

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„KAROLEW” W ŁODZI

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz.1118 z późniejszymi zmianami)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady : użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „KAROLEW” w Łodzi.

2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich Członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni, osoby nie będące Członkami Spółdzielni posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających.

3. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.

4. Osoby (z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości.

5. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich rodzice lub opiekunowie.

6. W sprawach dotyczących porządku, czystości, zabezpieczenia przeciwpożarowego, pracownicy Spółdzielni mają prawo wydawania mieszkańcom doraźnych poleceń wynikających z niniejszego Regulaminu, a mieszkańcy zobowiązani są podporządkować się tym poleceniom.

7. 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 na to stosowny termin.

8. W przypadku uzasadnionych wyższą koniecznością(np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lub właścicielem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, komórki w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru. Wejście to powinno odbyć się w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności.



9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, komórkę, wynajmowane pomieszczenie, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w innym lokalu.

10. Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę z Przedstawicielstwami Nieruchomości, Zarządem i Radą Nadzorczą SM „KAROLEW” w Łodzi w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny całego terenu Spółdzielni i poszczególnych nieruchomości.

II. Obowiązki Zarządu SM „KAROLEW” w Łodzi w zakresie utrzymania zasobów lokalowych w należytym stanie techniczno- sanitarnym

§ 2

Zarząd SM „KAROLEW” w Łodzi zobowiązany jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo, czystość wewnątrz budynku i w jego otoczeniu poprzez:

1. utrzymanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia;
2. oświetlenie budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach;
3. utrzymanie w należytym stanie technicznym dojść do budynków (dotyczy chodników, schodów itp.);
4. wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w pojemniki do składowania segregowanych odpadów;
5. umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej tablicy z adresami lub telefonami służb miejskich, telefonu konserwatora w razie awarii, telefonu do pogotowia technicznego;
6. umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji p. poż;
7. zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych;
8. dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie, zsypy oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły co.);
9. sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, wewnątrz wind oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak : klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie itp.;
10. mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków;
11. pielęgnację terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw);
12. usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku;
13. nadzorowanie i kontrolowanie podmiotów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy;
14. przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi i skargi mieszkańców wynikające z niniejszego Regulaminu;
15. zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom (policji, straży miejskiej) i podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody;
16. podejmowanie działań zmierzających do usunięcia z terenu osiedla wraków samochodowych na koszt właściciela pojazdu;



17. oznaczenie budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własność stanowią te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane;

18. informowania mieszkańców o miejscu i czasie składowania i wywozu odpadów wielkogabarytowych.

III. Obowiązki mieszkańców i użytkowników lokali.

§ 3

1. Mieszkańcy zobowiązani są do dbania o wspólne mienie Spółdzielni oraz użytkowanie mieszkań, komórek w piwnicach i innych pomieszczeń użytkowanych wspólnie, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz chronienia ich przed dewastacją, a także dokonywania napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym przez Spółdzielnię. Przez mieszkańców należy rozumieć wszystkie osoby wymienione w § 1 ust. 2 „Postanowień Ogólnych” niniejszego Regulaminu.

2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itd.).

3. Na korytarzach oraz w innych ogólnodostępnych częściach wspólnych nieruchomości zabrania się pozostawiania lub przechowywania rzeczy należących do mieszkańców lub innych osób.

W przypadku pozostawienia takich rzeczy Spółdzielnia wezwie do ich usunięcia, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni od dnia wywieszenia ogłoszenia w widocznym miejscu w nieruchomości. Jeżeli osoba odpowiedzialna za pozostawienie rzeczy jest znana, Spółdzielnia może dodatkowo skierować do niej indywidualne wezwanie.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do usunięcia rzeczy i ich zabezpieczenia. Koszty usunięcia, transportu, przechowywania oraz zagospodarowania rzeczy ponosi osoba odpowiedzialna za ich pozostawienie, a jeżeli ustalenie tej osoby nie jest możliwe – koszty te obciążają koszty utrzymania danej nieruchomości.

Rzeczy przedstawiające wartość lub nadające się do dalszego użytkowania mogą być przechowywane przez Spółdzielnię przez okres 6 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego okresu Spółdzielnia podejmie dalsze działania w zakresie ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rzeczy nieprzedstawiające wartości użytkowej, odpady lub rzeczy, których stan uniemożliwia ich przechowywanie, mogą zostać przekazane do utylizacji lub zagospodarowane jako odpady.

4. Wykorzystywanie tylko dla indywidualnych potrzeb użytkowników danego mieszkania –

pomieszczeń wspólnego użytkowania (tj. pralni, suszarni oraz dodatkowej komórki w piwnicy lub innego pomieszczenia) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, po uzyskaniu pozytywnej opinii większości zamieszkałych w budynku osób posiadających tytuły prawne do lokali.

5. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i do SM „KAROLEW” w Łodzi.

6. Wszyscy mieszkańcy osiedla powinni współdziałać z administratorami SM „KAROLEW” w Łodzi w zakresie opieki nad trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.

7. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (lub innym dokumencie) zawartej między członkiem a Spółdzielnią.

8. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

9. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie wpisanych do umowy (najmu lub umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu) wymaga bezzwłocznego zgłoszenia w administracji SM „KAROLEW” w Łodzi. W przypadku

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności, również należy dokonywać zgłoszenia liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.

§ 4

Do obowiązków mieszkańców i użytkowników lokali należy m.in. :

1. utrzymywanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggi;
2. wyrzucanie nie podlegających segregacji śmieci i innych odpadów do pojemników lub zsyków w zawiązanych workach foliowych;
3. segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego celu odpowiednie pojemniki. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar;
4. przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, windach, trawnikach, chodnikach, balkonach i loggiach;
5. utrzymywanie w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej (korytarza), usuwanie śmieci i zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach wejściowych do lokalu;
6. umożliwienie wejścia do lokalu osobom upoważnionym przez Spółdzielnię, usuwającym awarie, przeprowadzającym przeglądy techniczne lub dokonującym odczytu urządzeń pomiarowych;
7. zamykanie drzwi wejściowych na klatki schodowe zabezpieczone domofonami oraz nie wpuszczania nieznanych osób, aby zachować odpowiednie warunki bezpieczeństwa mieszkańców;
8. powiadomienie administratorów Spółdzielni o pojawieniu się gryzoni i robactwa w piwnicach lub klatkach schodowych;
9. przeprowadzenie na własny koszt lub środkami dostarczonymi przez administratorów Spółdzielni, dezynsekcji w swoich mieszkaniach w przypadku konieczności zwalczania zarobaczania całego budynku. Koszty dezynsekcji w pomieszczeniach ogólnego użytku pokrywa Spółdzielnia. Szczegółowe informacje dotyczące kwestii dezynsekcji w zasobach Spółdzielni znajdują się w Załączniku nr 1 do Regulaminu;
10. natychmiastowe zgłoszenie administratorom Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie lub zator rur, zacieki sufitów itp.), bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

Niedopuszczalne jest:

1. przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku, ustawianie i wieszanie szafek oraz wywieszanie bielizny powyżej balustrad na loggiach i balkonach;
2. przechowywanie wiader i toreb ze śmieciami na korytarzach i klatkach schodowych;
3. wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów przez okna, balkony i loggie;
4. wrzucanie do zsyków przedmiotów o dużej objętości (kartony, pudła itp.) oraz ciężkich, mogących spowodować zapchanie lub uszkodzenie przewodu zsykowego. Przedmioty te powinny być zwożone na zewnątrz na miejsce do tego wyznaczone. Zabrania się wrzucania do zsyków gruzu i materiałów pyłących;
5. przechowywanie w mieszkaniach, na balkonach, loggiach i w piwnicach, pomieszczeniach użytkowych i składowych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych albo gnijących lub stanowiących pożywkę dla insektów, myszy, szczurów, ptaków;



6. wrzucanie do muszli klozetowych przedmiotów mogących spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych;
7. grillowanie na balkonach lub loggiach;
8. zakładanie jednostek zewnętrznych klimatyzatorów bez uzyskania zgody i określenia lokalizacji przez Zarząd Spółdzielni;
9. spożywanie alkoholu i środków odurzających oraz palenie papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w komórkach, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania;
10. ustawianie na klatkach schodowych, korytarzach piwnic przedmiotów takich jak rowery, stoły, wózki dziecięce, meble, kwiaty i kwietniki itp;
11. hodowanie, przechowywanie i dokarmianie zwierząt i ptaków w piwnicach, na balkonach i loggiach;
12. dokarmianie ptaków na balkonach, loggiach i parapetach okiennych (zarówno w mieszkaniach jak i na klatkach schodowych) oraz wszystkich terenach zewnętrznych (prócz miejsc wyznaczonych oraz specjalistycznych, profesjonalnych karmników);
13. samowolne wchodzenie na dach lub wyrzucanie na dach różnych przedmiotów;
14. zakładanie anten telewizyjnych bez uzyskania zgody i określenia lokalizacji przez Zarząd Spółdzielni;
15. składowanie mebli i innych przedmiotów w suszarniach, pralniach, korytarzach piwnicznych lub korytarzach XI pięter;
16. wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku (np. klatek schodowych, pralni, suszarni, piwnic, wind) a także terenów zielonych;
17. naprawianie we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni;
18. samowolne montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego;
19. podłączanie urządzeń oraz wykonywanie wszelkich prac w pomieszczeniach dodatkowych, składowych itp. dla których zawarta jest umowa najmu.

§ 5

Wszelkie przeróbki w lokalach (w szczególności przeróbki instalacji gazowej, centralnego ogrzewania – w tym grzejników i wymiana kryz dławiących, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, instalowanie dodatkowych kranów i baterii lub grzejników centralnego ogrzewania oraz instalowanie anten satelitarnych) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni. Zakładanie krat zewnętrznych na oknach i balkonach wymaga przestrzegania przepisów prawa budowlanego.

§ 6

1. W przypadku dostarczania do lokalu mebli, materiałów lub innych przedmiotów, osoby zamieszkujące w tym lokalu zobowiązane są do zwrócenia uwagi na to, aby wóz dostawczy nie uszkodził chodników, zieleni, a także by przy wnoszeniu przedmiotów nie uszkodzono ścian klatki schodowej, windy itp. Bezwzględnie po dostawie użytkownik lokalu obowiązany jest oczyścić teren i klatkę schodową przywracając je do stanu pierwotnego. Koszt zniszczeń i trwałych uszkodzeń powstałych przy dostawie obciąża użytkownika lokalu.

2. Potrzebę wywozu przedmiotów zbędnych i o dużych gabarytach np. zużyte meble, sprzęt, odpady z działalności gospodarczej należy dostosować do terminu ich wywozu umieszczonego na klatkach schodowych budynków. Poza terminem należy zgłaszać w administracji Spółdzielni, która wskaże miejsce składowania wymienionych przedmiotów, termin wywozu i określi wysokość opłaty na pokrycie kosztów związanych z wywiezieniem.



Gruz, okna, elektrośmieci i inne odpady powstałe podczas remontu należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

§7

1.Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w miejscach do tego wyznaczonych, w dni powszednie w godzinach 9.00 – 19.00.

2.Niedozwolone jest trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ścierek, worków od odkurzaczy itp. z okien, na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w pomieszczeniach zsypowych.

§8

1.Parkowanie samochodów jest dozwolone jedynie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię. Zabronione jest parkowanie samochodów na chodnikach, oznaczonych przejściach, trawnikach, placach zabaw i drogach ewakuacyjnych.

2.Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wejść do pomieszczeń zsypowych, pergoli, wyjazdów i wjazdów do garaży.

3.Zabronione jest zanieczyszczanie smarami i olejami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie pojazdów na terenie nieruchomości.

4. Zabrania się jazdy po ciągach pieszych i chodnikach samochodami, motocyklami, skuterami, motorowerami itp.

§9

1.Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się w ten sposób, aby elewacja budynku i okna mieszkańców położonych niżej nie były zalewane wodą.

2. Zabrania się umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggi oraz na zewnętrznych parapetach okien.

3. Dosadzanie drzew i krzewów przez mieszkańców na terenie nieruchomości wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią.

4. Zakładanie ogródków i kwietników przy budynku, sadzenie drzew i krzewów oraz ich ogrodzenie wymaga zgody Spółdzielni.

§10

1.Osoby posiadające psa powinny wyprowadzać go na smyczy i w kagańcu.

2. Osoba wyprowadzająca psa zobowiązana jest usuwać odchody pozostawione przez psa w budynku, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.

3. Osoba wyprowadzająca psa i jadąca z nim windą zobowiązana jest do usunięcia śladów łap i ogona pozostawionych przez psa na ściankach i drzwiach windy.

4.Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez posiadane przez nich zwierzęta zarówno na terenie nieruchomości jak i na terenie osiedla.

5. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i porządkowych oraz nie zakłócania przez te zwierzęta spokoju innych mieszkańców.



§11

1. W godzinach od 22.00 do 6.00 w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy.
2. W przypadku konieczności dokonania remontu lokalu należy uprzedzić sąsiadów o planowanym terminie robót co najmniej na tydzień przed ich rozpoczęciem.
3. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak : remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się w godzinach od 8.00 do 19.00. Niedopuszczalne jest wykonywanie tych prac w niedzielę i święta.
4. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także śpiewanie nie może zakłócać spokoju innych lokatorów.
5. Niedopuszczalne jest trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów.
6. Niedopuszczalne jest używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań, jeżeli nie jest to związane z przeprowadzanym remontem.
7. Korzystanie w lokalu mieszkalnym ze sprzętu sportowo- rekreacyjnego, jak : bieżnie, hantle, skakanki itp. nie może zakłócać spokoju pozostałym mieszkańcom.
8. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie pomieszczeń gospodarczych, suszarni, pralni i innych do celów produkcyjnych, hafaśliwego majsterkowania, sportowo – rekreacyjnych bez uzyskania zgody Spółdzielni na podstawie opinii mieszkańców danej nieruchomości lub klatki schodowej.
9. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu zobowiązani są przez całą dobę do takiego zachowania na terenie budynku i osiedla, aby nie zakłócać spokoju innym mieszkańcom.
10. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na zachowanie swoich dzieci. Niedopuszczalne są zachowania agresywne oraz naruszanie spokoju innych mieszkańców.

§12

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. W ramach wzajemnej pomocy bardzo ważne jest zwracanie uwagi na pomoc osobom starszym, niepełnosprawnym – szczególnie w poruszaniu się po terenie nieruchomości.
3. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych oraz parkingach i innych miejscach postoju pojazdów. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowywanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie prawni.

§13

1. Obowiązkiem użytkownika komórki w piwnicy jest przestrzeganie przepisów bhp, dla tego rodzaju pomieszczeń jak również przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Użytkownik powinien dbać o porządek w obrębie swojej komórki.
3. W komórkach nie należy przechowywać przedmiotów cennych. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
4. Niezdozwolone jest użytkowanie w komórkach piwnic prywatnych pralek, lodówek i zamrażarek.
5. Do obowiązków użytkowników lokali należy zamykanie na klucz wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic.



§14

1. Naklejanie, wywieszanie lub rozpakowywanie ogłoszeń, reklam, informacji, szyldów itp. możliwe jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych a w przypadku ich braku w miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.
2. Mieszkańcy prowadzący w lokalu znajdującym się na terenie nieruchomości działalność gospodarczą mogą umieszczać jej oznaczenia wymagane prawem, po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§15

1. Przed wyjściem z mieszkania należy zakręcić krany wodne i kurki gazowe.
2. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby i w Spółdzielni pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon, adres).

§16

1. O uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku, osiedla lub o wadliwie funkcjonujących instalacjach, użytkownicy powinni niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub Przedstawicielstwo Nieruchomości.
2. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla – użytkownicy obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne. Numery telefonów miejskich i własnych służb alarmowych i technicznych podane są w informacji wywieszanej na klatce schodowej.

§17

1. Wszelkie prace na instalacjach gazowych np. wymiana kuchenki gazowej, mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
2. Niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny poza lokalami mieszkalnymi. Wykonanie takiego punktu elektrycznego jest możliwe ze zgodą Spółdzielni, na koszt zainteresowanego mieszkańca.
3. Zabronione jest malowanie zewnętrznych i wewnętrznych ścian balkonów lub loggi, zewnętrznej strony stolarki okiennej, balustrad na kolory niezgodnione ze Spółdzielnią.

§18

1. Celem zmniejszenia obciążeń finansowych mieszkańców, nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach itp., a także w ciągu dnia na klatkach schodowych, jeżeli nie jest ono włączane automatycznie.
2. Nie należy blokować włączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami, patykami, itp., gdyż takie działanie powoduje nie tylko awarie automatów oświetleniowych, ale zwiększa koszty energii elektrycznej.
3. Na okres zimowy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
4. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej, pomieszczeń zsykowych oraz okna na klatkach schodowych, w przypadku zauważenia ich otwarcia. Osoby posiadające klucze do pomieszczeń zsykowych przeznaczonych do selektywnej zbiórki śmieci, zobowiązane są do zamykania drzwi do tych pomieszczeń.
5. Nie należy zakręcać zaworów centralnego ogrzewania przy grzejnikach zamontowanych w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, gdyż w przypadku niskich temperatur występuje możliwość awarii całej instalacji centralnego ogrzewania.



§19

Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o :

1. zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
2. o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe.

§20

1.Przypadki naruszenia niniejszego Regulaminu należy niezwłocznie zgłaszać Spółdzielni lub Przedstawicielstwu Nieruchomości.

2.Jeżeli użytkownik lokalu, bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z nim strat, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do użytkowników sankcji przewidzianych Statutem, do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni włącznie.

3. W przypadku nie przestrzegania niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów służb miejskich.

4.Osoby posiadające tytuł prawny do lokali odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkających oraz najemców ich lokali.

5.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.

§21

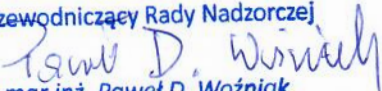
1.Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Uchwałą nr 25/26 w dniu 25 sierpnia 2026 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

2.Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi, Uchwałą nr 10/23 w dniu 28 lutego 2023 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Paweł Duraj

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Paweł D. Woźniak

Załącznik nr 1 do Regulaminu porządku domowego dotyczących zasad przeprowadzania dezynsekcji i deratyzacji w budynkach mieszkalnych

§ 1

Do obowiązków mieszkańców lokali należy m.in.:

1. utrzymanie lokali we właściwym stanie sanitarno- higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggi,

2. przeprowadzenie na własny koszt lub środkami dostarczonymi przez administratorów Spółdzielni, dezynsekcji w swoich mieszkaniach w przypadku konieczności zwalczania zarobaczania całego budynku.

Koszt dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach ogólnego użytku stanowi koszt eksploatacji danej nieruchomości. W razie przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwa, mieszkańcy obowiązują zalecenia wydane przez wykonawcę.

§ 2

Szczegółowe zasady postępowania w zakresie dezynsekcji i deratyzacji :

1. każdy przypadek występowania insektów i gryzoni powinien być niezwłocznie zgłoszony do Spółdzielni. Po stronie Spółdzielni leży obowiązek odnotowania każdego takiego zgłoszenia w systemie.

2. Administrator przeprowadza wywiad z lokatorem zgłaszającym problem pojawienia się insektów i gryzoni,

3. Administrator potwierdza i zgłasza fakt wystąpienia insektów i gryzoni Przedstawicielstwu Nieruchomości. W przypadku braku przedstawicielstwa na danej nieruchomości obowiązki w tym zakresie przejmują Zarząd.

4. Administrator jest zobowiązany do przekazania szczegółowej informacji o planowanej dezynsekcji lub deratyzacji, jej formie i kosztach, mieszkańcom lokali, znajdujących się w budynku, w którym zostanie przeprowadzona dezynsekcja lub deratyzacja. Informacja ma zostać przekazana w sposób czytelny dla wszystkich mieszkańców.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi w przypadku wystąpienia insektów i gryzoni ma obowiązek przeprowadzić dezynsekcję i deratyzację w częściach wspólnych budynku tj. klatki schodowe, szachty (nawet te znajdujące się w mieszkaniach), piwnice i zsypy.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi nie pokrywa, co do zasady kosztów przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji w lokalach mieszkalnych.

7. w szczególnych okolicznościach, Spółdzielnia może pokryć koszt przeprowadzonej dezynsekcji lub deratyzacji w lokalach mieszkalnych z kosztów eksploatacji nieruchomości po wcześniejszej akceptacji Przedstawicielstwa danej Nieruchomości, lub w przypadku niepowołania Przedstawicielstwa, przez Zarząd, który ma obowiązek każdorazowo poinformować Radę Nadzorczą, w formie pisemnej o zaistniałej sytuacji. Każdorazowo zlecenie dla firmy zewnętrznej na wykonanie usługi dezynsekcji lub deratyzacji musi być zaopiniowane przez Przedstawicielstwo Nieruchomości, jeżeli takowe zostało powołane. Opinie musi wyrazić większość Członków Przedstawicielstwa danej Nieruchomości.

8. osoba pozostająca w trudnej sytuacji może sama zgłosić się do Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi składając oświadczenie o trudnej sytuacji. Informacje o lokalach, w których dezynsekcję lub deratyzację przeprowadzi Spółdzielnia mogą być przekazywane bezpośrednio przez Przedstawicielstwa, jeżeli Przedstawiciele uzyskają taką informację bezpośrednio od lokatora i potwierdzą fakt konieczności wykonania usługi na koszt nieruchomości. Potwierdzić konieczność wykonania usługi, musi większość Członków Przedstawicielstwa danej Nieruchomości.



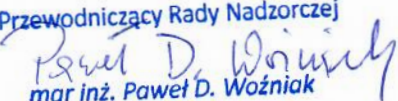
9. obciążenie kosztów eksploatacji danej nieruchomości, w zakresie dezynsekcji lub deratyzacji przeprowadzonych w poszczególnych lokalach, nie może przekroczyć kwoty 10000 zł brutto rocznie w przypadku nieruchomości do 100 lokali oraz kwoty 20000 zł brutto w przypadku nieruchomości powyżej 100 lokali i dotyczy wyłącznie udokumentowanych (faktury) i pozytywnie zaopiniowanych przez Przedstawicielstwo Nieruchomości lub Zarząd, kosztów przeprowadzonej dezynsekcji lub deratyzacji, nie dotyczy pozostałych kosztów (kosztów usuniętych mebli i innych przedmiotów znajdujących się w lokalu). Opinie musi wyrazić większość Członków Przedstawicielstwa danej Nieruchomości.

10. w przypadku konieczności wykonania dezynsekcji lub deratyzacji całego budynku, jednej lub kilku klatek (części wspólne oraz wszystkie lokale), wniosek do Zarządu Spółdzielni, w tym zakresie może złożyć Zebranie Mieszkańców Nieruchomości lub Przedstawicielstwo Nieruchomości (wniosek Przedstawicielstwa Nieruchomości musi zostać podpisany przez większość Członków Przedstawicielstwa danej Nieruchomości). W przypadku wniosku Przedstawicielstwa Nieruchomości musi on być poparty przez 1/10 Członków Spółdzielni będących mieszkańcami danej nieruchomości. W takim przypadku koszt wykonanej dezynsekcji lub deratyzacji pokrywany jest z kosztów eksploatacji danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek każdorazowo poinformować Radę Nadzorczą, w formie pisemnej, o zaistniałej sytuacji.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Paweł Duraj

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Paweł D. Woźniak

Załącznik nr 2 do Regulaminu porządku domowego
dotyczący zasad korzystania z suszarni

§ 1

1. Pomieszczenia wspólnego użytku, zwane dalej „suszarniami” służą wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych w danym budynku.
2. Ogólny nadzór nad wykorzystaniem suszarni przez lokatorów sprawuje administracja.

§ 2

1. Klucze od suszarni znajdują się u Przedstawicieli Nieruchomości lub innych osób przez nich wyznaczonych. Jeden egzemplarz kluczy znajduje się w siedzibie Spółdzielni.
2. Klucz do suszarni może być udostępniony lokatorowi na okres nie dłuższy niż 7 dni. Po upływie tego terminu klucz powinien zostać zwrócony do Przedstawiciela lub osoby przez niego wyznaczonej.

§ 3

1. Wszyscy użytkownicy suszarni mają obowiązek dbać o czystość i porządek oraz właściwy stan techniczny pomieszczenia.
2. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek uszkodzeń, należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
3. W czasie suszenia należy pomieszczenie odpowiednio wietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.

§ 4

Z suszarni można korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów w godzinach 6.00- 22.00.

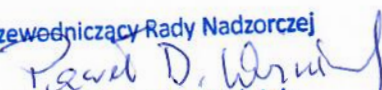
§ 5

1. Suszarnię należy wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem.
2. W suszarni zabrania się :
 - składowania mebli, sprzętu RTV, AGD i innych przedmiotów,
 - palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz innych środków odurzających.
3. W przypadku przechowywania rzeczy zabronionych, zostaną one usunięte na koszt ich właściciela, po uprzednim wezwaniu do usunięcia z określeniem stosownego terminu.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Paweł Duraj

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Paweł D. Woźniak