdzielni awarie mające wpływ na bezpieczeństwo użytkownika.
6. Właściciel garażu zobowiązany jest do naprawy i konserwacji zewnętrznych drzwi garażowych.
7. Do obowiązków użytkowników garaży należy również odsnieżanie zjazdu (wjazdu) do garażu od chodnika – drogi głównej do bramy wjazdowej garażu.
8. Użytkownicy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w budynku mogą parkować pojazdy wyłącznie na tych miejscach postojowych do których posiadają tytuł prawny.
9. Zabrania się parkowania pojazdów na drogach dojazdowych do miejsc postojowych, które stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne.
10. W wielostanowiskowych garażach w budynku nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
11. W garażu wielostanowiskowym zabrania się:
 - a) palenia wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia,
 - b) uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych, mycia samochodów lub wymiany oleju.
12. Użytkownicy garaży miejsc postojowych są zobowiązani:
 - a) użytkować garaże i miejsca postojowe zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) dbać o należyty stan techniczny i sanitarny garaży i boksów garażowych,
 - c) dokonywać konserwacji i napraw wewnątrz pomieszczenia, wewnętrznej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej
 - d) stosować się do przepisów i regulaminu porządku domowego oraz dbać o estetyczny wygląd garażu lub miejsca postojowego i przyległego terenu,
 - e) naprawiać szkody powstałe z ich winy,
 - f) nie dopuszczać do wycieków oleju, paliw, kwasów itp.
13. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych i miejscach postojowych oraz odpowiedzialności za uszkodzenia, zniszczenia, kradzież lub włamanie do pojazdów w garażach lub miejscach postojowych.

§ 9. Zwierzęta domowe

1. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie zwierząt, o ile nie powodują zagrożenia życia ani zdrowia ludzi oraz nie zakłócają spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do:
 - a) sprawowania nad nimi właściwej opieki,
 - b) przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych,
 - c) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na terenie nieruchomości wspólnej,
 - d) zapobiegania niszczeniu zieleni i naprawiania szkód wyrządzonych przez zwierzęta.



3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt.
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do ich wyprowadzania na smyczy poza obręb placów zabaw.

§ 10.

Gospodarka odpadami

1. Segregowane odpady komunalne typu: papier, tektura, gazety, opakowania z papieru i opakowania z tektury należy wyrzucać do pojemników koloru niebieskiego oznaczonych napisem „Papier”.
2. Segregowane odpady komunalne typu: metale, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe należy wyrzucać do pojemników koloru żółtego oznaczonych napisem „Metale i tworzywa sztuczne”.
3. Opakowania szklane (butelki, słoiki) należy wyrzucać do pojemników w kolorze zielonym z napisem „Szkło”.
4. Odpady ulegające biodegradacji należy wyrzucać do pojemników koloru brązowego oznaczonych napisem "Bio" .
5. Pozostałe odpady komunalne należy wyrzucać do pojemników koloru czarnego z napisem „odpady zmieszane”.
6. Odpady wielkogabarytowe bez szyb i luster należy składać przy altanie śmietnikowej, nie wcześniej niż 24 godziny przed planowanym odbiorem, zgodnie z harmonogramem.
7. Niedopuszczalne jest wrzucanie jakichkolwiek odpadów do instalacji kanalizacyjnej.
8. Gruz i odpady remontowe mieszkańcy usuwają we własnym zakresie.

§ 11.

Parkowanie samochodów

1. Parkowanie samochodów powinno odpowiadać przepisom ustawy o ruchu drogowym.
2. Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie osiedli.
3. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
4. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
5. Przypadki nieprawidłowego parkowania należy zgłaszać na Policję lub Straż Miejską.
6. Zabrania się zastawiania pojazdami dojazdów do boksów śmietnikowych, bram wjazdowych, bram garażowych, wejść do budynków itp.

§ 12.

Postanowienia końcowe

1. W przypadku niestosowania się użytkowników lokali/mieszkańców do niniejszego Regulaminu, przez co powstaną szkody w mieniu Spółdzielni lub mieniu i zdrowiu innych użytkowników lokali sprawca odpowiada osobiście przed właściwymi organami: Policja, Straż Miejska, Prokuratura, Sądy powszechne, itp.



2. W razie spełnienia przesłanek z art. 16 ust 1 ustawy o własności lokali, Rada Nadzorcza na podstawie art.17(10) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może wnioskować do Zarządu o licytację lokalu w trybie art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do Uchwały Nr 10/2020 Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2020r.

¹ Art. 16ust 1 UW

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

²Art. 17(10) USM

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 11 i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

³ art. 27 ust. 5 USM

Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli.

Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Adam Musiał
Adam Musiał

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Izabela Deręgowska
Izabela Deręgowska

Uchwała Nr 10/2020

z dnia 19 lutego 2020 r.

**Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZRZESZENI” w Bydgoszczy.**

w sprawie uchwalenia Regulaminu ładu i porządku domowego.

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Bydgoszczy działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 9 Statutu uchwała, co następuje:

1. uchwalić Regulamin ładu i porządku domowego, który stanowi Załącznik Nr 1 do Uchwały;
2. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało: za uchwałą: 17
przeciw uchwale: 0
głosy wstrzymujące się: 1

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Isabella Derengowska

.....
/ Sekretarz Zebrania /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Musiał

.....
/ Przewodniczący Zebrania /