

Uchwała nr 18 /2024

z dnia 30.10.2024

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zawkrze”
w Mławie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zawkrze” w Mławie na podstawie § 75 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Zatwierdza się *Regulamin zasad używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zawkrze” w Mławie.*

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik przedstawiający zatwierdzony Regulamin.

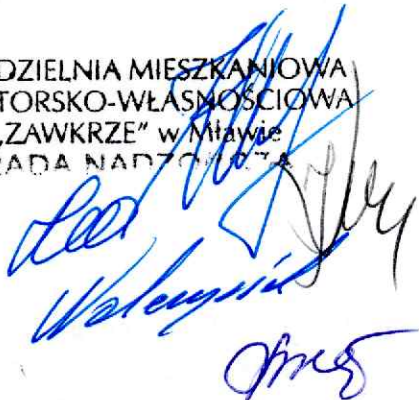
§ 3

Mocą niniejszej uchwały uchyla się dotychczasowy *Regulamin zasad używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zawkrze” w Mławie.* podjęty Uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zawkrze” z dnia 29.06.2021 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„ZAWKRZE” w Mławie
RADA NADZORCZA



REGULAMIN
ZASAD UŻYWANIA LOKALI ORAZ ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO
I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „ZAWKRZE” w MŁAWIE

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Zasady używania lokali określa niniejszy regulamin oraz umowy zawarte z najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i dzierżawcami gruntu. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są wszyscy użytkownicy lokali (w tym także najemcy i osoby korzystające nieodpłatnie z lokali) będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zawkrze” w Mławie, która sprawuje zarząd nieruchomością wspólną.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o majątek, korzystania z lokali oraz z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania innym użytkownikom lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej.
3. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się również do postanowień Regulaminu Porządku Domowego. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie.
4. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej naprawiane są na koszt sprawcy dewastacji na podstawie kosztorysu uwzględniającego dwukrotność stawki roboczogodziny obowiązującej w danym roku plus koszty materiałów. Na uzasadniony wniosek sprawcy szkody Zarząd może podjąć decyzję o obniżeniu odszkodowania do wysokości jednokrotności stawki roboczogodziny plus koszty materiałów.
5. Osoby wynajmujące lokale są zobowiązane do wykonywania stałego nadzoru nad czynnościami najemców/użytkowników wynajmowanych lokali, które naruszają lub mogą naruszać zasady wynikające z niniejszego Regulaminu. W przypadku wyrządzenia szkód i zniszczeń przez ww. osoby podmiotami odpowiedzialnymi będą wyłącznie właściciele lokali.

§ 2

Zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa niniejszy regulamin oraz zdrowy rozsądek, czyli ogólnie przyjęte zasady współżycia społecznego.

Rozdział II

Zasady używania lokali.

§ 3

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany budowlane (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach i na balkonach, instalowanie dodatkowej armatury sanitarnej, grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za uprzednią pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Zabrania się korzystania z butli gazowych w budynkach, w których istnieje sieć gazowa.
3. Dokarmianie ptaków dozwolone jest tylko w wyznaczonych miejscach – karmnikach.
4. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi – takie działania powodują ściągnięcie plagi gryzoni (szczurów).
5. Kosztami sprzątnięcia po celowym zaśmiecaniu lub zabrudzeniu terenu zewnętrznego i wewnętrznej części budynku będzie obciążony sprawca.
6. 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 w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
7. W przypadku nie wykonania dezynsekcji w wyznaczonym terminie przez użytkownika lokalu dezynsekcję wykonuje Spółdzielnia a koszty ponosi właściciel lokalu.

§ 4

Spółdzielnia obowiązana jest:

- 1) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż., o ile stosowne przepisy tego wymagają,
- 2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- 3) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do budynków i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 4) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 5) dokonywać okresowych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie itp.

§ 5

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) zapewnienie otrzymania odpowiednich parametrów czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania oraz temperatury ciepłej wody użytkowej zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą,
- 2) zapewnienie dostaw innych mediów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i na warunkach określonych stosownymi umowami,
- 3) rozliczenie mediów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umowami podpisanymi pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.

§ 6

Wchodzenie na dach budynków Spółdzielni jest zabronione. Zabronione jest również samodzielne montowanie na dachach budynków instalacji i urządzeń.

Rozdział III

Zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§ 7

1. Sprzątnięcie chodników, terenu przyległego do budynku, usuwanie z chodników śniegu, lodu, strzyżenie trawników, żywopłotów – należy do obowiązków Spółdzielni. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie wykonywać lub zlecać wykonania jakichkolwiek

- prac dotyczących zieleni na osiedlu, w tym cięć drzew lub krzewów, sadzenia drzew i krzewów, koszenia trawy bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
2. Sprzątanie korytarzy piwnicznych oraz suszarni i pralni (w tym mycie okien) należy do obowiązków Spółdzielni. Spółdzielnia wykonuje te prace 2 razy w roku. Pomiędzy tymi okresami dbać o czystość winni sami mieszkańcy.
 3. Sprzątanie klatek schodowych należy do obowiązków mieszkańców.
 4. Utrzymanie czystości w wózkowniach należy do obowiązków użytkowników lokali.
 5. Odstępstwem od zasad, o których mowa w ust. 3, jest zlecenie przez mieszkańców odpłatnego obowiązku sprzątania klatek schodowych do Spółdzielni. Spółdzielnia przejmuje obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych, jeżeli we wniosku w tej sprawie podpisze się większość użytkowników lokali danej klatki, licząc liczbą lokali. Opłata za sprzątanie klatki schodowej naliczana jest od lokalu, a jej wysokość ustalana jest uchwałą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. W ramach odpłatnego sprzątania klatki schodowej, Spółdzielnia jest zobowiązana:
 - a) raz w tygodniu posprzątać klatkę schodową oraz wiatrołap, w tym usunąć pajęczyny z sufitów oraz kurzu z parapetów i barierek,
 - b) 2 razy w miesiącu umyć klatkę schodową, w tym wiatrołap,
 - c) 2 razy w roku umyć okna w klatce schodowej,
 - d) w miarę potrzeb myć lamperię, cokoliki, poręcze, szyby w drzwiach wejściowych i wiatrołapach,
 - e) dwa razy w roku posprzątać ciąg komunikacyjny piwniczny, suszarnię i pralnię (w tym mycie okien) w tym usunąć pajęczyny z ścian i sufitów.
 6. W związku z specyfiką budynku Żeromskiego 2A Spółdzielnia obligatoryjnie będzie wykonywać czynności o których mowa w ust. 5, w głównej klatce schodowej (bez korytarzy). Wszyscy właściciele lokali mieszkalnych oraz jeden lokal użytkowy znajdujący się na klatce schodowej w tym budynku będą płacić za sprzątanie kwotę ustaloną uchwałą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, na podstawie uzasadnionych kosztów wykazanych przez Zarząd Spółdzielni.
 7. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, wózkownia, suszarnie, balkony na klatkach schodowych), trawniki, parkingi itp. należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy stosować zasady współżycia społecznego oraz przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
 8. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.
 9. Zabrania się wystawiania w korytarzach, na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD, itp. W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu zamieszczonym na klatce schodowej. Koszt usunięcia obciąża właściciela.
 10. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek w korytarzach, na klatkach schodowych, piwnicach oraz windach. Zabrania się również wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, resztek żywności z balkonów i loggi.
 11. Zabrania się przebywania w piwnicach oraz na klatkach schodowych i schodach osób nie będących mieszkańcami danej klatki.
 12. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących oraz pojazdów spalinowych.

13. W pomieszczeniach piwnicznych można przechowywać żywność wyłącznie w hermetycznie zamkniętych pojemnikach z materiałów uniemożliwiających dostęp do żywności zwierzętom, w tym szczurom.
14. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych.
15. Bezwzględnie zabrania się: stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej, dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza, niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej, przekazywania osobom trzecim swojego kodu do otwierania drzwi/bramy, naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, windach, gablotach Spółdzielni bez zgody Spółdzielni.
16. W przypadku bycia świadkiem dewastacji fakt ten należy niezwłocznie zgłosić na Policję lub Straż Miejską lub ewentualnie do administracji Spółdzielni.
17. Piwnice przynależne do mieszkania winny być zamknięte i oznaczone numerem mieszkania.

§ 8

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.

§ 9

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W tych godzinach należy m.in. ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaniechać głośnych gier i zabaw, nie korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze. W tych godzinach również zabrania się korzystania z obiektów sportowych znajdujących się na osiedlach. Głośne prace remontowe, polegające na wierceniu, skuwaniu, itp. można przeprowadzać tylko w godzinach 8⁰⁰ – 18⁰⁰.
2. W niedzielę i święta zabrania się wykonywania uciążliwych prac remontowych.

§ 10

1. Zabrania się trzymania zwierząt w piwnicach. Na terenie budynku i osiedli zabrania się hodowli wszelkich zwierząt w celach użytkowych (np. królików, gołębi, kur, itp.).
2. Psy należy wyprowadzać poza obręb budynku na smyczy i w kagańcu. Bezwzględnie należy sprzątać odchody.
3. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do: sprawowania nad nimi właściwej opieki, przestrzegania przepisów sanitarno - porządkowych, zapobiegania niszczeniu zieleni i naprawianie szkód wyrządzonych przez zwierzęta.

§ 11

1. Wszelkiego rodzaju reklamy, szyldy, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne, kamery, itp. na terenie osiedla i na budynkach mogą być instalowane tylko i wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Warunki zezwalające na montaż określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobą, która będzie wieszać reklamę, szyld.
2. W przypadku nieposprzątania zabrudzeń po remoncie użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprzątnięcie klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń wspólnego użytku, według kalkulacji sporządzonej przez Spółdzielnię.

§ 12

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. Pozostałe odpady komunalne należy wyrzucać do pojemników przeznaczonych na: „odpady zmieszane”.
5. Odpady wielkogabarytowe bez szyb i lusterek należy składać przy altanie śmietnikowej nie wcześniej niż 24 godziny przed planowanym odbiorem zgodnie z harmonogramem.
6. Niedopuszczalne jest wrzucanie odpadów komunalnych do instalacji kanalizacyjnej, co powoduje jej zatykanie i wylewanie fekalii w lokalu i przerwę w dostawie wody. Poza wyznaczonym terminem odpady te należy wywozić we własnym zakresie do punktu selektywnego odbioru odpadów.
7. Gruz, odpady remontowe, zużyte opony, części samochodowe mieszkańcy usuwają we własnym zakresie.
8. Dopuszczalny jest odbiór przez Spółdzielnię odpadów wielkogabarytowych spod wiaty śmietnikowej na podstawie oświadczenia właściciela lokalu o regulowaniu opłat za wywóz nieczystości.
9. Niedopuszczalne jest wystawianie zużytych opon samochodowych przed wiatę śmietnikową. Odpady te należy wywozić we własnym zakresie do punktu selektywnego odbioru odpadów.

§ 13

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 altan śmietnikowych.

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 14

1. W przypadku nie przestrzegania zasad prawidłowego używania lokali, zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz postanowień statutu Spółdzielni – Spółdzielnia może podjąć kroki zmierzające do pozbawienia praw do lokali.
2. W przypadku niestosowania się użytkowników lokali 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.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„ZAWKRZE” w Miławie
RADA NADZORCZA