

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW UMK
„UNIVERSITAS” W TORUNIU**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa i warunków zgodnego współżycia mieszkańców, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz ochronę mienia Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie mowa jest o mieszkańcach Spółdzielni, należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którzy posiadają własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo wyodrębnione prawo własności lokalu, a także osoby niebędące członkami, w tym najemców lokali. Teren, który zajmuje Spółdzielnia, określany jest jako osiedle. Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni – i tylko oni – są więc również mieszkańcami osiedla.
3. Regulamin określa zasady użytkowania lokali i zasady porządku domowego obowiązujące wszystkich mieszkańców Spółdzielni oraz obowiązki Spółdzielni wobec mieszkańców.
4. W sprawach dotyczących porządku, czystości i zabezpieczenia przeciwpożarowego administracja Spółdzielni ma prawo do wydawania mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku sprzedaży lub nabycia mieszkania istnieje obowiązek powiadomienia o tym Spółdzielni oraz okazania umowy kupna-sprzedaży nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty dokonania transakcji.
6. W stosunku do mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może zastosować formę pisemnego upomnienia lub ostrzeżenia, a w razie uporczywego ich naruszania może kierować wnioski do organów ścigania. W odniesieniu do członków Spółdzielni Zarząd może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 2

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom osiedla czystość i estetykę budynków i ich otoczenia poprzez:

- a) utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym zasobów mieszkaniowych stanowiących wspólną własność,

- b) zabezpieczenie mienia Spółdzielni i ochronę przeciwpożarową,
- c) zapewnienie należytego oświetlenia terenu osiedla, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz numerów porządkowych,
- d) utrzymanie we właściwym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym śmietników oraz miejsc do ustawiania pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych,
- e) zapewnienie systematycznego wywozu odpadów komunalnych oraz okresowego wywozu zbędnych przedmiotów wielkogabarytowych takich jak meble, rowery itp.
- f) zapewnienie czystości klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnego użytku,
- g) dokonywanie dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnego użytku,
- h) zapewnienie usuwania śniegu i gołoledzi w okresie zimowym,
- i) dokonywanie przeglądów technicznych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- j) pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
- k) mycie klatek schodowych i okien na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynków.

§ 3

Do pozostałych obowiązków Spółdzielni należy:

- a) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych,
- b) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym dojść do budynków (chodników, schodów itp.),
- c) zapewnienie ogrzewania oraz dostawy ciepłej i zimnej wody zgodnie z umowami zawartymi z dostawcami,
- d) podejmowanie działań związanych z usuwaniem nieużytkowanych pojazdów z terenu osiedla,
- e) umieszczanie w widocznym miejscu na klatkach schodowych aktualnych podstawowych informacji dotyczących Spółdzielni oraz numerów telefonów kontaktowych i alarmowych,
- f) umieszczanie w widocznym miejscu instrukcji ppoż.,
- g) zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia mienia Spółdzielni oraz zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń, jak również niewłaściwego parkowania wszelkich pojazdów, odpowiednim służbom (straży miejskiej i policji),
- h) przyjmowanie wszystkich uwag i skarg mieszkańców oraz reagowanie na nie,
- i) informowanie mieszkańców o bieżących wydarzeniach (np. przeglądach kominiarskich, terminach usunięcia awarii) za pośrednictwem tablic ogłoszeń w klatkach schodowych lub komunikatów na drzwiach wejściowych budynków,
- j) umieszczanie podstawowych informacji o działalności Spółdzielni oraz aktów prawnych (Statut, regulaminy) na stronie internetowej (www.smuniversitas.pl).

III. Obowiązki mieszkańców Spółdzielni

§ 4

1. Mieszkańcy Spółdzielni zobowiązani są do utrzymywania w dobrym stanie zajmowanych lokali i innych przydzielonych pomieszczeń oraz dokonywania napraw i

- wymiany urządzeń technicznych w tych lokalach, a także dbania o należyty stan sanitarno-porządkowy obszaru wspólnego użytkowania: korytarzy, klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni, placów zabaw, boksów śmietnikowych, drzwi zewnętrznych, skrzynek na listy itp.
2. W razie zaistniałej potrzeby należy umożliwić służbom administracyjnym spółdzielni dostęp do lokalu w celu dokonania niezbędnych napraw instalacji ciepłej, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, wymiany wodomierzy, regulacji zaworów itp.
 3. Wszelkie zmiany techniczne i funkcjonalne w mieszkaniach takie jak stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zabudowa balkonów, montowanie krat w oknach, przerabianie instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania oraz montowanie dodatkowych zabezpieczeń mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą Zarządu Spółdzielni.
 4. Wymieniane – za zgodą Zarządu Spółdzielni - okna i drzwi balkonowe należy dostosować do jednolitej kolorystyki budynku oraz zachować dotychczasowe wymiary okien i ich skrzydeł.
 5. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana do jego niezwłocznego udostępnienia w celu usunięcia awarii.
 6. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do powiadamiania administracji Spółdzielni o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jej lokalu, w szczególności związanych ze stanem prawnym lokalu i danymi osób zamieszkujących lub uprawnionych do korzystania z niego oraz o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
 7. O zauważonych usterkach urządzeń i instalacji lub uszkodzeniach w budynkach i ich otoczeniu należy niezwłocznie powiadamiać administrację Spółdzielni.
 8. Wózkownie przeznaczone są w pierwszej kolejności dla wózków dziecięcych, inwalidzkich oraz rowerów i mieszkańcy nie powinni ich wykorzystywać jako podręcznych magazynów domowych.
 9. Mieszkańcy powinni pamiętać, że Spółdzielnia nie ponosi materialnej odpowiedzialności za przedmioty i wyposażenie, które nie stanowią własności Spółdzielni, pozostawione w pomieszczeniach wspólnego użytku.

IV. Postanowienia porządkowe: zakazy i ograniczenia

§ 5

Zabrania się:

- a) w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie:
 - samowolnego naprawiania lub wymiany bezpieczników elektrycznych,
 - palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania substancji psychoaktywnych,
 - używania otwartego ognia,
 - zmieniania przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - wygradzania części nieruchomości wspólnej,
 - zakładania bez uprzedniego uzyskania zgody Spółdzielni dodatkowych gniazd poboru prądu,
- b) instalowania anten telewizyjnych na dachach budynków; instalowanie w innych miejscach wymaga zgody Zarządu Spółdzielni,

- c) przerabiania instalacji elektrycznej w piwnicach, pralniach i suszarniach bez zgody Zarządu Spółdzielni i Zakładu Energetycznego,
- d) przechowywania motocykli i rowerów na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
- e) samowolnego regulowania zaworów grzejnikowych na klatkach schodowych,
- f) zagracania meblami korytarzy piwnicznych i klatek schodowych,
- g) ingerencji w estetykę przestrzeni wspólnej (zielen, place zabaw itp.).

§ 6

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 rano należy przestrzegać ciszy nocnej. W tym czasie nie wolno nastawiać głośno odbiorników radiowych i telewizyjnych, używać sprzętu mechanicznego (pralki, odkurzacze itp.), zachowywać się hałaśliwie w mieszkaniach i na korytarzach oraz na zewnątrz budynków.
2. Głośne prace remontowo-aranżacyjne prowadzone przez właściciela lokalu lub firmę pracującą na jego zlecenie mogą odbywać się wyłącznie w godzinach:
8.00 – 18.00 od poniedziałku do piątku,
9.00 – 14.00 w soboty.
3. Mieszkańcy przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w budynku oraz wywożenia na własny koszt gruzu, zdemontowanych urządzeń sanitarnych, okien, drzwi itp.

§ 7

1. Dzieci do lat 7 mogą przebywać na zewnątrz budynków, w tym na placach zabaw, jedynie pod opieką rodziców lub opiekunów.
2. Za szkody spowodowane przez osoby nieletnie odpowiedzialność ponoszą ich prawni opiekunowie, którzy zobowiązani są do naprawienia tych szkód.

§ 8

1. W lokalach mieszkalnych nie wolno posiadać innych zwierząt niż domowe.
2. Psy należy wyprowadzać z zachowaniem stosownych środków ostrożności, zapewniających bezpieczeństwo innym mieszkańcom. Odchody psów i kotów pozostawione poza mieszkaniem należy usuwać niezwłocznie.
3. Dokarmianie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest niewskazane.
4. O pojawieniu się gryzoni lub insektów w piwnicach lub klatkach schodowych należy niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni.

§ 9

1. Parkowanie samochodów jest dozwolone wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, przy czym zabrania się parkowania na osiedlu samochodów ciężarowych o ładowności całkowitej powyżej 1,5 tony.
2. Należy stosować się do znaków drogowych obowiązujących na osiedlu, w tym przestrzegać ograniczenia prędkości do 20 km/godz.
3. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością transportu ciężkich przedmiotów, np. przy przeprowadzce, dopuszcza się wjazd na chodnik z zachowaniem szczególnych środków ostrożności.
4. Zabronione jest mycie samochodów na chodnikach i parkingach na osiedlu.

V. Utrzymanie porządku i estetyki na osiedlu

§ 10

1. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe śmieci, niedopałków, butelek itp.
2. Śmieci i inne odpadki komunalne należy składać – zgodnie z zaleceniami MPO - do pojemników przeznaczonych na odpadki sortowane lub mieszane.
3. Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia powstałe z winy użytkownika należy niezwłocznie usuwać na własny koszt.
4. Zabrania się karmienia ptaków i innych zwierząt na zewnątrz budynków.

§ 11

1. Podlewanie roślin na balkonach nie może powodować zabrudzenia elewacji lub niżej usytuowanych okien i balkonów.
2. Malowanie balustrad i wnęk balkonowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej wymaga zachowania dotychczasowej kolorystyki.
3. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do utrzymywania czystości oraz właściwego stanu technicznego i estetycznego balkonów, loggii i drzwi wejściowych do mieszkania.
4. W przypadku balkonów lub loggii Spółdzielnia odpowiada wyłącznie za stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku stanowiących ich fragment.
5. Niedozwolone jest umieszczanie w obrębie nieruchomości reklam, plakatów i szyldów.

VI. Obowiązki w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego

§ 12

Wszyscy mieszkańcy osiedla zobowiązani są do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

- a) utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym instalacji elektrycznej i gazowej,
- b) przechowywania wszelkich materiałów palnych w odległości nie mniejszej niż 0,60 m od urządzeń ogrzewniczych i punktów świetlnych,
- c) zawiadamiania administracji Spółdzielni nawet o najdrobniejszych przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru.

§ 13

1. W razie zauważonego pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną i policję wskazując dokładne miejsce pożaru, a do czasu przybycia straży pożarnej - w miarę możliwości - podjąć czynności zmierzające do jego ugaszenia lub ograniczające jego rozprzestrzenianie się.
2. Nie wolno zastawiać pojazdami dojazdu do budynku oraz dostępu do korytarzy i przejść w piwnicach, aby nie były przeszkodą w czasie ewentualnej akcji gaśniczej.

3. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach, na balkonach lub w loggiach materiałów łatwopalnych, cuchnących lub żrących oraz motocykli, skuterów i motorowerów.
4. Zabrania się używania grilli na balkonach i w loggiach.

VII. Regulacje dotyczące instalacji gazowej i wentylacji

§ 14

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) zapewnienie sprawnego działania instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworu odcinającego w mieszkaniu łącznie z tym zaworem,
- b) egzekwowanie pełnej sprawności technicznej i użytkowej urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokali, niepozostających w użytkowaniu Spółdzielni,
- c) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- d) w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników — wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
- e) w przypadku ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali — przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji,
- f) dokonywanie okresowych przeglądów kanałów i przewodów wentylacyjnych oraz instalacji gazowej.

§ 15

Do obowiązków mieszkańców należy:

- a) udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby przeglądu kontrolnego instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz wykonywanie zaleceń pokontrolnych; w przypadku nieobecności w mieszkaniu osób w pierwszym i drugim terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię i ogłoszonym wcześniej na drzwiach klatek schodowych osoby te wykonują przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej na własny koszt, protokół z kontroli dostarczając następnie do biura Spółdzielni,
- b) utrzymywanie znajdujących się w lokalu elementów instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzeń gazowych w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
- c) zawiadamianie administracji Spółdzielni o wszelkich naprawach lub zmianach urządzeń gazowych.

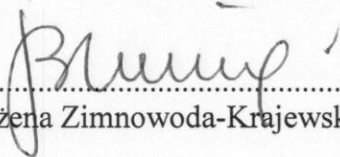
VIII. Postanowienia końcowe

§ 16


1. Osoby winne nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu podlegają sankcjom wynikającym z przepisów obowiązujących w Spółdzielni, jak również innych przepisów ustawowych, decyzji czy też orzeczeń.

2. W sprawach nieuwzględnionych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM Universitas w Toruniu w dniu 15 września 2021 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
4. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców SM Universitas w Toruniu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 grudnia 2016 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Bożena Zimnowoda-Krajewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Marek Dejewski