

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

obowiązujący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach

## **I.Przepisy wstępne.**

Podstawą prawną opracowanego regulaminu są:

- Statut Spółdzielni,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 13.12.2000r.(Dz. U. Nr.4 z 2001r.z późniejszymi zmianami).

### § 1

1.Postanowienia niniejszego regulaminu stanowią podstawowe zasady służące zgodnemu współżyciu mieszkańców, ochronie wspólnego mienia oraz zapewnienia porządku w budynkach i otoczeniu.

2.Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali, bez względu na tytuł własności lokali.

### § 2

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zarządza nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi wspólną własność członków Spółdzielni oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi wyodrębniony majątek osób niebędących członkami Spółdzielni.

### § 3

1.Dbałość o wszystkie budynki, ich wyposażenie oraz urządzenia i tereny zielone jest obowiązkiem wszystkich członków Spółdzielni, osób posiadających odrębną własność lokali, mieszkańców oraz najemców.

2.Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, właściciele i użytkownicy lokali mieszkalnych odpowiedzialni są za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jak również odpowiadają za przestrzeganie tego regulaminu przez osoby, których prawa reprezentują (członków rodzin, domowników, podnajemców, gości itp.).

3. Członkowie, właściciele lokali są obowiązani dopełnić obowiązku meldunkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 4

1. Obowiązek uszanowania prawa do spokojnego i godnego zamieszkiwania wynika z zasad kultury współżycia mieszkańców i obowiązujących norm.

2. Wszyscy mieszkańcy, w przypadku naruszenia postanowień niniejszego regulaminu, mają obowiązek reagować bezpośrednio lub zawiadomić administrację Spółdzielni.

### **II. Postanowienia szczegółowe.**

#### § 5

1. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22 do godziny 6. W tym czasie należy zachować szczególny spokój w mieszkaniach, na balkonach i na terenach wokół budynków.

2. Prowadzenie wszelkich prac remontowych ( stukanie wiercenie, piłowanie itp.) jest zabronione od godziny 20 do godziny 8.

Zanieczyszczenia powstałe na klatkach schodowych w trakcie remontu mieszkania muszą być każdorazowo usunięte przez jego użytkownika.

3. Dzieci powinny bawić się na terenach do tego przeznaczonych.

Należy przestrzegać aby zabawy nie odbywały się na dachach garaży, klatkach schodowych lub korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, brudzenie, niszczenie ścian, urządzeń i instalacji w budynkach i na zewnątrz oraz za niszczenie krzewów i zieleńców odpowiedzialni są rodzice (opiekunowie prawni), oni też pokrywają koszty związane z usuwaniem dewastacji.

#### § 6

1. W mieszkaniach wolno trzymać zwierzęta, o ile ich obecność nie jest uciążliwa dla otoczenia i o ile zwierzęta te nie zakłócają spokoju, nie zagrażają zdrowiu, a ich posiadacze przestrzegają przepisy sanitarno-porządkowe.

2. Zabrania się trzymania i karmienia kotów i innych zwierząt w pomieszczeniach ogólnodostępnych: korytarzach, suszarniach, piwnicach.
3. Psy winny być wyprowadzane na smyczy, a psy należące do ras groźnych winny być wyprowadzane w kagańcu. Odchody po psie winny być usuwane przez właściciela. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają materialnie ich posiadacze.
4. O każdym przypadku choroby zakaźnej psa lub kota, należy niezwłocznie zawiadomić właściwy Sanepid i Spółdzielnię.
5. W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zabrania się hodowli zwierząt użytkowych, egzotycznych mogących stanowić zagrożenie dla ludzi lub zwierząt.

## § 7

1. Nie wolno wyrzucać przez okno żadnych śmieci, niedopałków, papierosów i innych zbędnych przedmiotów.
2. Zbędne meble, zużyty sprzęt gospodarstwa domowego, gruz wywozi się na żądanie mieszkańca po uprzednim uzgodnieniu terminu i miejsca składowania tzw. śmieci nietypowych.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do pojemników lub śmietników znajdujących się w altankach śmietnikowych. W przypadku rozsypania śmieci, rozlania płynów, użytkownik winien uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

## § 8

1. W przypadku przerw w dostawie wody należy szczególnie zwracać uwagę by korki w wannach, umywalkach, zlewozmywakach nie były zamknięte, gdyż jest to najczęściej przyczyną zalania mieszkania i przesiąknięcia wody na niższe kondygnacje. W przypadku dłuższej nieobecności w domu należy zamknąć zawory główne wody w mieszkaniu.
2. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać szmat, obierzyn i innych śmieci gdyż powoduje to zatykanie przewodów kanalizacyjnych.
3. Przynajmniej raz do roku należy przeczyścić odpływ od wanny, umywalki i zlewozmywaka.

## § 9

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8 do 20. Nie wolno trzepać dywanów, chodników, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okno.
2. Zabrania się używania trzepaka w niedziele i dni świąteczne.

## § 10

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i zewnętrznych parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby nie zalewać balkonów, okien położonych niżej oraz żeby woda nie ściekała po elewacji budynku,
2. Instalowanie skrzynek kwiatowych na balkonach winno być dokonane w taki sposób, by nie stwarzało to zagrożenia dla osób znajdujących się w pobliżu budynku.
3. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
4. Na balkonach i loggiach obowiązuje zakaz grillowania.

## § 11

1. Na terenie budynków i ich otoczeniu nie wolno używać petard, rakiet i innych materiałów pirotechnicznych.
2. W otoczeniu budynków zabrania się palenia śmieci i innych rzeczy oraz rozpalania ognisk i używania grillów.
3. W otoczeniu budynków zabrania się urządzania legowisk i domków dla zwierząt.

## § 12

Zabrania się palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnego użytku, tj. na klatkach schodowych i w piwnicach.

## § 13

W piwnicach, suszarniach, wózkowniach nie wolno:  
- instalować dodatkowych punktów elektrycznych,

- podłączać urządzeń typu chłodziarki , zamrażarki, odkurzacze i in.
- zagracać korytarza poprzez wstawianie mebli, kartonów, itp. rzeczy utrudniających ewentualną ewakuację podczas pożaru.

#### § 14

1. Na ogólnodostępnych częściach klatek schodowych, piwnic nie mogą być pozostawione materiały, opakowania, meble itp.
2. Zabrania się blokowania czasowych wyłączników światła na klatkach schodowych.
3. Celem zapobiegania marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, korytarzach , wózkowniach, suszarniach zapalonych świateł oraz ograniczyć w miarę możliwości okresy oświetlenia klatek schodowych. Nie należy wymieniać żarówek zainstalowanych przez administrację na żarówki o większej mocy.
4. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane ze względu na bezpieczeństwo i porządek.
5. Drzwi do budynku i drzwi do wiatrołapów winny być zamykane dla bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców.
6. Spółdzielnia obowiązana jest do naprawy i wymiany zamków w głównych drzwiach do budynku i piwnicy. Klucze do drzwi wydawane są odpłatnie.

#### § 15

1. Zabrania się manipulowania oraz dokonywania zmian w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach centralnego ogrzewania, tablicy domofonu i w innych instalacjach znajdujących się na klatkach schodowych oraz innych pomieszczeniach.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurek główny przy gazomierzu i zawiadomić administrację Spółdzielni lub pogotowie gazowe. W przypadku ulatniania się gazu w pomieszczeniach ogólnych natychmiast zawiadomić administrację Spółdzielni, a po godzinach pracy Spółdzielni zawiadomić pogotowie gazowe i współmieszkańców.
3. W przypadku iskrzenia instalacji elektrycznej należy natychmiast zawiadomić administrację Spółdzielni lub pogotowie elektryczne.
4. Celem zapobiegania marnotrawstwu wody (przecieki kranów, spłuczek) należy natychmiast usunąć przeciek.

## § 16

Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom oraz Spółdzielni na skutek zaniedbań członka lub z winy osób trzecich przebywających w mieszkaniu, pełną odpowiedzialność materialną ponosi członek Spółdzielni - właściciel lokalu.

## § 17

1. Zabrania się przechowywania w lokalach mieszkalnych, piwnicach, garażach materiałów łatwopalnych i cuchnących.
2. Zabronione jest używanie otwartego ognia i środków chemicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego miejsce i rozmiar, należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną, a w razie podpalenia również Policję, wskazując lokalizację pożaru.

## § 18

1. Z suszarni mają prawo korzystać wszyscy mieszkańcy budynku. Pomieszczenie to może być używane wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Mieszkańcy korzystający z suszarni winni zostawić ją uporządkowaną.
3. Zabrania się suszenia bielizny na terenach zielonych.

## § 19

1. Zakładanie anten radiowo-telewizyjnych oraz satelitarnych na ścianach budynku i dachu jest zabronione.
2. Samowolne wchodzenie na dachy budynków i garaży jest zabronione.

## § 20

1. Szafki i szyldy reklamowe na zewnątrz budynków mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody administracji Spółdzielni.
2. Wszelkie reklamy winny być umieszczane w pojemnikach przeznaczonych do tego celu.

## § 21

1. Samochody należy parkować w miejscach do tego przeznaczonych, z przestrzeganiem zasady, iż pojazdy nie mogą utrudniać zabierania pojemników ze śmieciami, a zimą odśnieżania jezdni. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w sposób zgodny z przepisami Prawa o Ruchu Drogowym.
2. Parkowanie samochodów ciężarowych na drogach i parkingach osiedlowych oraz przy budynkach jest zabronione.
3. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
4. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
5. Zabrania się jeżdżenia wszelkimi pojazdami mechanicznymi po chodnikach, ciągach dla pieszych, terenach zielonych.
6. Zabrania się na terenie spółdzielczym używania sygnałów dźwiękowych (klaksonów).

## § 22

Dla zabezpieczenia mieszkańców przed skutkami awarii (wodociągowych, gazowych) w czasie ich nieobecności, proponuje się pozostawienie w administracji Spółdzielni lub w najbliższym sąsiedztwie informacji o miejscu przebywania wraz z numerem telefonu, a przy dłuższych nieobecnościach wskazane jest również podanie danych osób opiekujących się danym lokalem.

## § 23

1. Użytkownicy mieszkań i innych lokali w zasobach Spółdzielni zobowiązani są do zapewnienia upoważnionym pracownikom Spółdzielni, a także działającym na zlecenie Spółdzielni pracownikom firm specjalistycznych, swobodnego dostępu do użytkowanych przez nich mieszkań lub innych lokali w celu usunięcia awarii, dokonania niezbędnych napraw oraz dokonania kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego.
2. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do informowania

mieszkańców z wyprzedzeniem o przeprowadzanych okresowych kontrolach, jak również o pracach remontowych prowadzonych na budynku.

### **III. Zasady użytkowania lokali spółdzielczych.**

A) obowiązki Spółdzielni,

B) obowiązki członków i użytkowników mieszkań.

## § 24

### **A. Obowiązki Spółdzielni :**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni to dbanie o stan techniczny budynków, urządzeń stanowiących ich stałe wyposażenie oraz otoczenie budynków.

2. Podstawowy zakres obowiązków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymianę wewnętrzną instalacji centralnego ogrzewania, instalacji anteny zbiorczej.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto do:

- a) utrzymania porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnego użytkowania budynków mieszkalnych takich jak: klatki schodowe, piwnice, a także w otoczeniu budynków,
- b) oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych i numerów porządkowych,
- c) zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków, szczególnie w warunkach zimowych,
- d) zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, numerów budynku, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, terenów wokół budynku oraz alejek osiedlowych,
- e) zapewnienia właściwego ogrzewania lokali w okresach grzewczych oraz prowadzenie działań zapewniających stałą dostawę energii elektrycznej, gazu, wody,
- f) zapewnienie prawidłowego działania anten zbiorczych RTV,
- g) wyposażenie altanek śmietnikowych w pojemniki na odpady i utrzymywanie w należyłym stanie sanitarnym altanek na przechowywanie pojemników,



- h) okresowego kontrolowania urządzeń technicznych,
- i) umieszczenie na panelach domofonowych spisu mieszkańców wyłącznie na podstawie pisemnej zgody mieszkańca złożonej w Spółdzielni,
- j) dokonywania okresowych dezynfekcji i deratyzacji ( piwnice),
- k) zamontowania w klatce schodowej tablic lub oszklonych gablot:
  - z adresem i numerami telefonów biura Zarządu Spółdzielni i Zespołu Remontowo-Konserwacyjnego,
  - z aktualnym wykazem zawierającym: kartę informacyjną o niektórych adresach i telefonach jak: Straży Pożarnej, Policji, Pogotowia Ratunkowego, Pogotowia Gazowego, Pogotowia Energetycznego ,
  - z instrukcją przeciwpożarową.

## § 25

### B. Obowiązki członków i użytkowników lokali mieszkalnych:

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w aktach tworzących tytuł prawny do lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni i użytkownicy lokali mieszkalnych obowiązani są dbać o należyłą konserwację zajmowanych przez siebie lokali oraz dokonywanie remontów i wymiany zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

## § 26

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg posadzek, wykładzin podłogowych łącznie z wymianą wylewki podłogowej,
  - 2) naprawę okien i drzwi, okuć, zamków oraz uzupełnienie części szklanych (dotyczy to również przynależnej do lokalu piwnicy),
  - 3) naprawy przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża tego użytkownika.

## § 27

1. Wszelkie przebudowy i modernizacje w lokalach, szczególnie dotyczące instalacji c.o., wodnej, elektrycznej i gazowej oraz zmiany konstrukcyjne mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w elewacji budynku takich jak: zabudowa loggii, balkonów, zakładanie krat, żaluzji zewnętrznych oraz zmiany kolorystyki stolarki okiennej, balustrad itp. Wszelkie odstępstwa od powyższej zasady wymagać będą pisemnej decyzji właściwych organów administracji publicznej i Zarządu Spółdzielni.

3. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w otoczeniu budynków mieszkalnych, a w szczególności wznoszenia ogrodzeń, płotków, altanek, ławeczek oraz sadzenia drzew, krzewów bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

## § 28

Do obowiązków członków i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie wnoszenia opłat za usługi komunalne (woda i kanalizacja, wywóz śmieci) liczonych od osób należy:

- wnoszenie opłat za wszystkich użytkowników lokalu bez względu na to czy posiadają zameldowanie w danym lokalu czy nie,
- w przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu czasowej nieobecności wszystkich użytkowników lokalu, opłaty za lokal pobierane są od jednej osoby w pełnej wysokości.

Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących, lub przebywających dłużej niż 30 dni w lokalu.

## **IV. Postanowienia końcowe**

### § 29

1. Uwagi, życzenia i skargi użytkowników lokali dotyczące pracy gospodarzy domów, pracowników Spółdzielni oraz mieszkańców winny być zgłaszane bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni.

2. Uwagi, życzenia i skargi będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni, jeżeli wymagają szerszych wyjaśnień i zebrania dodatkowych materiałów – w ciągu 1 miesiąca.

### § 30

W szczególnych przypadkach w razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu - Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub złożyć wniosek do Policji o ukaranie.

### § 31

1. Traci moc dotychczasowy Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 15.05.2003 r...

2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.09.2011 r. Prot. RN nr 9/20/2011P Uchwała Nr 23/9/2011.

### § 32

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: