

# **Regulamin porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w zakresie jego utrzymania Oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich otoczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Koźuchowie**

## **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

**§1.** Postanowienie niniejszego Regulaminu ustalają obowiązki członków Spółdzielni Mieszkaniowej Odrodzenie w Koźuchowie w zakresie:

1. utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków mieszkalnych i ich otoczenia, a także pomieszczeń oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,
2. utrzymania porządku, higieny i estetyki osiedli,
3. korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytkowania,
4. zabezpieczenia przeciwpożarowego,
5. współżycia społecznego.

**§2.** Spółdzielnia Mieszkaniowa Odrodzenie w Koźuchowie w treści niniejszego regulaminu będzie określana słowem "Spółdzielnia", administracja osiedla będzie określana słowem "administracja" natomiast lokal mieszkalny i użytkowy słowem "lokal".

•

• **§3.** Członek Spółdzielni, najemca lokalu jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu zgodnie z § 13 pkt. 11 statutu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez osoby, których prawa reprezentuje (członków rodziny, domowników, najemców, podnajemców, gości, pracowników itp.).

•

**§4.** Lokale, budynki, ich otoczenie oraz wszelkie pomieszczenia i urządzenia znajdujące się w osiedlach spółdzielczych powinny być otaczane troskliwą opieką i poszanowaniem przez wszystkich użytkowników tego mienia

## **Rozdział II. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkiem w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, ich otoczenia, urządzeń i instalacji oraz lokali.**

**§5.** Administracja Osiedla zobowiązana jest do:

1. utrzymania i dbania o stan techniczny, sanitarno-porządkowy budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
2. winna zapewniać:
  - a. oświetlenia numerów porządkowych budynków,
  - b. oświetlenia klatek schodowych,
  - c. oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytkowania,
  - d. dogodnego dojścia do domów i lokali,
  - e. możliwości składowania przez mieszkańców odpadów komunalnych w odpowiednich zbiornikach,
  - f. wywozu odpadów komunalnych z osiedla.

**§ 6.** Członkowie Spółdzielni oraz najemcy są zobowiązani do:

- 1) utrzymania lokalu mieszkalnego w należyтым stanie technicznym  
- odnawiania i wykonywania napraw oraz dokonywanie wymiany urządzeń zgodnie z regulaminem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.
- 2) utrzymywania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytkowania, zgodnie z grafiką ustalonym przez samych mieszkańców,
- 3) naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika, których prawa reprezentują,
- 4) niezwłocznego zgłoszenia administracji zauważonych uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczeniu ewentualnie powiadamiania odpowiednich służb ratowniczych,
- 5) umożliwienia wstępu do zajmowanego lokalu służb technicznych administracji lub pracowników upoważnionych przez administrację firm w celu dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń, a także w celu usunięcia uszkodzeń - pod rygorem ponoszenia sankcji statutowych, a także sprawdzenie wszelkich skutków nie wykonania tych prac,
- 6) wyłączenia wykorzystywanych urządzeń i światła oraz zaprowadzenia porządku w pomieszczeniach ogólnego użytkowania po zakończeniu korzystania z nich,
- 7) usuwania śniegu zalegającego na balkonie lub loggii oraz do udrożnienia na nich rur odpływowych w celu zapobieżenia zalewaniu balkonów lub loggii położonych na niższych kondygnacjach budynków,
- 8) użytkownicy pomieszczeń gospodarczych z oknem zobowiązani są do utrzymywania tych okien w czystości.

**§ 7.** W razie nie dokonania przez członka Spółdzielni lub najemcę niezbędnych napraw oraz odnowień, o których mowa w §6 ust.1 ÷ 3 niniejszego rozdziału Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzi naprawę lokalu, urządzeń lub uszkodzeń, obciążając członka Spółdzielni lub najemcę kosztami wykonanych robót.

**§ 8.** Najemca lokalu nie może bez uprzedniej zgody w lokalu mieszkalnym prowadzić działalności handlowej, rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych. W przypadku uzyskania zgody, wykonywanie tych zajęć nie może zakłócać spokoju mieszkańców budynku ani naruszać bezpieczeństwa i higieny otoczenia. Zgoda poprzedzona musi być decyzją Urzędu Miasta o zmianie przeznaczenia całego lokalu, lub jego części.

**§ 9.** Wykonywanie jakichkolwiek przeróbek w lokalach musi być uzgodnione z działem technicznym administracji, zgodnie z przepisami prawa budowlanego po przedstawieniu projektu i otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

**§ 10.** Zabrania się naprawiania lub wymiany we własnym zakresie bezpieczników i innych urządzeń elektrycznych, poza lokalem mieszkalnym (na klatkach schodowych, w piwnicach). Upoważniona do tego jest wyłącznie administracja lub Pogotowie Energetyczne.

**§ 11.** Samowolne zrywanie zabezpieczeń, wchodzenie do pomieszczeń administracyjnych, na dachy budynków oraz do pomieszczeń technicznych jest zabronione .

**§ 12.** Montaż wszelkiego rodzaju instalacji, anten radiowych lub telewizyjnych na dachach i elewacjach budynków jest zabroniony.

**§ 13.** Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji upoważnieni są przedstawiciele Spółdzielni.

### **Rozdział III. Utrzymanie porządku, higieny i estetyki osiedla.**

**§ 14.** Wszyscy członkowie Spółdzielni lub najemcy lokali są zobowiązani do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

**§ 15.** Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz zastawiania korytarzy piwnicznych i klatek schodowych wszelkimi sprzętami.

**§ 16.** Zabrania się wrzucania jakichkolwiek odpadów do muszli, umywalek, wanien i zlewozmywaków.

**§ 17.** W przypadku zanieczyszczenia budynku lub jego otoczenia sprawca jest zobowiązany do przywrócenia porządku.

**§ 18.** Trzepanie dywanów i innych przedmiotów w miejscach do tego przeznaczonych może odbywać się w godzinach od 9<sup>00</sup>-13<sup>00</sup> i 16<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup> od poniedziałku do soboty. Wyrzucanie z balkonów, loggii lub przez okna śmieci, odpadków i niedopałków oraz trzepanie np. chodników, pościeli, obrusów i bielizny na balkonach, loggiach w oknach i klatkach schodowych jest zabronione.

**§ 19.** Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak aby woda nie niszczyła elewacji budynku, nie ściekała na położone niżej okna, balkony i loggie.

**§ 20.** Zabrania się niszczenia zieleni osiedlowej, a także wyprowadzania psów i innych zwierząt na trawniki oraz na boiska i place zabaw.

**§ 21.** W razie zaistnienia konieczności dokonania w jednym terminie dezynsekcji, dezynfekcji lub deratyzacji budynku na wezwanie administracji wszyscy jego mieszkańcy zobowiązani są do udostępnienia swoich lokali.

**§ 22.** Parkowanie pojazdów samochodowych dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Wyznaczenie przez administrację indywidualnych miejsc parkingowych dla inwalidów wymaga ich odrębnego oznakowania.

**§ 23.** Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, piwnicach i w wiatrołapach.

**§ 24.** Zakazuje się parkowania pojazdów spalinowych w taki sposób, aby tył pojazdu był skierowany w stronę okien budynku, chyba że tablice informacyjne wskazują inaczej. Zakazuje się parkowania i uruchamiania pojazdów spalinowych w prześwitach budynków oraz wjeżdżania i parkowania na chodnikach i trawnikach osiedlowych.

**§ 25.** Zakazuje się parkowania samochodów ciężarowych (powyżej 3,5 tony dopuszczalnej masy całkowitej), autobusów i przyczep na parkingach osiedlowych.

**§ 26.** Motocykli, skuterów, rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, wiatrołapach ani w korytarzach piwnic.

**§ 27.** Zakazuje się mycia samochodów na terenach osiedli oraz ich napraw w miejscach wyznaczonych do parkowania.

#### **Rozdział IV. Pranie i suszenie bielizny.**

**§ 28.** Zajmowanie pralni i suszarni na inne niż przeznaczone cele wymaga zgody administracji oraz wiąże się z koniecznością uiszczenia dodatkowej opłaty według wskazań urządzeń pomiarowych

**§ 29.** Z urządzeniami w pralni i suszarni należy obchodzić się z należytą ostrożnością i starannością aby nie dopuścić do ich uszkodzenia i dewastacji. Po wykorzystaniu pralni lub suszarni należy je przewietrzyć, posprzątać i zdać klucze gospodarzowi domu, który zobowiązany jest sprawdzić stan urządzeń technicznych.

**§ 30.** Zabrania się prania w celach zarobkowych w pomieszczeniach pralni.

**§ 31.** Zabrania się suszenia prania poza obrębem balkonów, loggiach i oknach.

**§ 32.** Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

#### **Rozdział V. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.**

**§ 33.** W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.

**§ 34.** Zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych poza miejscami specjalnie do tego przeznaczonymi.

**§ 35.** Zabrania się prowadzenia prac spawalniczych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz piwnicach i podłączania się do administracyjnych obwodów energii elektrycznej.

**§ 36.** Zabrania się przechowywania jakichkolwiek materiałów w pomieszczeniach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w mieszkaniach lub klatkach schodowych budynków.

**§ 37.** Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach budynków.

## **Rozdział VI. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców osiedla.**

**§ 38.** Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców osiedla jest zgodne współżycie, zapobieganie dewastacji oraz zapewnienie czystości, ładu, porządku w budynkach i ich otoczeniu

**§ 39.** W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie administracji lub kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzającej do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczania i usuwania skutków klęski.

**§ 40.** Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na parkingach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Zabrania się gry w piłkę poza miejscami do tego przeznaczonymi. Za skutki niewłaściwego zachowania się dzieci odpowiadają rodzice.

**§ 41.** Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. Od godziny 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> nie wolno w sposób uciążliwy zakłócać spokoju współmieszkańców. Natomiast głośne prace remontowe można wykonywać w dni powszednie w godz. od 9<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup> i 15<sup>00</sup>-19<sup>00</sup>. Zabrania się gromadzenia się na klatkach schodowych, piwnicach i wiatrołapach.

**§ 42.** Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w budynkach Spółdzielni.

**§ 43.** Osoby posiadające zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytkowania i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt.

**§ 44.** W szczególności do obowiązków osób posiadających zwierzęta domowe należy:

- 1) prowadzenie psów na uwięzi oraz zakładanie kagańców psom,
- 2) nie wprowadzanie psów i innych zwierząt domowych do lokali administracyjnych Spółdzielni oraz na teren placów gier i zabaw, piaskownic i terenów zielonych ,
- 3) natychmiastowe usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta na chodnikach, jezdniach, placach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 4) niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta np. poprzez uporczywe szczekanie psa

**§ 45.** Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, a szczególnie na terenach zielonych, odpowiadają ich posiadacze

## **Rozdział VII. Przepisy porządkowe.**

**§ 46.** Każdy użytkownik mieszkania winien posiadać własny klucz do drzwi wejściowych budynku i powinien dopilnować ich zamknięcia.

**§ 47.** Gabloty informacyjne, szyldy i reklamy mogą być instalowane we wskazanych miejscach na terenie osiedla, po uprzednim uzyskaniu zgody administracji i zawarciu z Zarządem Spółdzielni stosownej umowy .

**§ 48.** Uwagi, skargi i wnioski mieszkańców odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu należy zgłaszać administracji.

**§ 49.** Mieszkańcy zobowiązani są do zgłaszania w administracji zmian w stanie ilościowym osób zamieszkałych w lokalu na stałe lub czasowo.

**§ 50.** W stosunku do członków Spółdzielni, nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcję w formie skierowania wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni zgodnie z § 19 statutu.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 12/2005 z dnia 16 czerwca 2005 roku.