

Regulamin używania lokali i utrzymania porządku w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Młoda Rodzina” w Grudziądzu.

Postanowienia ogólne.

Niniejszy regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie używania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki lokali, budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Postanowienia w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i lokali.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I LOKALI.

I. Obowiązki Spółdzielni.

§1

Spółdzielnia jest zobowiązana dbać o stan techniczny budynków, czystość w ich otoczeniu i porządek także na terenach należących do Spółdzielni.

§2

Do części budynków, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników należą:

1. Klatki schodowe, przejścia, drzwi wejściowe do budynku, wiatrołapy, zadaszenia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku.
2. Piwnice, schowki, strychy i inne pomieszczenia jeśli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali.
3. Pralnie, suszarnie, pomieszczenie wodomierza, węzła cieplnego, gazomierza, rozdzielaczy ciepła itp.
4. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
5. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
6. Stropy pomiędzy kondygnacjami.
7. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz lokalu.
8. Przewody kominowe, wentylacyjne, spalinowe, dymowe wraz z kominami i deflektorami bez kratek wentylacyjnych w lokalu.
9. Dachy wraz z konstrukcją nośną, rynny spustowe, włazy, drabiny, ławy kominiarskie itp.
10. Instalacja gazowa od kurków głównych na zewnątrz budynków do zaworu odcinającego włącznie przed urządzeniem odbiorczym w lokalu, a także instalacja gazowa wraz z urządzeniami gazowymi w pomieszczeniach wspólnych, z wyłączeniem urządzeń pomiarowych.
11. Instalacja centralnego ogrzewania w budynku.
12. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego włącznie przed indywidualnym wodomierzem w lokalu lub głównego zaworu włącznie w lokalu, w przypadku braku wodomierza, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
13. Instalacja centralnej ciepłej wody wraz z cyrkulacją za wymiennikiem do zaworu odcinającego włącznie przed indywidualnym wodomierzem w lokalu lub głównego zaworu włącznie w lokalu w przypadku braku wodomierza, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych.
14. Instalacja kanalizacyjna w budynku – piony i poziomy, bez instalacji w lokalu.
15. Instalacja elektryczna od złącza kablowego w budynku do indywidualnego zabezpieczenia przedlicznikowego dla lokalu, obwody administracyjne, instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych w pomieszczeniach wspólnych oraz ścianach zewnętrznych budynku.
16. Instalacja odgromowa, połączenia wyrównawcze w budynku.
17. Instalacja domofonowa, bez unifonu w lokalu.

18. Odpływy kanalizacyjne do pierwszej studzienki rewizyjnej oraz sieć kanalizacyjna będąca na majątku Spółdzielni.
19. Słupy i oprawy oświetleniowe wraz z siecią kablową energetyczną będące na majątku Spółdzielni.
20. Sieć i instalacja telekomunikacyjna będąca na majątku Spółdzielni.
21. Inne urządzenia będące na majątku Spółdzielni jak: ulice, dojazdy, chodniki, schody, parkingi, znaki drogowe, wpusty drogowe, drzewa, krzewy, trawniki itp.

§3

Spółdzielnia jest obowiązana również do:

1. Wykonywania okresowych przeglądów i kontroli obiektów i urządzeń zgodnie z właściwymi przepisami.
2. Wyposażenia budynków w instrukcje ppoż i sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
4. Umieszczania w gablocie numerów alarmowych służb miejskich i ratunkowych.
5. Oznaczenia numerami porządkowymi budynków, lokali i pomieszczeń stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
6. Utrzymania w stanie sprawności technicznej oświetlenia osiedlowego zewnętrznego, jeżeli stanowi ono majątek Spółdzielni.

II. Obowiązki użytkownika.

§4

1. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym lokalu, jego naprawy i konserwacji oraz pomieszczeń przynależnych wraz z urządzeniami technicznymi służącymi wyłącznie do jego użytku i nie zaliczonymi do obowiązków Spółdzielni określonych w dziale „Obowiązki Spółdzielni”

W szczególności do obowiązków użytkownika należy:

- Stała konserwacja mieszkania i pomieszczeń przynależnych oraz znajdujących się tam urządzeń.
- Naprawa i wymiana urządzeń technicznych wyposażenia mieszkania, w szczególności kuchenek gazowych
- Utrzymanie w sprawności i drożności instalacji i urządzeń odpływowych.
- Utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależnej do lokalu skrzynki pocztowej.

2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając stosowny termin.

3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu pracownicy administracji, jeżeli nie mogą się skontaktować z użytkownikiem lokalu mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru.

§5

Użytkownik jest zobowiązany również do dbania o ład i porządek w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania na terenach i urządzeniach Spółdzielni.

§6

Zmiana charakteru użytkowania lokalu oraz wszelkie przeróbki w elementach konstrukcyjnych, instalacjach określonych w §2 ust1., balkonach i innych częściach budynku mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków prawem przewidzianych.

§7

1. Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek: zaniedbań, posiadania niesprawnej instalacji lub z winy użytkownika, osób wspólnie z nim zamieszkujących lub przebywających za jego zgodą odpowiedzialność ponosi użytkownik danego lokalu.
2. O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w częściach budynku nie służących wyłącznie do użytku użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

§8

Użytkownikowi zabrania się:

1. Ingerowania bez zgody Spółdzielni w instalacje i części instalacji, określone w § 2 ust.1.
2. Zasłaniania przewodów wentylacyjnych.
3. Instalowania okapów nadkuchennych wyposażonych w wentylator z odprowadzeniem przewodów do otworu wentylacyjnego.
4. Montowania w przewodach wentylacyjnych wentylatorów i wyciągów mechanicznych.
5. Dogrzewania lokalu za pomocą spalania gazu.
6. Używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
7. Instalowania odbiorników energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych.
8. Instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez zgody Spółdzielni.
9. Samowolnego zabudowywania i zajmowania części budynków nie służących wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników.
10. Trwałego zabudowywania instalacji w części nie służącej wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników.
11. Montowania na dachach i elewacji budynków anten radiowych i telewizyjnych (również satelitarnych) a także anten innego przeznaczenia jak również urządzeń klimatyzacyjnych bez zgody Spółdzielni.
12. Samowolnego montowania urządzeń i elementów zmieniających lub ingerujących w elewację budynku (w tym rolet zewnętrznych w oknach i drzwiach balkonowych)
13. Zmiany kolorystyki elementów zewnętrznych budynku (okien, balkonów, itp.)
14. Rozprowadzania przewodów pomiędzy lokalami w budynkach, pomiędzy budynkami oraz na elewacji)
15. Wykorzystywania pomieszczeń przynależnych do celów zarobkowych.
16. Wykorzystywania lokali mieszkalnych do celów zarobkowych uciążliwych dla współmieszkańców.
17. Montażu klimatyzatorów (jednostek zewnętrznych) bez pisemnej zgody Spółdzielni pod rygorem nieważności.
18. Zasilania, ładowania pojazdów elektrycznych z sieci instalacji elektrycznych, wspólnych, zamontowanej przy kompleksach garaży, piwnicach, klatkach schodowych.

19. Samodzielnego montażu gniazdek elektrycznych w indywidualnych garażach, pomieszczeniach piwnicznych lub komórek przynależnych do mieszkania bez zgody Spółdzielni.
20. Wjazdu i korzystania z garażu umieszczonego pod budynkiem ul. Kalinkowej 69A pojazdów wyposażonych w instalację LPG.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE ZAPEWNIENIA CZYSTOŚCI I PORZĄDKU

§9

I. Obowiązki Spółdzielni

1. Wyposażenie nieruchomości w odpowiednią ilość pojemników do gromadzenia odpadów komunalnych, usytuowanych w wyznaczonym na ten cel miejscu oraz zapewnienie usuwania tych odpadów.
2. Utrzymanie w należytym stanie ciągów pieszych komunikacyjnych oraz parkingów na terenach należących do Spółdzielni.
3. Okresowe koszenie trawy, pielęgnacja drzew i krzewów.
4. Okresowa wymiana piasku w piaskownicach.
5. Bieżąca naprawa lub usuwanie zniszczonych urządzeń zabawowych oraz terenów rekreacyjnych
6. Deratyzacja, dezynfekcja oraz dezyntekcja pomieszczeń wspólnego korzystania.

II. Obowiązki użytkownika

§10

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach do wspólnego korzystania jak pralnie, suszarnie, przechowywanie wózków itp. oraz przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków.
2. Odpady komunalne mogą być wyrzucane wyłącznie do przeznaczonych do tego celów pojemników.
3. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych we wszystkie dni tygodnia z wyjątkiem niedziel i świąt w godz. 7.00 do 20.00.

§11

Zabrania się:

1. Wyrzucania przez okna i wykładania na zewnętrzne parapety śmieci, żywności i innych.
2. Dokarmiania ptactwa na parapetach i balkonach.
3. Odprowadzania do kanalizacji ścieków nie odpowiadających normom ustalonym przez odbiorcę ścieków
4. Rozciągania sznurów między drzewkami i suszenia odzieży na terenach zieleni z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych
5. Rozciągania sznurów między balkonami bądź instalowania urządzeń do suszenia na elewacji budynku
6. Trzepania dywanów, pościeli, odzieży itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach.
7. Mycia pojazdów mechanicznych na terenach Spółdzielni.
8. Parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, niesprawnych pojazdów na parkingach i miejscach postojowych, a także w miejscach wspólnego użytkowania

9. Grillowania na balkonach, terenach zieleni oraz ogródkach przydomowych
10. Wchodzenia na dach budynku bez zgody administracji
11. Samowolnego nasadzania drzew i krzewów na terenie oraz zakładania ogródków i kwietników.
12. Przechowywania na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających administracja po bezskutecznym wezwaniu ma prawo do usunięcia przedmiotów na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania. W razie niemożliwości ustalenia osoby, która porzuciła te przedmioty kosztem wywozu obciąża się wszystkich użytkowników lokali w budynku.
13. Samowolnego wywieszania informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w gablotach informacyjnych, na budynkach, a także na terenach Spółdzielni.

§12

1. Użytkownik dokonujący remontów i napraw lokalu jest obowiązany przeprowadzić je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom.
2. Remont lokalu może odbywać się we wszystkie dni tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach 7.00 – 20.00.
- 3 Użytkownik na własny koszt dokonuje oddzielnej segregacji gruzu i innych odpadów z prac remontowych.
- 4 Ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Spółdzielni.

§13

Umieszczanie i pielęgnacja kwiatów na balkonach i parapetów okiennych zewnętrznych może odbywać się w sposób bezpieczny i nie powodujący zniszczenia elewacji budynku i konstrukcji balkonów.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§14

W celu zabezpieczenia przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnego obchodzenia się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi.

§15

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast powiadomić straż pożarną i policję wskazując dokładne miejsce pożaru. Fałszywe informowanie podlega karze zgodnie z przepisami prawa.

§16

W celu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zabrania się:

1. Przechowywania materiałów łatwopalnych w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach mieszkalnych, w tym również na tarasach, balkonach.
2. Przechowywania w budynkach mieszkalnych motocykli, motorowerów z paliwem w zbiornikach.
3. Zastawiania korytarzy i przejść budynków.
4. Zastawiania dojazdów do budynków.

5. Używania otwartego ognia i palenia tytoniu na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, wiatach.
6. Uniemożliwienia lub ograniczenia dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych oraz głównych zaworów gazu.

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§17

Wszyscy użytkownicy obowiązani są do przestrzegania zasad współżycia społecznego.

§18

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych tj. placach zabaw.
2. Dzieci poniżej lat 13-tu mogą przebywać na terenie placu zabaw tylko pod opieką rodziców lub opiekunów.
3. Na placu zabaw nie wolno:
 - Wyprowadzać psów i innych zwierząt
 - Przebywać w stanie nietrzeźwym
 - Palić tytoniu
 - Zakłócać spokoju i porządku publicznego
4. Za niewłaściwe zachowanie dzieci powodujące dewastacje i niszczenie mienia, jak również nieprzestrzeganie zasad bezpieczeństwa odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

§19

W godzinach 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna, w godzinach tych w szczególności należy:

1. Wyciszyć sprzęt radiowo-telewizyjny
2. Zaniechać głośnych gier i zabaw.
3. Korzystać z urządzeń domowych takich jak odkurzacze, pralki itp. w sposób nie zakłócający spokoju współmieszkańców.

§20

Parkowanie pojazdów mechanicznych dozwolone jest tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych

§21

1. Właściciel zwierząt domowych zobowiązuje się do:
 - Sprawowania opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla ludzi.
 - Niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych w budynkach i obejściu budynków
2. Właściciel lub opiekun psa zobowiązany jest do wyprowadzania zwierzęcia wyłącznie na smyczy, bez względu na wielkość i rasę, przy czym musi całkowicie nad nim panować.
3. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na wydzielone place zabaw dla dzieci.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta odpowiadają właściciele.
5. Szczegółowe zasady trzymania zwierząt domowych określa Regulamin utrzymania zwierząt na terenie Gminy-Miasta Grudziądz uchwalony przez Radę Miasta Grudziądz.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§22

W przypadku dłuższej nieobecności (powyżej 1 m-ca) użytkownik powinien poinformować Spółdzielnię o możliwości nawiązania z nim kontaktu, bądź z osobą mającą dostęp do lokalu

§23

Na żądanie Spółdzielni użytkownik zobowiązany jest zezwolić na wejście do lokalu oraz lokalu przynależnego ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§24

Dopuszcza się wykładanie terakoty, desek lub paneli kompozytowych na balkonie lokalu użytkownika, jednakże w przypadku podjęcia niezbędnych prac remontowych lub usuwania awarii Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności finansowej w przypadku konieczności ich usunięcia.

§25

Spółdzielnia informuje użytkowników o bieżących sprawach dotyczących danej nieruchomości poprzez wywieszenie na tablicy informacyjnej ogłoszeń, a także możliwe jest podanie takiej informacji poprzez sms, komunikator internetowy lub publikowanie treści na portalu internetowym, stronie internetowej spółdzielni.

§26

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia innych regulaminów Spółdzielni, Statutu Spółdzielni i właściwych przepisów prawa.

§27

Wobec użytkowników naruszających normy współżycia społecznego i postanowienia niniejszego Regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów prawa.

§28

Uchyła się Regulamin z dnia 04.10.2005 roku, zatwierdzony Uchwałą nr 33/05

§29

Regulamin powyższy został zatwierdzony przez **Radę Nadzorczą Uchwałą nr 13/25 i obowiązuje od dnia 03.09.2025 roku.**