

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI W ŁOMŻYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁOMŻY

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach stanowiące mienie spółdzielni są prywatną własnością jej członków.

§ 2.1. Postanowienia niniejszego regulaminu służą ochronie mienia administrowanego przez Spółdzielnię, utrzymaniu bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnieniu warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i osób użytkujących lokale znajdujące się w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.

3. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkich członków rodziny, domowników, gości, itp.

§ 3.1. Lokal może być użytkowany tylko zgodnie z przeznaczeniem.

2. W lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni może być wykonywana działalność, która nie zagraża bezpieczeństwu otoczenia oraz nie zakłóca spokoju współmieszkańców i sąsiadów.

§ 4.1. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić w określonym przez Spółdzielnię terminie wejście do lokalu w celu skontrolowania stanu technicznego lokalu, w tym wewnętrznych instalacji i urządzeń, przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników, wymiany i naprawy urządzeń, wykonania pomiarów.

2. O terminie i rodzaju przeprowadzonej kontroli Spółdzielnia informuje poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń lub indywidualnie.

3. Administracja Osiedla upoważniona jest do kontrolowania stanu technicznego urządzeń i instalacji w mieszkaniach oraz liczby faktycznie zamieszkałych osób.

## II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 5.1. W zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań Spółdzielnia zobowiązana jest do :

2. Organizowania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i urządzeń oraz instalacji wewnętrznych.

3. Organizowania pomiarów instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Przeprowadzania remontów i konserwacji.

§ 6.1. W zakresie utrzymania porządku, należytego stanu sanitarnego, ochrony przeciwpożarowej Spółdzielnia zobowiązana jest :

2. Dbać o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku np. korytarzy, klatek schodowych, pralni, itp.

3. Zapewnić wyposażenie przeciwpożarowe oraz oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zapewnić mieszkańcom odpowiednie przejścia do domów i mieszkań.

5. Wyznaczyć, zabezpieczyć i odpowiednio wyposażyć miejsca do składowania odpadów komunalnych oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymogów sanitarno-porządkowych.

6.Organizować sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku. Koszty sprzątania obciążają użytkowników lokali z nich korzystających.

### III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 7.1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych użytkowanych pomieszczeń ( garaże, piwnice ) oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych.

2.W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia w przypadku bezskutecznego wezwania ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

§ 8. Uszkodzenia w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz obiektów powstałe z winy osoby użytkującej lokal, jego domowników lub gości obciążają tą osobę.

§ 9.1. Wszelkie przeróbki w lokalach naruszające konstrukcję budynku, wykonywane na instalacji wspólnej (c.o., woda, kanalizacja), wywołujące zmiany w elewacji (przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat, rolet zewnętrznych, montaż anten satelitarnych oraz innych urządzeń zewnętrznych ) mogą być wykonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni udzieloną na pisemny wniosek osoby, która o tego rodzaju zgodę występuje.

2.Reklamy, szyldy itp. oraz urządzenia mogą być instalowane na budynkach lub na terenie odpłatnie po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

3.Zarząd Spółdzielni określa sposoby montażu i wysokość opłat związanych z umieszczaniem na budynkach lub na terenie urządzeń, szyldów i reklam.

§ 10.1. Niedozwolone jest naprawianie we własnym zakresie, poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach ) zabezpieczeń prądowych.

2.Niedozwolone jest naprawianie we własnym zakresie urządzeń pomiarowych: wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

3.W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wymienionych wyżej urządzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub służby dyżurne Spółdzielni (poza godzinami pracy).

4.O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, które zagrażają zdrowiu lub mieniu należy niezwłocznie zawiadomić administrację osiedla lub służby dyżurne Spółdzielni (poza godzinami pracy).

§ 11. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń węzłów cieplnych, przyłączy wodociągowych, rozdzielnic, kolektorów itp. jest wzbronione.

§ 12.1. Osoby posiadające tytuł do lokalu wykonują obowiązek meldunkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.Użytkownik, osoba posiadająca tytuł do lokalu obowiązany jest zgłosić każdą zmianę liczby osób zamieszkujących w lokalu, w miesiącu, w którym zmiana następuje. Wzór zgłoszenia ustala Zarząd.

3.W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust.2 liczbę osób przebywających w lokalu ustali Spółdzielnia .

### IV. ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

§ 13.1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby nie niszczyć elewacji i nie brudzić położonych niżej okien, balkonów, loggii, ciągów pieszych.

2.Opiekę nad ogólnodostępnymi terenami zielonymi sprawują służby porządkowe Spółdzielni. Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów wymagają zgody administracji osiedla.

3. Z powodu stwarzania zagrożenia:

- dla życia i zdrowia,  
- zniszczenia, uszkodzenia mienia,  
niedozwolone jest wieszanie na zewnętrznej stronie balkonów i loggii oraz ustawianie na zewnętrznych parapetach donic, skrzynek na kwiaty oraz innych przedmiotów.

**§ 14.1.** Mieszkańcy zobowiązani są do zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz na podwórzu.

2. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierów itp.

3. Niedozwolone jest wykładanie na parapetach okien, rozsypywanie przed budynkami pożywienia dla ptaków ze względu na powodowane przez nie zabrudzenie ścian, otoczenia budynku, chodników i przejść oraz ubrań przechodniów. Użytkownik lokalu nieprzestrzegający postanowień regulaminu zostanie obciążony kosztami czyszczenia; odnowienia zanieczyszczonych przez ptaki powierzchni.

4. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać odpadów stałych, popiołu, śmieci, pieluch, tekstyliów itp. W razie zapchania pionów lub leżaków kanalizacyjnych użytkownicy mieszkań, którzy spowodowali awarię mogą zostać obciążeni kosztami udrażniania kanalizacji.

**§ 15.1.** Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 7:00 do godziny 21:00.

2. Niedozwolone jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatce schodowej i parapetach.

**§ 16.1.** Z urządzeń domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów

2. W godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje cisza nocna.

3. Przy remontach lokali roboty budowlane (używanie wiertarek, pił, młotów, murowanie, burzenie itp.) należy wykonywać w godzinach między 8:00 a 20:00.

**§ 17.1.** Z pralni i suszarni domowej może korzystać każdy użytkownik lokalu w kolejności według zgłoszeń. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.

2. W czasie prania i suszenia należy pomieszczenia przewietrzać aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.

3. Po zakończeniu prania pomieszczenia pralni należy posprzątać a klucz zwrócić tego samego dnia opiekunowi pralni.

4. Po zakończeniu suszenia pomieszczenia suszarni należy posprzątać a klucz zwrócić tego samego dnia opiekunowi suszarni.

**§ 18.1.** Palenie tytoniu i używanie ognia na klatkach schodowych i w piwnicach oraz grillowanie na balkonach i loggiach oraz ogródkach przydomowych jest niedozwolone.

**§ 19.1.** Korytarze piwnicznych, klatek schodowych, przejść i dojść nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami oraz wszelkimi innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się. W pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, wózkownie) nie wolno przechowywać mebli, sprzętów gospodarstwa domowego, opakowań oraz innych przedmiotów utrudniających swobodne korzystanie z pomieszczeń, a także wszelkich sprzętów sprzecznych z przeznaczeniem pomieszczenia.

2. Administracja Osiedla przeprowadza okresowe kontrole stanu przejść, dojść i pomieszczeń wspólnego użytku. W przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień pkt 1 Administracja Osiedla organizuje uprzątnięcie przejść, dojść i pomieszczeń wspólnego użytku.

3. Uprzątnięcie, o którym mowa w punkcie 2 następuje po uprzednim wezwaniu mieszkańców do usunięcia przedmiotów zastawiających przejścia, dojścia oraz przechowywanych w pomieszczeniach wspólnego użytku. Wezwanie do uprzątnięcia umieszcza się na tablicy ogłoszeń

wskazując termin uprzątnięcia nie krótszy niż 7 dni licząc od dnia wywieszenia wezwania. Wydatki na uprzątnięcie obciążają koszty eksploatacji budynku.

- § 20.1. Przebywanie psa oraz innych zwierząt w mieszkaniu nie może zakłócać spokoju sąsiadom.
2. Psy winny być rejestrowane i posiadać w miejscu widocznym numer identyfikacyjny.
  3. Psy należy wyprowadzać z lokali w kagańcu i na smyczy.
  4. Właściciel (opiekun) zwierzęcia ma obowiązek natychmiastowego uprzątnięcia zanieczyszczeń odzwierzęcych klatki schodowej, trawników, chodników i innych terenów Spółdzielni.

- § 21.1. Parkowanie pojazdów silnikowych dopuszczalne jest wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych.
2. Zabronione jest przechowywanie pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowym w mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
  3. Zabronione jest uruchamianie silników w celach kontrolnych i naprawczych oraz wymienianie płynów samochodowych na miejscach przeznaczonych do parkowania pojazdów.
  4. W przypadku zanieczyszczenia terenu Spółdzielni płynami samochodowymi użytkownik pojazdu zostanie obciążony kosztami odnowienia zanieczyszczonych powierzchni.

- § 22.1. Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie należytego stanu sanitarnego w lokalu.
- W razie pojawienia się insektów ( karaluchów, pluskiew, prusaków itp.) użytkownik zobowiązany jest przeprowadzić dezynsekcję, aż do momentu całkowitego ich zlikwidowania. Koszty związane z dezynsekcją obciążają użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia organizuje dezynsekcję i deratyzację w pomieszczeniach wspólnego użytku.
  3. Na wniosek użytkowników lokali Spółdzielnia może zorganizować na ich koszt dezynsekcję w lokalach.

§ 23. Dzieci winne bawić się w miejscach do tego wyznaczonych i pod opieką osób dorosłych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są opiekunowie prawni.

§ 24. W stosunku do użytkowników lokali, których zachowanie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo którzy przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni będzie stosować postanowienia statutu Spółdzielni i prawa powszechnie obowiązującego łącznie z żądaniem w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 25 Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z dniem tym traci moc uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03.1993 r REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI W ŁOMŻYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁOMŻY wraz z późniejszymi zmianami.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej ŁSM w Łomży

*Mieczysław Grajewski*

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży w dniu 21.02.2012r., Uchwałą Nr 1/2012, z późniejszymi zmianami z dnia 13.11.2014r., uchwałą nr 16/2014; z dnia 18.02.2016r., uchwałą nr 1/2016, z dnia 01.09.2016r. uchwałą nr 7/2016.