

REGULAMIN
porządku domowego i zasad współżycia społecznego
użytkowników lokali
w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Inowrocławiu

Zasady porządku domowego i współżycia społecznego użytkowników lokali

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach i na terenie nieruchomości wspólnej oraz zasady ładu społecznego związanego z korzystaniem z lokalu w sposób nieuciążliwy dla użytkowników korzystających z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

§ 2

Pojęcie użytkownik oznacza właściciela, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).

Rozdział 2.

Obowiązki Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu jako zarządcy nieruchomości oraz obowiązki użytkowników lokali

A. Obowiązki zarządcy

§ 4

Dbanie o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku jak np.: korytarze piwniczne w budynkach średniowysokich i wysokich, korytarze ostatnich kondygnacji - na których zlokalizowane są pralnie i suszarnie, partery klatek schodowych w budynkach z lokalami użytkowymi, kabiny dźwigów, wiatrolapy, chodniki, place manewrowe, tereny zielone, place do zabaw dziecięcych i młodzieżowych, zsypy i miejsca składowania odpadów.

§ 5

1. Wyposażenie nieruchomości w:
 - 1.1. Sprzęt sanitarno-porządkowy. Przez pojęcie sprzętu sanitarno-porządkowego rozumie się odpowiednie zbiorniki do składowania odpadów i nieczystości.
 - 1.2. Sprzęt przeciwpożarowy w budynkach średniowysokich i wysokich.
 - 1.3. Gabloty ogłoszeniowe.
2. Wskazanie miejsca do składowania bądź wywieszania materiałów reklamowych lub wyposażenie nieruchomości w odpowiednie do tego celu urządzenia.
3. Zamieszczenie w gablotach ogłoszeniowych informacji o numerach telefonów alarmowych.
4. Zamieszczenie w gablotach ogłoszeniowych informacji o numerach telefonów do administracji osiedlowej.

§ 6

Zapewnienie opróżniania zgromadzonych w zbiornikach odpadów i nieczystości.

§ 7

Zapewnienie użytkownikom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do budynków, mieszkań i piwnic.

§ 8

Przeprowadzanie okresowych i bieżących dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach ogólnego użytku.

B. Obowiązki użytkowników lokali

§ 9

Użytkownicy są obowiązani dbać o należyte utrzymanie zajmowanych lokali i innych ustanowionych na ich rzecz lub przydzielonych im pomieszczeń jak np.: garaży, piwnic, przechowalni wózków itp.

§ 10

1. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnic, na strychach, w kabinach dźwigów, innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz wokół budynków i przy zbiornikach na składowanie odpadów i nieczystości.
2. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników lub osoby, które użytkownicy reprezentują, powinny być przez nich natychmiast usunięte bądź naprawione.
3. W przypadku nie usunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia.

§ 11

1. Obowiązek utrzymania czystości w klatkach schodowych i korytarzach należy do użytkowników. Przez utrzymanie czystości w klatkach schodowych i korytarzach należy rozumieć:
 - zamiatanie posadzek, schodów i korytarzy,
 - mycie posadzek schodów i korytarzy przynajmniej raz w tygodniu,
 - okresowe - w miarę potrzeb - mycie okien, lamperii, poręczy i drzwi wejściowych do mieszkań.
2. Harmonogram utrzymania czystości w klatkach schodowych ustalają użytkownicy lokali w tych klatkach schodowych, we własnym zakresie.

§ 12

1. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, papierów itp. Śmieci i odpadki należy wnosić do zsypów lub zbiorników do składowania odpadów i nieczystości, zainstalowanych przez administrację osiedla.
2. Zabrania się wrzucania śmieci i przedmiotów, których gabaryty mogą spowodować zapchanie zsypu. O zapchaniu zsypu na śmieci należy natychmiast powiadomić administrację osiedla.
3. Odpadki użytkowe i surowce wtórne takie jak np. szkło, makulatura i tworzywa sztuczne należy po uprzednim posegregowaniu usunąć do specjalnie przygotowanych, odpowiednio oznakowanych i ustawionych przez administrację osiedla lub właściwe służby komunalne pojemników.
4. Zabrania się składowania śmieci nietypowych poza miejscem do tego wyznaczonym przez administrację osiedla. Każdorazowo miejscem do tego przeznaczonym jest teren przyległy do tego, na którym usytuowany jest zbiornik do składowania nieczystości.

5. Użytkownikowi lokalu wyposażonego w piec na paliwo stałe, któremu przywieziono opał /np. węgiel, drewno/ obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy lub komórki oczyścić teren. Zabrania się rąbania drewna i rozdrabniania węgla w lokalu.

§ 13

1. Na okres zimy użytkownicy powinni zabezpieczać lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w użytkowanych przez siebie komórkach piwnicznych.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są, z zachowaniem należytej ostrożności, do usuwania śniegu i lodu z balkonów, tarasów, loggii i portfenetrów oraz pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

§ 14

1. Zabrania się z hodowli zwierząt w lokalach.
2. Trzymanie zwierząt domowych w lokalach jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie zagrażają one życiu i zdrowiu ludzi, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów i przepisów sanitarno-porządkowych określonych w uchwałach właściwych organów administracji samorządowej.
3. W szczególności:
 - a) w miejscach służących do użytku publicznego psy należy prowadzić na smyczy, a ponadto psy ras średnich i dużych powinny mieć założony kaganiec,
 - b) zabrania się wyprowadzania psów na tereny ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci,
 - c) usuwanie ekskrementów zwierząt domowych z terenów przeznaczonych do użytku publicznego jest obowiązkiem ich właścicieli. Powyższe dotyczy również pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomości.

§ 15

Zabrania się dokarmiania zwierząt, a w szczególności ptaków i kotów w miejscach do tego nie wyznaczonych np. poza karmnikami.

§ 16

1. O pojawieniu się gryzoni i robactwa domowego należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla, w celu podjęcia właściwych działań.

2. Użytkownicy w miarę potrzeby obowiązani są do przeprowadzania w swoich lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach przynależnych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.

§ 17

1. Wszelkie trwałe obudowy balkonów oraz przemalowania balustrad, wnęk balkonowych i stolarki okiennej od strony zewnętrznej na dowolne kolory bez zgody administracji osiedla są zabronione.
2. Skrzynki, doniczki itp. przedmioty na rośliny umieszczone na parapetach okien, balkonach, loggiach, tarasach i portfenetrach powinny być należycie zabezpieczone przed upadkiem z wysokości.
3. Podlewanie roślin umieszczonych na balkonach, loggiach, tarasach, portfenetrach i parapetach okiennych powinno się odbywać w taki sposób, aby strugi wody zmieszane z ziemią nie niszczyły elewacji i nie brudziły położonych niżej okien, balkonów, portfenetrów oraz przechodniów.

§ 18

Unormowania dotyczące spraw związanych z ogródkami przydomowymi zawarte są w Regulaminie przydziału, użytkowania i finansowania przydomowych ogródków w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.

§ 19

1. Użytkownicy obowiązani są do niezakłócania sobie spokoju szczególnie w trakcie wykonywania robót remontowych i udzielania wzajemnej pomocy.
2. W niedziele i święta zabrania się wykonywania remontów, zakłócających spokój innym użytkownikom lokali.
3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza.
4. Aparatów audiowizualnych nie należy nastawiać zbyt głośno również w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.

§ 20

Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały w klatkach schodowych, w wejściach do budynków, korytarzach piwnic i na strychach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, jak: hałasowanie, brudzenie ścian,

niszczenie zieleńców, urządzeń, instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.

§ 21

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w dni powszednie, w godzinach od 9⁰⁰ do 11⁰⁰ i od 18⁰⁰ do 20⁰⁰.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, tarasach i portfenetrach oraz w klatkach schodowych, korytarzach i w oknach.

Rozdział 3.

Zasady korzystania z lokali i części wspólnych nieruchomości

A. Przepisy ogólne

§ 22

1. Lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 wykonywanie w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniu przynależnym pracy, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju.
3. Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniu przynależnym przedsiębiorstwa, rzemiosła lub innej formy działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej określonej w ust. 3 w innych pomieszczeniach i pomieszczeniach stanowiących część wspólną nieruchomości, bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§ 23

Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni, wymaga zgody administracji osiedla.

§ 24

Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach wyznaczonych (np. na parkingach, w zatokach parkingowych).

§ 25

Wskazane jest ubezpieczenie lokali przed skutkami zdarzeń losowych (zalania, włamania itp.).

§ 26

Zabronione jest samowolne stawianie na terenie nieruchomości garaży, szop względnie innych obiektów budowlanych.

§ 27

1. W budynkach oraz w bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać silników spalinowych.
2. Mycie pojazdów mechanicznych poza miejscami do tego wyznaczonymi jest zabronione.
3. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i ścieżkach jest zabroniona.
4. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków nie wolno przechowywać w klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

§ 28

O każdym przypadku choroby zakaźnej lub w razie podejrzenia jej zaistnienia należy niezwłocznie zawiadomić najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną oraz administrację osiedla.

B. Przepisy porządkowe w zakresie prania i suszenia odzieży i bielizny

§ 29

Przepisy dotyczące lokali mieszkalnych:

1. W lokalu mieszkalnym można dokonywać prania i suszenia tylko drobnej części odzieży, bielizny itp.
2. Pranie przy użyciu pralki zwykłej lub automatycznej może odbywać się w łazience lub kuchni pod warunkiem, że pomieszczenia te posiadają odpowiednie zabezpieczenia instalacji elektrycznej i sprawną instalację wodną oraz wentylację nawiewną i wywiewną.
3. Z urządzeń pralniczych można korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
4. W czasie dokonywania prania i suszenia w lokalu mieszkalnym należy dbać o właściwe przewietrzanie dla zapobieżenia jego zawilgocenia.

5. Suszenie drobnej odzieży, bielizny itp. dozwolone jest tylko wewnątrz balkonu i loggii do poziomu górnych krawędzi ich balustrad. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników i estetykę, nie wolno montować suszarek na zewnątrz balkonów, portfenetrów, okien, parapetów i ścian.

§ 30

Przepisy dotyczące pralni, suszarni i strychów:

1. Z pralni w budynku, w kolejności uzgodnionej z opiekunem pralni, a w przypadku jego braku z administracją osiedla może korzystać każdy użytkownik zamieszkały w tym budynku.
2. Z pralni można korzystać codziennie, a w budynkach średniowysokich i wysokich w dni powszednie w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰. Indywidualne zużycie mediów jest odpłatne.
3. W pralni nie wolno prać odzieży i bielizny przyjmowanej do prania w celach zarobkowych.
4. Po otrzymaniu kluczy od pralni i wejściu do niej, należy sprawdzić stan znajdujących się tam urządzeń, a o zauważonych uszkodzeniach zawiadomić opiekuna pralni, a w przypadku jego braku administrację osiedla w celu dokonania napraw.
5. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia i przedwczesnego zużycia.
6. Po zakończeniu prania należy:
 - a) ustawić zawory termostatyczne na grzejnikach c.o. na poziomie minimalnym (w sezonie grzewczym),
 - b) zamknąć okna i wywietrzniki podokienne,
 - c) posprzątać pomieszczenia,
 - d) odczytać i spisać stany wskazań urządzeń pomiarowych i wraz z kluczami przekazać opiekunowi, a w przypadku jego braku administracji osiedla.

§ 31

Do korzystania z suszarni lub strychu mają odpowiednio zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni.

§ 32

Dopuszczalne jest suszenie bielizny na dworze w miejscach ku temu wydzielonych, pod warunkiem zachowania zasad estetyki oraz nie niszczenia zieleńców, drzew i krzewów.

Rozdział 4.

Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 33

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego i powiadamiania administracji osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

§ 34

Przepisy dotyczące lokali i pomieszczeń przynależnych:

1. Użytkownicy są zobowiązani utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową.
2. Wynoszone na zewnątrz budynku wygaszone węgle lub gorący popiół, przed wyrzuceniem do zbiornika na składowanie odpadów i nieczystości należy zalać wodą lub zasypać ziemią.
3. Zabrania się:
 - a) prania lub czyszczenia odzieży i tkanin środkami łatwopalnymi w urządzeniach nie przystosowanych do tego celu, rozcieńczania pasty podłogowej benzyną lub palnymi rozpuszczalnikami oraz zmywania podłóg takimi płynami,
 - b) używania pieców z uszkodzonymi drzwiczkami, paleniskami i rurami blaszanymi oraz podłączania palenisk do przewodów wentylacyjnych,
 - c) korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz gazowych, a także podłączanie przewodów spalinowych odprowadzających spaliny od gazowych grzejników wody przepływowej do kanałów wentylacyjnych,
 - d) włączania do sieci jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie i stać się przyczyną pożaru,
 - e) pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników (z wyjątkiem grzejników akumulacyjnych), kuchenek, żelazek do prasowania i innych urządzeń elektrycznych nie przystosowanych do ciągłej eksploatacji,
 - f) ustawiania grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych; wszystkie urządzenia elektryczne grzejne należy ustawiać na niepalnych podstawach lub płytach w odległości co najmniej 0,6 metra od materiałów łatwo palnych,

- g) stosowania do osłony punktów świetlnych materiałów łatwo zapalnych; odległość osłony z materiału łatwo zapalnego od żarówki powinna wynosić co najmniej 5 cm,
- h) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych, jakichkolwiek przeróbek i remontów urządzeń elektrycznych lub gazowych.

§ 35

Przepisy dotyczące części wspólnych nieruchomości:

1. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenianie się pożaru.
2. W szczególności zabrania się:
 - a) przechowywania na strychach budynków, przez które przechodzą przewody kominowe, trocin, drewna i innych materiałów palnych,
 - b) przechowywania w piwnicach materiałów łatwo palnych, a w szczególności pojemników z paliwem o pojazdów mechanicznych,
 - c) zastawiania latek schodowych, przejść na strychach oraz w korytarzach meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi wobodne poruszanie się. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających w wyżej wymienionych miejscach, administracja osiedla ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania,
 - d) garażowania motocykli, skuterów lub motorowerów z paliwem w zbiornikach w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych, jak np.: w mieszkaniach, korytarzach, piwnicach,
 - e) palenia tytoniu i używania nie zabezpieczonego ognia w klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i na strychach,
 - f) porzucania nie wygaszonych papierosów i zapalek w miejscach, w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne.

§ 36

W razie pożaru należy:

1. Zaalarmować straż pożarną.
2. Zawiadomić policję i administrację osiedla.
3. Przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 37

1. Skargi i wnioski użytkowników mieszkań są przyjmowane w siedzibach administracji osiedlowych i siedzibie Zarządu Spółdzielni.
2. Informacje o ustalonym trybie przyjmowania skarg i wniosków są podane do ogólnej wiadomości użytkowników w drodze ogłoszeń.

§ 38

1. W odniesieniu do użytkowników lokali rażąco lub uporczywie wykraczających przeciwko obowiązującemu regulaminowi albo w przypadku niewłaściwego ich zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:
 - a) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - stosować upomnienia i ostrzeżenia. W razie notorycznego złośliwego przekraczania postanowień regulaminu - Zarząd Spółdzielni składa wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni, a w następstwie wykluczenia pozew do Sądu o nakazanie opuszczenia lokalu.
 - b) w stosunku do użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej występuje w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobie, której lokal własnościowy został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
 - c) w stosunku do użytkowników lokali stanowiących odrębną własność – Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, występuje w trybie procesu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

- d) w stosunku do użytkowników zajmujących lokale na podstawie umowy najmu – Zarząd Spółdzielni stosuje upomnienia i ostrzeżenia, a w uzasadnionych przypadkach wypowiada na piśmie umowę w trybie określonym w odrębnych przepisach.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 w odniesieniu do każdego użytkownika lokalu – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej.

§ 39

Użytkownicy lokali i osoby przez nich reprezentowane winny zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

§ 40

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu w dniu 24 listopada 2005 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 grudnia 2005 r.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad używania lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, uchwalony przez Radę Nadzorczą Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu w dniu 27 listopada 1996 r., w zakresie unormowanym niniejszym regulaminem.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Roman Gustaw

Janina Grzegorek