

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WOŁCZYNIE**

## **I. PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1**

Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w Spółdzielni są własnością wszystkich członków. Z tych względów powinny być one otaczane troskliwą opieką zarówno przez samych członków jak i administrację Spółdzielni.

### **§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

### **§3**

Postanowienia niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki administracji, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców budynków spółdzielczych.

### **§4**

Członek Spółdzielni jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe lub przebywające w jego mieszkaniu.

## **II. OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH, INSTALACJI ORAZ TERENÓW PRZYDOMOWYCH**

### **§5**

Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, pomieszczeń ogólnego użytku i urządzeń technicznych, instalacji oraz terenów przydomowych należy:

1. Utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków.
2. Przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów w budynkach.
3. Konserwacja i naprawy dróg i chodników wewnątrzsiedlowych.
4. Dostarczenie do budynków i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (centrale ogrzewanie, energia elektryczne, gaz, zimna woda).
5. Zapewnianie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji

- i urządzeń technicznych z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.
6. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznego oświetlenia budynków.
  7. Zapewnienie odprowadzania ścieków poprzez zbiorczą instalację kanalizacyjną tj. utrzymanie drożności pionów i poziomów piwnicznych wraz z przykanalikami.
  8. Pielęgnowanie i konserwowanie terenów zielonych, przydomowych oraz terenów rekreacyjno-zabawowych.
  9. Sezonowe sprzątanie korytarzy piwnicznych.
  10. Stałe i systematyczne sprzątanie terenów przydomowych (place zabaw, chodniki, place postojowe, tereny przy garażach itp.)
  11. Wyposażenie osiedli w pojemniki lub kontenery do składowania odpadów i nieczystości oraz systematyczne ich opróżnianie i czyszczenie z zachowaniem wymagań sanitarnych.
  12. Sprawną obsługę administracyjną.

### **III. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ I LOKALI**

#### **§6**

Do podstawowych obowiązków członków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego mieszkań i lokali należy:

1. Prawidłowe eksploataowanie i utrzymanie w należytych stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali.
2. Okresowe odświeżanie ścian, sufitów i podłóg z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno-estetycznych.
3. Malowanie olejne drzwi, okien, mebli wbudowanych, lamperii, podłóg, grzejników z instalacją i innych urządzeń z częstotliwością zabezpieczającą te urządzenia przed zniszczeniem i korozją.
4. Naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w mieszkaniu – lokalu.
5. Naprawa (lub pokrycie odszkodowania) polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednim na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków członka, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innych wyposażenia niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.
6. W razie niedokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego mieszkania.

#### **§7**

1. Wszelkie przeróbki budowlano-instalacyjne powodujące istotne zmiany w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni z tym, że w razie przekazywania mieszkania Spółdzielni należy doprowadzić je do stanu pierwotnego. Odstępstwo od tej zasady może nastąpić jedynie w przypadku zgody na pozostawienie tych zmian przez następnego użytkownika.

2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych na dachu jest dozwolone tylko za zgodą administracji Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia samowolnego założenia, anteny będą zdjęte, a wynikłe z tego tytułu koszty pokryte przez członka Spółdzielni.
3. Umieszczenie na budynkach osiedla, różnego rodzaju reklam jest odpłatne i wymaga zgody administracji Spółdzielni z zastrzeżeniem § 18 ust.1.

#### §8

1. W pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje zakaz zakładania przez lokatorów dodatkowych instalacji elektrycznych.
2. Przed okresem zimowym członek – użytkownik piwnicy, w której jest okienko powinien zadbać o jego zamknięcie i uszczelnienie.
3. W okresie zimowym użytkownicy mieszkań zobowiązani są chronić mieszkanie przed utratą ciepła.
4. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. W wyjątkowych przypadkach, za zgodą Zarządu Spółdzielni w lokalach mieszkalnych może być wykonywany tylko zawód, który nie stwarza zagrożeń, z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańcom budynku oraz nie wpływa niszcząco na substancję mieszkaniową. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego, hotelu lub wykonywania rzemiosła uciążliwego dla mieszkańców jest zabronione.

#### **IV. OBOWIĄZEK CZŁONKÓW – UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH, POMIESZCZENIACH OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ TERENACH PRZYDOMOWYCH**

#### §9

Wszyscy członkowie – użytkownicy lokali obowiązani są dbać o utrzymanie należytego porządku, czystości i estetyki zarówno wewnątrz budynku, w pomieszczeniach ogólnego użytku, jak i na terenach przydomowych. W związku z powyższym:

1. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, niedopałków papierosowych itp. oraz wykładanie na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zachowanie czystości elewacji, chodników.
2. Dla zachowania sprawności przewodów kanalizacyjnych niedozwolone jest wyrzucanie do muszli klozetowej różnego rodzaju odpadów np.: chusteczek nawilżanych, szmat, śmieci oraz wylewania tłuszczu. W razie stwierdzenia przez administrację Spółdzielni zapchania przewodu kanalizacyjnego przez użytkownika danego mieszkania zostanie on obciążony kosztami oczyszczenia i przepchania kanalizacji oraz kosztami strat jakie z tego powodu powstały.
3. Do gromadzenia śmieci i odpadów przeznaczone są pojemniki lub kontenery ustawione na posesjach budynków. Niedopuszczalne jest wysypywanie śmieci poza pojemniki i kontenery. Zabrania się wysypywania do śmietników gruzu powstałego przy prowadzeniu prac remontowych w mieszkaniu. Wywóz gruzu należy do obowiązku lokatora.

4. Użytkownik mieszkania – lokalu, któremu przywieziono materiały budowlane meble itp. zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia terenu we własnym zakresie.
5. Umocowanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji budynków, narażać na oblanie wodą przechodniów oraz zabrudzać położonych niżej okien i balkonów.
6. Na balkonach zabrania się przechowywania przedmiotów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz oszpecających wygląd budynku.
7. Wszelkie prace remontowe powodujące nadmierny hałas można wykonywać w godzinach od 8:00-19:30 od poniedziałku do soboty.
8. Wszyscy lokatorzy są zobowiązani do sprzątania klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania (wózkarnie, rowerownie, suszarnie oraz części korytarzy piwnicznych w obrębie swojej piwnicy).
9. W piwnicach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz pojazdów (motocykle, skutery i motorowery) z paliwem w zbiornikach.
10. Zbędne przedmioty wielkogabarytowe należy składować w wyznaczonym czasie i miejscu przez administrację Spółdzielni.

## **V. SUSZENIE PRANIA**

### **§10**

1. Z suszarni może korzystać każdy użytkownik mieszkania w danym budynku zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. W suszarni nie wolno prasować, używać grzejników elektrycznych oraz sprzętu AGD do suszenia (suszarki).
3. Z uwagi na estetykę osiedla zaleca się, aby suszenie prania na balkonach odbywało się na niższym poziomie niż balustrada.
4. Bielizna winna być suszona w przeznaczonych do tego celu suszarniach.

## **VI. GARAŻOWANIE I PARKOWANIE SAMOCHODÓW**

### **§11**

1. Garaże należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem oraz należy przestrzegać obowiązujące przepisy i wymogi dotyczące garaży.
2. Użytkowanie garażu nie może być uciążliwe i stwarzać zagrożenia dla mieszkańców.
3. Parkowanie samochodów odbywa się na parkingach, placach i zatoczkach w tym celu specjalnie przeznaczonych i oznakowanych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg wewnątrzosiedlowych, posiadające chodniki dla pieszych, jednakże z zachowaniem wymogów określonych w kodeksie ruchu drogowego. Niedopuszczalne jest parkowanie na pieszojezdniach, placach zabaw, trawnikach i skwerach oraz chodnikach na całej ich szerokości.

## **VII. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ZAISTNIENIA USZKODZEŃ LUB AWARII URZĄDZEŃ I INSTALACJI TECHNICZNYCH**

### **§12**

W przypadku wystąpienia poważnych uszkodzeń i awarii w urządzeniach lub instalacjach znajdujących się w mieszkaniach i budynku, członek Spółdzielni – użytkownik zobowiązany jest zawiadomić:

- 1) administrację Spółdzielni – w dni robocze w godz. od 7:00 - 15:00
- 2) pracowników pełniących dyżury – po godzinach pracy według wywieszonych numerów telefonów na klatkach schodowych oraz podanych na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§13**

Do zakresu pełnionych dyżurów należy usuwanie uszkodzeń lub awarii następujących instalacji:

- instalacji centralnego ogrzewania,
- instalacji zimnej wody (do zaworu odcinającego przy wodomierzu),
- energetycznych tablic rozdzielczych będących w eksploatacji Spółdzielni (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz oświetlenie zewnętrzne klatek schodowych),
- instalacji kanalizacyjnej (piony i poziomy zbiorcze),
- instalacji gazowej (do zaworu odcinającego przy podgrzewaczu wody lub kuchence).

## **VIII. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

### **§14**

Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla i poszczególnych budynków jest ścisłe przestrzeganie niniejszego regulaminu, wzajemna życzliwość, niesienie wzajemnej pomocy i niezakłócanie spokoju. W związku z powyższym należy:

1. Przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, na strychach. Za niewłaściwe zachowanie i wszelkie szkody wyrządzone przez dzieci, odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.
2. Bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz. od 22:00 - 6:00 rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.
3. Trzepanie dywanów, chodników i itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8:00 do 19:30. Zabronione jest trzepanie dywanów, chodników, pościeli itp. na balkonach, klatkach schodowych i przez okna.
4. Zabronione jest wykonywanie wszelkiego rodzaju prac zakłócających spokój mieszkańców w niedziele i święta, a także w godzinach od 19:30 do 8:00 w dni powszednie (wiercenie, kucie, szlifowanie, ciecie piłą elektryczną itp.).
5. Na klatkach schodowych, w piwnicach, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów (tytoniu) i e- papierosów oraz zabrania się spożywanie alkoholu w tych miejscach.
6. Obowiązuje bezwzględny zakaz grillowania na balkonach budynków.

7. Obowiązuje bezwzględny zakaz gry w piłkę w miejscach oznakowanych zakazem.
8. Wprowadza się zakaz biwakowania na terenach Spółdzielni. W wyjątkowych przypadkach i tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni jest to możliwe, w ściśle określonym czasie biwakowanie na wskazanym przez Zarząd terenie Spółdzielni (np. teren po byłym tartaku).

## §15

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne jeżeli nie zagrażają one zdrowiu współmieszkańców oraz nie zakłócają ich spokoju.
2. Posiadacze psów przy wyprowadzaniu ich poza obręb mieszkania zobowiązani są do zachowania warunków bezpieczeństwa osób trzecich. Psy w miejscach publicznych należy wyprowadzać wyłącznie na smyczy. Psy agresywne i niebezpieczne dla otoczenia, powinny mieć założony kaganiec. Zwolnienie psa ze smyczy dozwolone jest tylko w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko w wypadku, gdy posiadacz ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem, a pies ma założony kaganiec.
3. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów na place zabaw, do piaskownic i na przydomowe tereny zielone.
4. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta w budynkach oraz w obrębie placów zabaw, trawników i chodników zobowiązani są niezwłocznie usunąć właściciele psów.
5. Za szkody spowodowane przez zwierzęta mieszkańców w budynkach i ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele.
6. W budynkach i na terenie spółdzielni zabrania się hodowli zwierząt.

## §16

1. Zabrania się zakłócania spokoju w sąsiedztwie budynków przez uruchamianie silników samochodowych, motocyklowych i motorowerów w celach kontrolnych lub naprawczych oraz jazdy wymienionymi pojazdami w miejscach nie przeznaczonych do tego celu.
2. Na wyznaczonych miejscach postojowych zabronione jest parkowanie samochodów – wraków oraz przyczep campingowych.
3. Na parkingach i przed budynkami mieszkalnymi zabrania się mycia pojazdów mechanicznych, wymiany oleju i ich naprawy.
4. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych motocykli, rowerów, motorowerów i innych pojazdów oraz mebli i sprzętu AGD.
5. Zabrania się składowania jakichkolwiek rzeczy we wnękach z licznikami gazu.

## IX. ODSZKODOWANIA ZA NIEPRZESTRZEGANIA POSTANOWIEŃ REGULAMINU

### §17

1. Za wszelkie szkody i zanieczyszczenia, spowodowane z winy członka Spółdzielni – użytkownika lokalu lub jego domowników odpowiada członek – użytkownik.

2. Wobec osób nieprzestrzegających postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować sprawę na drogę postępowania sądowego lub złożyć wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.
3. Wszelkie uwagi co do nieprzestrzegania regulaminu należy zgłaszać do administracji Spółdzielni.

## X. PRZEPISY KOŃCOWE

### §18

1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość opłat za wywieszanie na budynkach Spółdzielni szafek reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych o prowadzonej działalności zakładów z wyjątkiem reklam właścicieli lokali użytkowych umieszczonych na budynkach, w których znajdują się ich lokale użytkowe oraz przy lokalach najemców zasobów spółdzielczych.
2. Środki uzyskane z opłat określonych w pkt. 1 zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

### §19

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji podejmowanych przez Zarząd do Rady Nadzorczej.
2. Decyzje Rady Nadzorczej Spółdzielni są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym z wyjątkiem spraw o pozbawieniu członkostwa, gdzie od decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo odwołania do Zebrania Przedstawicieli Członków.

### §20

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27 kwietnia 2022 roku uchwałą nr 8/RN/22.
2. Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

*Urszula Szymczyńska-Kasprów*  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Urszula Szymczyńska-Kasprów

*Lesław Czernik*  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Lesław Czernik