

8...../2022 2023 *Jan*

UCHWAŁA NR8...../2022 2023
RADY NADZORCZEJ
„ŁĄDECKIEJ” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŁĄDKU- ZDROJU
z dnia 27.01.2023 r

w sprawie uaktualnienia i doprecyzowania Regulaminu Porządku Domowego w zasobach „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju

Na podstawie § 23 Statutu, § 4 ust 1 pkt.19 Regulaminu Rady Nadzorczej Rada Nadzorcza uchwala się co następuje:

§ 1

Uchyła Regulamin Porządku Domowego zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4 z dnia 7.02.2011r.

Uzasadnienie: wprowadzone uaktualnienia i doprecyzowania wymagane były w związku ze zmianami przepisów prawnych, zmianami infrastruktury oraz stanu posiadania majątku Spółdzielni. Znaczna ilość wprowadzonych poprawek powodowałaby nieczytelność regulaminu w związku z tym wprowadza się nowy tekst regulaminu.

§ 2

Zatwierdza nowy Regulamin Porządku Domowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza Prezesowi Zarządu Cezaremu Zimmemu. Regulamin podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 4

Uchwałą wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałą niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

Na obecnych zgodnie z listą obecności.....*4*.....członków Rady Nadzorczej

Za głosowało.....*4*..... członków

Przeciw.....*0*..... członków

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jolanta Dobosz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Janusz Fredyk

RADA NADZORCZA
Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku-Zdroju

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
w zasobach „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju

**OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W
ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU I CZYSTOŚCI W ZASOBACH I NA
TERENACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ „ŁĄDECKĄ” SPÓŁDZIELNIĘ
MIESZKANIOWĄ
UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH 2-20,2L
W ŁĄDKU-ZDROJU**

I. Podstawy prawne:

- § 23 Statutu „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju,
- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Z 2003 r. nr 188 poz. 1848 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2001 r. nr 4 poz. 27 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057),
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz 92 z późn. zm),
- Ustawa z dnia 13.09.19996o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.1996 nr 132 poz.622),
- Ustawa z dnia 7. 07. 1994 r Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 ze zm.)

II. Postanowienia ogólne i określenie pojęć

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia są prywatną własnością jej członków.

2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielców, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków współżycia mieszkańców.

3. Przepisy Regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię od dnia jego uchwalenia. Określają one obowiązki zarządu Spółdzielni, właścicieli, użytkowników lokali mieszkalnych i wszystkich mieszkańców budynków spółdzielczych oraz osób przebywających w budynkach jak i na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni.

a) właściciele lokali nie wyodrębnionych, najemcy lokali, które usytuowane są w obrębie zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe zobowiązani są do przestrzegania regulaminów ustanowionych przez te wspólnoty mieszkaniowe.

4. Przez użytkownika lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

a) przez osobę przebywającą w budynku jak i na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni rozumie się gości odwiedzających właścicieli, użytkowników lokali mieszkalnych jak i osoby korzystające z dojścia do lokali użytkowych.

5. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości oraz zwierzęta itp.).

a) członkowie spółdzielni, właściciele lokali niewyodrębnionych jak i najemcy lokali, których lokale mieszkalne usytuowane są w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Spółdzielnia jest współwłaścicielem zobowiązani są przestrzegać regulaminów obowiązujących w tych wspólnotach.

6. Lokalem w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

7. Pomieszczeniami ogólnego użytku są w szczególności klatki schodowe, korytarze, ciągi komunikacyjne piwnic, suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery, komórki techniczne, wydzielone tereny na kosze lub kontenery do segregacji odpadów komunalnych, tereny zielone wraz z urządzeniami jak ławki, schody i chodniki zewnętrzne i.t.p.

III. Bezpieczeństwo, ochrona budynków i lokali

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, korytarze, klatki schodowe i piwnice winny być utrzymane w stałej czystości. Niedozwolone jest przechowywanie makulatury, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, wydzielających opary i gazu jak również mebli odpadów komunalnych i budowlanych.

2. Niedozwolone jest pozostawienie na ciągach komunikacyjnych, w korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się lub zmniejszające powierzchnię komunikacji.

3. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. oraz innych instalacjach znajdujących się poza obrębem mieszkania tj. na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadkach stwierdzenia wynikłych stąd uszkodzeń zamków i zabezpieczeń tablic należy niezwłocznie zawiadomić „Lądecką” Spółdzielnię Mieszkaniową.

4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu, zawiadomić pogotowie gazowe i „Lądecką” Spółdzielnię Mieszkaniową.

5. Dla uniknięcia zagrożenia pożarowego należy unikać ognia, w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach.

6. Wszelkie przypadki wandalizmu i zagrożenia życia mieszkańcy winni zgłaszać bezpośrednio do Straży Miejskiej i na Posterunek Policji oraz do „Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej celem pociągnięcia sprawców do odpowiedzialności karnej i cywilno-prawnej.

IV. Zasady ogólne

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.

2. Poza tymi godzinami również należy unikać emitowania nadmiernych hałasów, w szczególności w dni wolne od pracy, w niedziele i dni świąteczne, a także wtedy, gdy w budynku znajdują się osoby w podeszłym wieku oraz osoby chore.

3. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymać swój lokal i pomieszczenia do niego przynależne (komórki piwniczne) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie itp. W przypadku stwierdzenia konieczności naprawy któregośkolwiek z w/w elementów użytkownik winien zgłosić ten fakt „Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych w częściach przeznaczonych do wspólnego użytku z jego winy oraz osób z nim zamieszkujących i jego gości.
6. Użytkownik lokalu obowiązany jest również do naprawienia szkód lub pokrycia kosztów szkody wyrządzonej w częściach wspólnych budynku przez zwierzęta, które posiada.
7. W przypadku stwierdzenia dewastacji i wykrycia sprawcy, kosztami dokonanych napraw będzie obciążony sprawca.
8. W razie braku określenia sprawcy dewastacji kosztami napraw obciążają wszystkich mieszkańców budynku.

V. Zasady szczegółowe

§ 1

Zasady użytkowania mieszkań.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.
2. W lokalu mieszkalnym mogą być wykonywane tylko takie prace (działalność gospodarcza), które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócają spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniach przynależnych działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu „Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej poprzedzonej akceptacją mieszkańców danej klatki schodowej.
3. Remonty mieszkań i inne prace zakłócające ciszę i powodujące jakiegokolwiek inne utrudnienia lub uciążliwości dla innych mieszkańców budynku, należy zgłaszać w administracji Spółdzielni oraz uprzedzać o ich terminie realizacji współmieszkańców poprzez informację zamieszczoną na tablicy ogłoszeń w danej klatce schodowej.
4. Remonty i inne prace zakłócające ciszę i powodujące jakiegokolwiek inne utrudnienia lub uciążliwości można prowadzić wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 20.00 chyba, że prowadzący remont uzyska pisemną zgodę pozostałych mieszkańców na prowadzenie tego remontu w innych godzinach.
5. Zabrania się całkowitego zamurowywania dojsć do pionów i zaworów instalacji wod.-kanalizacyjnej, c.o., gazowej. W razie konieczności dojsć do pionu lub miejsca awarii Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za ponadnormatywne wyposażenie lokalu (glazura, terakota, boazeria, zabudowa szachtów itp.).
6. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal jak i pomieszczenia przynależne:

- a) zarządcy budynku lub dostawcom mediów, usługodawcom dla wykonania ich obowiązków;
- b) w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, zimnej wody i kanalizacji oraz kanałów kominowych,
- c) w celu usunięcia lub zapobieżenia awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu i pomieszczeniu przynależnym.

W przypadku nieudostępnienia w/w pomieszczeń lub pod nieobecność właściciela lub użytkownika w przypadku zagrożenia wybuchem, pożaru, zalania zarządca może wejść do lokalu i pomieszczeń przynależnych pod obecności właściciela przy współudziale służb ratowniczych oraz Straży Miejskiej lub Policji.

7. Wszelkie zmiany instalacji w lokalach dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Naprawa lub wymiana instalacji i urządzeń w lokalu może być wykonywana wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

8. Każda przebudowa lokalu, zmieniająca układ funkcjonalny pomieszczeń, bądź naruszająca stan ścian zewnętrznych lub wewnętrznych, balkonu wymagają uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

§ 2

Zasady korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku.

1. Pomieszczenia ogólnego użytku jak: suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się przeznaczania pomieszczeń na wózki i rowery, suszarni na inne cele niż wynika z ich przeznaczenia. Zabrania się przechowywania w nich przedmiotów nie stanowiących ich wyposażenia (meble, fotele, wersalki, krzesła itp.). Przedmioty te będą usuwane na koszt użytkownika, który je w tych pomieszczeniach zgromadził.
3. W piwnicach należy utrzymywać porządek. Zabrania się składowania na korytarzach piwnicznych rzeczy zbędnych oraz gromadzenia nieczystości.
4. Zabrania się palenia papierosów w miejscach wspólnego użytkowania tj. klatkach schodowych, w piwnicach i korytarzach.
5. Na klatce schodowej i w korytarzach piwnicznych zabrania się ustawiania wszelkich przedmiotów gospodarstwa domowego (szafki, krzesła, stoliki, fotele, rowery itp.).
6. Na okres zimy użytkownicy komórek piwnicznych, w których znajdują się okna powinni zabezpieczyć piwnicę przed stratami ciepła przez zamknięcie okienek w poszczególnych piwnicach.
7. Ze względów bezpieczeństwa zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w piwnicach motocykli, skuterów i motorowerów napędzanych silnikiem spalinowym, gazowym i.t.p. oraz przechowywania tego typu paliw w zbiornikach lub butlach.

§ 3

Zabawy Dzieci.

1. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się w pobliżu śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach i piwnicach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie infrastruktury w tym urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców – odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie.
2. Szczególną uwagę należy zwrócić na to, aby zabawy dzieci w mieszkaniach i na zewnątrz nie były uciążliwe dla innych współmieszkańców.
3. Zabrania się uprawiania przez dzieci zabaw na trzepakach, ogrodzeniach i t.p.

§ 4

Trzymanie zwierząt.

1. Zwierzęta domowe mogą być trzymane w mieszkaniu o ile spełnione są przez ich właścicieli następujące warunki:
 - a) użytkownik lokalu (właściciel zwierzęcia) obowiązany jest do sprawowania należytej opieki nad swoim zwierzęciem. Zabrania się pozostawiania w mieszkaniu bez opieki psa, który jest uciążliwy dla innych mieszkańców budynku (szczeka, wyje i t.p). Zwierzęta nie mogą zanieczyszczać mieszkań, klatek schodowych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, terenów zewnętrznych (zielonych, ciągów komunikacyjnych, przejść schodów, chodników, piaskownic i placów zabaw). Właściciel zwierząt zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń i odchodów pozostawionych w częściach wspólnych budynku jak i na terenie będącym w zarządzie Lądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - b) psy, koty winny być zaszczepione przeciw wściekliznie, a posiadacz zwierzęcia powinien przechowywać aktualne zaświadczenie weterynaryjne o zaszczepieniu zwierzęcia,
 - c) pies należący do ras uznanych przepisami za niebezpieczne winien być zgłoszony do wykazu prowadzonego w Urzędzie Miasta i Gminy,
 - d) uiszczać w Urzędzie Miasta i Gminy należną opłatę za posiadanie psa.
2. Właściciele psów zobowiązani są do wyprowadzania ich na smyczy i w kagańcu w obrębie budynku i terenów zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 5

Gromadzenie i składowanie nieczystości.

1. Śmieci i odpady komunalne należy wrzucać do odpowiednich kontenerów ustawionych na wydzielonych częściach terenu. W przypadku wysypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkę schodową płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
2. Na terenie działania „Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Lądku-Zdroju obowiązuje segregacja odpadów komunalnych. Posegregowane odpady winny być wrzucane do odpowiednio oznaczonych pojemników ustawionych w miejscu ich gromadzenia.
3. Zabrania się wyrzucania śmieci domowych do koszy ulicznych.

4. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci i niedopałków papierosów i.t.p.
5. Nie wolno wrzucać przedmiotów i odpadów stałych (śmieci, kości, odpadów sanitarnych, szmat itp.) do urządzeń sanitarnych (muszli klozetowej).
6. Zabrania się wrzucania gruzu do kontenerów na śmieci jak również składowania odpadów budowlanych na terenie wyznaczonym na odpady komunalne . Usuwanie gruzu i odpadów budowlanych oraz ponoszenie kosztów ich wywozu należy do obowiązku właściciela lub użytkownika lokalu.
7. Wystawianie do wywozu organizowanego przez gminę gabarytów t.j mebli i.t.p. należy dokonywać w miejscach do tego wyznaczonych przez Spółdzielnię w terminach określonych w harmonogramie wywozu ogłoszonym na każdy rok na stronie internetowej: [ladek.pl/urząd/gospodarka odpadami/](http://ladek.pl/urząd/gospodarka%20odpadami/).

Poza w/w terminami zabrania się składowania gabarytów przy wydzielonych terenach na odpady komunalne. Wywóz gabarytów następuje na koszt właściciela lokalu na PSZOK ul. Kłodzka 63 w Łądku-Zdroju lub inne miejsce wyznaczone przez gminę Łądek-Zdrój.

§ 6

Tereny wokół budynków.

1. Parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów dopuszczalne jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Zabrania się parkowania ich na terenach zielonych oraz placach zabaw, ciągach komunikacji pieszej.
2. Zabrania się mycia pojazdów na terenach zielonych, drogach i ciągach komunikacyjnych należących do „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju.
3. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami sprawuje konserwator lub firma usługowa, działająca na zlecenie Spółdzielni. Zabrania się samowolnego nasadzania, przycinania oraz wycinania drzew i krzewów.
4. Zimowe i letnie utrzymanie zewnętrznych ciągów komunikacyjnych, schodów zewnętrznych należy do obowiązków „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej. Posypywanie w celu usunięcia śliskości ,śniegu, lodu solą i pochodnymi soli na powierzchniach z kostki betonowej, betonu jest zabronione.

§ 7

Utrzymanie porządku i czystości

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz na terenach zewnętrznych.
2. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie porządku w i wokół budynku, na chodnikach i schodach zewnętrznych i terenach zielonych będących we władaniu Spółdzielni.
3. Wszyscy mieszkańcy utrzymują porządek na klatkach schodowych niezależnie od tego kto wykonuje sprzątanie ciągów komunikacyjnych na klatkach schodowych.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych.
5. Niedozwolone jest trzepanie odzieży, dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach lub przez okna.
6. Niedozwolone jest umieszczanie na parapetach okien sprzętów i urządzeń mogących spowodować zagrożenie upadkiem z wysokości. Sprzęty i urządzenia zamontowane na

balkonach i logiach powinny być zamontowane w sposób uniemożliwiający powstanie zagrożenia uszkodzenia elewacji oraz upadku z wysokości.

7. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, aby strugi wody nie ściekały po elewacji, brudząc położone niżej okna i balkony.

Za szkody określone w ust. 6 i 7 a powstałe z winy właściciela balkonu odpowiada właściciel lokalu.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Zarząd Spółdzielni stosuje następujące sposoby informacji i kontaktów z członkami :

- a) wywieszanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych,
- b) ogłaszanie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni,
- c) zamieszczanie informacji na stronie internetowej Spółdzielni,
- d) pisemne zawiadomienia poszczególnych członków, właścicieli, użytkowników, najemców lokali.

2. Spółdzielnia prowadzi książki meldunkowe osób zameldowanych w zasobach spółdzielczych w celu rozliczania składników czynszu przyjmowanych na jedną osobę. W związku z tym wszelkie zmiany ilości zamieszkujących osób w lokalu zależy zgłaszać w biurze Spółdzielni .

3. Użytkownikom lokali mieszkalnych zabrania się instalowania na dachu budynku, ścianach elewacji anten telewizji satelitarnej, CB, radiowych i innych. W razie naruszenia tego zakazu Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami napraw powstałych szkód wraz z kosztami demontażu urządzeń zamontowanych bez pisemnej zgody Spółdzielni.

4. Reklamy i szyldy na elewacji budynków mogą być zainstalowane po otrzymaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

5. Zawiadomienia, ogłoszenia itp. mogą być wywieszane tylko za zgodą Zarządu „Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w miejscu do tego przeznaczonym czyli na tablicy ogłoszeń.

6. Użytkownikom lokali naruszającym postanowienia niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może zwracać uwagę ustnie lub pisemnie, a w dalszej kolejności:

a) w przypadkach, które mają charakter popełnienia wykroczenia lub przestępstwa Zarząd Spółdzielni skieruje wnioski o ukaranie do organów ścigania.

b) w przypadku wyrządzenia szkody majątkowej Zarząd Spółdzielni wystąpi do sądu o zasądzenie odszkodowania.

c) w przypadku uporczywego nieprzestrzegania niniejszego regulaminu po trzykrotnym upomnieniu pisemnym Zarząd Spółdzielni wystąpi w pierwszej kolejności o wykluczenie członka Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą „Lądeckiej”

Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku-Zdroju w dniu 27.01.2023 r. Uchwałą nr ...8.../2023

i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jolanta Dobosz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Janusz Fredek