

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 3/2011
Rady Nadzorczej
SMLW „Zamek”
w Ciechanowie z dnia
11.04.2011r.

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO
ORAZ
ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W ZASOBACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ „ZAMEK”
W CIECHANOWIE

Ciechanów 2011r.

REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO oraz ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
W ZASOBACH SMLW „ZAMEK” w CIECHANOWIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zamek” w Ciechanowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i właściciele lokali nie należących do Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

§ 2

1. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
2. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponoszą również odpowiedzialność za przestrzegania przez osoby wymienione w pkt. 1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie w umowach z usługodawcami. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:

- a) sprzątanie chodników, dróg osiedlowych, parkingów, pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie itp.
- b) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku
- c) pielęgnacja terenów zielonych
- d) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 4

1. Służby techniczne Spółdzielni obowiązane są:
 - a) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku
 - b) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno- porządkowy i p.poż, o ile stosowne przepisy tego wymagają

- c) oznaczyć budynki na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane
- d) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych
- e) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły c.o.)

III. Obowiązki mieszkańców.

§ 5

1. Przekazane mieszkańcom lokale i garaże mogą być użytkowane przez nich wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie najmu.
2. Rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga poinformowania Zarządu Spółdzielni.
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
4. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
5. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.

IV. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych

§ 6

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach i loggiach:
 - a) trzymania zwierząt
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach
 - c) korzystania z grilla
 - d) trzepania rzeczy- również przez okna i na klatkach schodowych
 - e) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek -również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
4. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggii – instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
6. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
7. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
8. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, komórki lokatorskie oraz inne pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach i komórkach:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Zarządu.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniać w razie konieczności komórki osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

V. Utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach należy zachować się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań
 - e) długotrwałe rozgrzewanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskami rolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych pod opieką rodziców lub opiekunów.
8. Zabrania się wystawiania przedmiotów gabarytowych przy pojemnikach na śmieci od piątku po godz. 15⁰⁰ do niedzieli włącznie oraz w dni przedświąteczne, gdyż w te dni nie ma możliwości ich wywozu.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O ochronie zwierząt (Dz. U. 2003 nr 106, poz.1002) – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno- epidemiologicznych
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie

- c) przestrzeganie obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do pojętych uchwał Rady Miasta w Ciechanowie
- d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu ras uznanych za groźne poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwości zanieczyszczenia posesji
- e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych.
- f) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta

§ 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i zielenców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli na terenie parkingów.
4. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, hollach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz otoczeniu budynku i na placach zabaw.
 - b) zamykania drzwi do klatek schodowych i zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach.
 - c) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
 - d) nie wykładania na pojemnikach na śmieci lub przy nich odpadów żywnościowych (chleba itp) oraz innych przedmiotów, które można wrzucić do pojemnika.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, elementy stalowe, szkło itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo komunalne odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.
3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło czy plastik.

§ 12

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hollach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
 - a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych
 - c) gromadzenie się osób, w szczególności zakłócających spójność i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wyrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne).

- b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci)
- c) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zaparkami
- d) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwiami mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami
- e) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni.

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, (których telefony podane są na tablicy ogłoszeń i w książeczkach opłat za lokal.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby.
3. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek)
 - c) środków żrących i cuchnących
4. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście.
5. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
6. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji.
7. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

VII. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych

§ 14

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni lub po uzyskaniu pozwolenia stosownych organów.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, podłączenia do przewodów kominowych wymagają zgody Zarządu Spółdzielni
3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
4. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany w uzgodnieniu z Administracją Spółdzielni.
5. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej,

wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.

VIII. Informowanie Spółdzielni

§ 15

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu
 - b) o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

IX. Postanowienia końcowe

§ 16

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji w gablotkach na klatkach schodowych. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

§ 17

1. W stosunku do użytkowników lokali którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
3. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 11.04.2011r. Uchwałą Nr 3/ 2011

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jan Pietras

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jerzy Kieczmer