

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

### **I. Postanowienia ogólne.**

#### § 1.

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem członków Spółdzielni oraz osób prawnych i fizycznych nie będących członkami, posiadających tytuł prawny do lokalu w budynkach, co do których Spółdzielnia posiada prawo własności lub współwłasności, i których zarząd prowadzi, zwanych też w dalszej części regulaminu Posiadaczami lokali.

#### § 2.

Osoba fizyczna i prawna, która przejęła lokal mieszkalny lub użytkowy na podstawie protokołu jego przekazania, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych ustawami : O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH , PRAWO SPÓŁDZIELCZE , PRAWO BUDOWLANE , Statutem Spółdzielni, niniejszym regulaminem oraz innymi uregulowaniami jakie zostaną Jej przez Spółdzielnię przekazane.

### **II. Zasady używania lokali.**

#### § 3.

1. Lokale, w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w tytule prawnym do lokalu, protokóle jego przekazania lub umowie najmu.
2. Wykorzystanie lokalu mieszkalnego do działalności gospodarczej, uciążliwej dla mieszkańców lub wpływającej na koszty eksploatacji, wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Pisemna zgoda Spółdzielni wymagana jest w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu /z mieszkalnego na użytkowy/.

#### § 4.

Posiadacz lokalu może oddać ten lokal lub jego część w najem bez zgody Spółdzielni pod warunkiem, że Najemca będzie wykorzystywał ten lokal na cele określone w tytule prawnym do lokalu. Odpowiedzialność za taki lokal spoczywa na Wynajmującym.

#### § 5.

1. Posiadacz lokalu jest obowiązany utrzymywać przydzielony mu lokal w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym. W przypadku pojawienia się insektów w lokalu, właściciel lokalu zobowiązany jest do przeprowadzenia zabiegów sanitarnych gwarantujących ich usunięcie. W przypadku rozprzestrzenienia się insektów z danego lokalu na pozostałe części budynku, właściciel lokalu będzie zobowiązany do pokrycia kosztów zabiegów sanitarnych również w pomieszczeniach poza lokalem.
2. Na Posiadaczu lokalu ciąży w tym zakresie następujące obowiązki :
  - a/ zaleca się malowanie - co najmniej raz na 4 lata - sufitów, ścian lokalu wraz z drobnymi reperacjami tynku;
  - b/ utrzymywanie w stanie sprawnym technicznie okien i drzwi, ich konserwacja;
  - c/ naprawa i wymiana podłóg;

- d/ uzupełnianie oszklenia okien i drzwi w lokalu;
- e/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń, konserwacja elementów wentylacji mechanicznej znajdującej się w lokalu w zakresie zgodnym z przekazaną instrukcją;
- f/ usuwanie zatkania przewodów odpływowych w lokalu i poza lokalem, jeżeli najemca spowodował ich zatkanie;
- g/ konserwacja (malowanie) ślusarki (balustrady balkonowe).

#### § 6.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :

- 1/ naprawy wszystkich pionów instalacyjnych znajdujących się w lokalach, wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu, w przypadku instalacji wody do zaworu odcinającego;
- 2/ naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
- 3/ naprawy wynikające z tytułu gwarancji i rękojmi.

#### § 7.

W przypadku awarii lub nienależytego działania urządzeń technicznych, zarówno w lokalach jak i w budynku lub jego otoczeniu, mieszkańcy powinni niezwłocznie powiadomić o tym administratora budynku, podejmując działania zmierzające do zmniejszenia ewentualnych szkód.

#### § 8.

Wszelkie przeróbki w mieszkaniu - instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, rozbieranie lub ustawianie ścianek, przebudowa klatek schodowych, przebudowa i zabudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach na zewnątrz, na klatkach schodowych - wymaga zgody Spółdzielni i właściwych urzędów.

#### § 9.

Niedozwolone jest naprawianie i przerabianie we własnym zakresie instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania /na klatkach schodowych, piwnicach/ bez zgody i nadzoru ze strony Spółdzielni.

#### § 10.

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest niedozwolone.
2. Zakładanie wszelkich rodzajów anten jest niedozwolone bez zgody Spółdzielni.
3. Nie wolno używać urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych oraz telefonicznych bez wymaganej homologacji.

#### § 11.

1. Z uwagi na możliwość wystąpienia awarii w lokalach, wskazane jest aby mieszkańcy podawali do wiadomości administratora, dozorcę lub sąsiada - aktualne numery telefonów do domu i miejsca pracy. W przypadku urlopu lub wyjazdów - wiadomość o miejscu pobytu lub wskazanie innego kontaktu w sprawach związanych z lokalem.

2. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy mieszkańca /np. zalanie lokalu/ obciążają właściciela lokalu, który spowodował szkodę.

§ 12.

1. Przedstawicielom Spółdzielni - do tego upoważnionym - przysługuje prawo kontrolowania urządzeń technicznych znajdujących się w mieszkaniach /jak np. sieć gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji/.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest nieodpowiedni, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać członka Spółdzielni do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając na to stosowny termin.
3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością /np. pożaru, zalania wodą/ przedstawiciele Spółdzielni mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu w celu zapobieżenia powstania szkód.
4. Posiadacz lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal i umożliwić sprawdzenie stanu technicznego i wykonanie w nim napraw, które należą do Spółdzielni oraz robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie budynków, znajdujących się w nich urządzeń i instalacji.

### **III. Zasady Porządku Domowego.**

§ 13.

Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom przez :

- 1/ zapewnienie należytego stanu technicznego budynków;
- 2/ wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania odpadków, sprzęt sanitarny i przeciwpożarowy;
- 3/ zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów osiedla;
- 4/ zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych przejść do budynków w okresie zimowym;
- 5/ zgodne z obowiązującymi przepisami wyraźne oznakowanie budynków i ulic;
- 6/ umieszczenie w widocznie zawieszanej gablocie na klatce schodowej wszystkich niezbędnych informacji obejmujących :
  - a/ spis lokatorów w odniesieniu do osób, które złożyły oświadczenie o zgodzie umieszczenia ich nazwiska w spisie,
  - b/ adres i telefon administratora,
  - c/ adresy i telefony służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy,
  - d/ adres i godziny pracy administratora i Zarządu Spółdzielni,
  - e/ terminy i miejsce przyjęć przez Radę Nadzorczą,
  - f/ informację o nr telefonów służb miejskich,
  - g/ instrukcji p. poż.
  - h/ miejsca na bieżące informacje i ogłoszenia.

§ 14.

- 1/ Utrzymanie porządku i czystości należy do osób odpowiedzialnych za sprzątanie budynku i mieszkańców.
- 2/ Uwagi na temat pracy osób sprzątających należy zgłaszać do administratora.

§ 15.

W sprawach dotyczących naruszenia porządku, czystości i ochrony p. poż w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, Spółdzielnia może wydawać doraźne polecenia, w których wykonanie jest dla mieszkańców obowiązkowe.

§ 16.

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna i balkony.
2. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie urządzeń i pomieszczeń służący do wspólnego użytku /np. klatek schodowych, pomieszczeń na wózki i rowery/.
3. Śmieci i odpadki należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek, należy zawsze po sobie posprzątać. Zabrania się wystawiania śmieci, odpadków i innych przedmiotów na powierzchnie wspólne tj. przede wszystkim korytarze, klatki schodowe, dojścia i dojazdy do budynku.
4. W przypadku dostaw mebli, czy materiałów, mieszkaniec obowiązany jest natychmiast oczyścić teren i klatkę schodową z odpadków, zanieczyszczeń i naprawić ewentualne uszkodzenia ścian.
5. Obowiązkiem mieszkańca i najemcy lokalu użytkowego jest, aby wozy dostawcze nie dewastowały zieleni jak i ciągów pieszych, pod rygorem usunięcia zniszczeń na koszt zainteresowanego.

§ 17.

Nie wolno trzepać z okien, balkonów, na klatkach schodowych, piwnicach.

§ 18.

1. Opiekę nad otoczeniem budynku, jego zielenią i drzewostanem sprawuje osoba odpowiedzialna za sprzątanie, przy współdziałaniu mieszkańców.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach, tarasach i werandach odbywać się może w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony jak i okna niżej położone.

§ 19.

Niedozwolone jest przechowywanie i wieszanie na balkonach, loggiach i tarasach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych - rzeczy i przedmiotów szpecących wygląd zewnętrzny i wewnętrzny budynku, utrudniających komunikację oraz zagrażających przepisom bhp.

§ 20.

1. W piwnicach zabrania się :
  - 1/ przechowywania materiałów łatwopalnych /benzyna, olej napędowy, gaz w butlach, farby, lakiery, rozpuszczalniki itp./,
  - 2/ zastawiania korytarzy piwnicznych zbędnymi przedmiotami,
  - 3/ przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę dla gryzoni,

- 4/ przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
2. Opuszczając pomieszczenie piwnic należy zgasić światło i zamknąć dokładnie drzwi.

§ 21.

Na terenie posesji , w częściach wspólnych budynku oraz w garażu wielostanowiskowym obowiązuje zakaz spożywania alkoholu, narkotyków oraz palenia papierosów

§ 22.

Obowiązuje zakaz zagospodarowywania części wspólnych budynku w tym przede wszystkim wystawiania na te części budynku szafek i innych elementów wyposażenia oraz nieczystości.

§ 23.

Zakaz parkowania pojazdów na nieruchomości w miejscach do tego nie wyznaczonych oraz w garażu na drodze dojazdowej do miejsc postojowych, a także na miejscach postojowych, do których nie posiada się praw. Spółdzielnia ma prawo do nałożenia blokady w przypadku parkowania w miejscu gdzie istnieje zakaz oraz do pobrania opłaty zgodnie z ustaloną taryfą przez Zarząd Spółdzielni za jej zdjęcie. Ponadto w garażu zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych (benzyna, olej napędowy, gaz w butlach, farby, lakiery, rozpuszczalniki itp.) oraz rzeczy gnijących, rozkładających się i stanowiących pożywkę dla gryzoni. Nie należy parkować pojazdów, z których wycieka olej. Każdorazowo za usunięcie oleju osoba posiadająca prawo miejsca postojowego będzie obciążana tymi kosztami.

§ 24.

1. Mieszkańcy zobowiązani są do zachowania się na terenie nieruchomości w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom :
  - a/ rodzice winni zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci.  
Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność ponoszą rodzice;
  - b/ w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> na terenie osiedla obowiązuje bezwzględna cisza nocna.  
Z uwagi na małe dzieci prosi się o zachowanie ciszy w godz. 20<sup>00</sup>-8<sup>00</sup>.  
W godzinach pozostałych należy przestrzegać zasady współżycia społecznego.

§ 25.

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i podatkowych oraz nie zakłócania przez nie spokoju.
2. Osoby posiadające psy lub inne zwierzęta domowe, obowiązane są :
  - a/ uiszczać opłatę podatkową (w ramach ogólnych przepisów);
  - b/ dokonywać określonych obowiązkowych szczepień;
  - c/ sprzątać na terenie budynku i posesji oraz na chodnikach w obrębie ulicznym posesji zanieczyszczeń spowodowanych przez posiadane zwierzęta domowe;
  - d/ zakazuje się wypuszczania psów bez nadzoru na teren budynku i posesji, psy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, pod nadzorem osoby odpowiedzialnej.

§ 26.

Szafki reklamowe, szyldy w bramach i na murach domów mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Spółdzielni i uiszczeniu stosownej opłaty.

**IV. Postanowienia końcowe.**

§ 27.

Wobec mieszkańców naruszających rażąco i uporczywie normy współżycia społecznego i postanowienia Regulaminu, będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie, niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów Kodeksu Wykroczeń.

§ 28.

Wszelkie konflikty pomiędzy mieszkańcami rozstrzyga Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 29.

Skargi i wnioski dotyczące pracy administracji - rozstrzygane są przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

§ 30.

Mieszkańcy proszeni są o aktywną współpracę ze Spółdzielnią w zakresie dbałości o stan techniczny, sanitarny i estetyczny budynków.

§ 31

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.09.2005 r. traci moc w dacie zatwierdzenia niniejszego regulaminu.

§ 32.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2006 r. uchwałą nr 11/2006 i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

ZARZĄD  
S.B.M. „BETA”