



Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr 14/2012 RN SMM z dnia 07.02.2012 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Podstawy prawne:

§ 1.

1. Ustawa „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. – tekst jednolity – (Dz. U. z 2003 r. nr 188/2003 poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie K.C. (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 IX 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. Nr 217, poz. 1427).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2010r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
8. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 roku (Dz. U. z 2005r., Nr 236, poz. 2008 wraz z późn. zm.).
- 9.. Uchwała nr Rady Miejskiej w Alwerni z dnia w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Alwernia .
10. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)

II. Postanowienia ogólne:

§ 2.

1. Na podstawie § 73 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 46 § 2 ustawy „Prawo spółdzielcze”, niniejszym Regulaminem określa się zasady porządku domowego obowiązującego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Niniejszy Regulamin określa obowiązki i prawa Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych celem prawidłowej ochrony mienia Spółdzielni, utrzymania prawidłowego stanu technicznego, sanitarnego i porządkowego w budynkach, na terenach zewnętrznych, a także zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni, użytkowników lokali i mieszkańców.
4. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni za wszystkie osoby zamieszkujące wspólnie z nim lokal, a także przebywające w nim czasowo.
5. Użytkownicy lokali są obowiązani do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z jego winy.

6. Użytkownicy lokali i osoby przebywające w ich lokalu, obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i domów w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

§ 3.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Użytkownik lokalu- to osoba fizyczna lub prawna posiadająca Spółdzielcze prawo do lokalu, użytkujący lokal stanowiący mienie Spółdzielni oraz właściciel lokalu posiadający odrębną własność lokalu.
2. Części wspólne budynku - klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku (suszarnie, wózkowanie), strychy, korytarze piwniczne, pomieszczenia techniczne.

III Obowiązki Spółdzielni:

§ 4.

Podstawowym obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym oraz porządkowo- sanitarnym.

Utrzymanie czystości i porządku:

§ 5.

1. Wyznaczenie miejsc do składowania odpadów komunalnych i segregacji odpadów,
2. Wywóz odpadów komunalnych stałych i segregowanych z częstotliwością wykluczającą powstawanie zaległości i przepełnienie kontenerów,
3. Sprzątanie podwórek gospodarczych po wywozie odpadów,
4. Sprzątanie części wspólnych budynku oraz całoroczne utrzymanie czystości terenów zewnętrznych w zakresie zamiatania chodników, dojść do budynków i klatek schodowych, dróg wewnątrz osiedlowych, zbieranie papierów, opróżnianie koszy na śmieci, sprzątanie placów zabaw, wymiana piasku w piaskownicach, a także odśnieżanie i posypywanie piaskiem wg potrzeb chodników, dojść do budynków oraz dróg wewnątrz osiedlowych,
5. Przeprowadzanie deratyzacji i dezynsekcji w częściach wspólnych budynku,
6. Sprzątanie części wspólnych piwnic po zanieczyszczeniach (fekalia, padłe gryzonie itp.) wraz z dezynfekcją, zgodnie z bieżącymi potrzebami i obowiązującymi przepisami prawa.

Utrzymanie prawidłowej eksploatacji zasobów:

§ 6.

1. Przeprowadzanie okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych).
2. Przeprowadzanie okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu

- sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
3. Przeprowadzanie okresowych przeglądów części wspólnych budynku pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.,
 4. Zapewnienie oświetlenia części wspólnych budynku,
 5. Oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych,
 6. Umieszczanie w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablic ogłoszeniowych z odpowiednimi informacjami, zwłaszcza takimi jak:
 - a) numer telefonu Pogotowia Technicznego z określeniem godzin pracy;
 - b) informacji o telefonach służb miejskich;
 - c) instrukcji ppoż. oraz instrukcji użytkowania dźwigów osobowych; d) sygnały alarmowe;
 - e) numery telefonów służb alarmowych (pogotowie ratunkowe, gazowe; energetyczne, straż pożarna, straż miejska, policja itp.);
 - f) bieżące informacje i ogłoszenia np. o terminach usuwania awarii , terminach przeprowadzanych okresowych kontroli instalacji i urządzeń, przerw w dostawie mediów, i inne istotne dla ogółu użytkowników lokali.
 7. Zapewnienie mieszkańcom dojść do budynków (chodników, schodów itp.),
 8. Wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów,
 9. Wyraźne oznakowanie budynków i ulic,
 10. Zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych, zgodnie z potrzebami użytkowników lokali i obowiązującymi przepisami prawa.

IV Obowiązki użytkowników lokali:

Sprawy meldunkowe:

§ 7.

1. Przestrzeganie przepisów meldunkowych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym. 2. Niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zmianie stanu osób zameldowanych (przebywających okresowo) w lokalu mieszkalnym. Utrzymanie czystości i porządku.

§ 8.

1. Utrzymywanie porządku i czystości w częściach wspólnych budynku oraz na terenach przyległych do budynków.
2. Utrzymanie zajmowanych lokali w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym.
3. Wyrzucanie odpadów komunalnych do zsyków lub do pojemników do tego przeznaczonych.
4. Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.
5. Zabrania się:
 - a) wylewania i wyrzucania nieczystości i wszelkich innych odpadów przez okna i balkony,
 - b) wrzucania do zsyków odpadów powodujących ich zapchanie oraz odpadów poremontowych w tym gruzu;
 - c) wrzucania do muszli klozetowych śmieci, szmat, środków opatrunkowych i innych podobnych odpadów powodujących zatkanie instalacji kanalizacyjnej;
 - d) przechowywania na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku;
 - e) hodowli zwierząt gospodarczych (królików, kur itp.) w mieszkaniach, budynkach i na terenie osiedla;
 - f) karmienia ptaków na balkonach i parapetach okien oraz w częściach wspólnych;

- g) ustawiania pojemników z pożywieniem dla zwierząt we wnękach okienek piwnicznych jak również w obrębie budynku;
- h) suszenia bielizny na trawnikach, zielenicach i klatkach schodowych;
- i) dokonywania samowolnie nasadzeń drzew i krzewów na terenach należących do Spółdzielni.

6. Niezwłoczne posprzątanie zabrudzonej przez użytkownika części wspólnej budynku.
7. Usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się na i pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali.
8. Usuwanie odpadów poremontowych, w tym gruzu, na składowiska do tego przeznaczonych.
9. Składowanie zbędnych przedmiotów ponad gabarytowych (meble, sprzęt gospodarstwa domowego, TV itp.) w wyznaczonych do tego miejscach i w terminach ustalonych przez Administrację Osiedla.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych w sposób nie powodujący zalania elewacji budynku, balkonów i okien mieszkań niższych kondygnacji.

Użytkowanie lokali i utrzymanie prawidłowej eksploatacji lokali:

§ 9.

1. Użytkowanie zajmowanego lokalu w sposób zapewniający zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymania wymaganego stanu technicznego, prawidłowego funkcjonowania wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Wykonywanie napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie określonym w regulaminie napraw wewnątrz lokali.
3. Dbanie o oszczędne gospodarowanie energią elektryczną w częściach wspólnych budynku.
4. Dbanie o urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku.
5. Uszczelnianie na okres zimy, przed utratą ciepła, okien i drzwi w lokalu oraz w zajmowanych komórkach piwnicznych.
6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w zajmowanym lokalu lub budynku należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy urządzeniach odbiorczych lub zawór odcinający przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zgłosić usterkę do Pogotowia Gazowego lub Pogotowia Technicznego Spółdzielni.
7. Niezwłoczne informowanie Administracji Osiedla lub Pogotowia Technicznego Spółdzielni o poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie domu (osiedla) lub wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie wyłączników na klatkach schodowych itp.).
8. Zwracanie uwagi na niewłaściwe zachowanie osób znajdujących się na terenie Osiedla, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia, zażądania zaprzestania tych działań i zgłaszanie ich do administracji osiedla lub do najbliższego komisariatu Policji bądź Straży Miejskiej w Bytomiu.
9. W przypadku przewidywanej nieobecności w lokalu, należy poinformować Administrację Osiedla o osobie opiekującej się w tym czasie lokalem, w celu zlikwidowania przez służby Spółdzielni ewentualnej awarii lub przeprowadzenia przeglądu instalacji wymagającej wejścia do danego lokalu.
10. Umożliwienie przedstawicielom Spółdzielni wejścia do mieszkania w terminach przez nią określonych, w celu dokonania kontroli stanu technicznego lokalu lub urządzeń, a także dokonania koniecznej naprawy obciążającej Spółdzielnię.
11. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej- także przy jej udziale.
12. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest obowiąz-

zana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10.

Użytkownikom lokali mieszkalnych zabrania się:

1. Dokonywania napraw i przeróbek instalacji elektrycznej znajdującej się poza obrębem mieszkania ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia się instalacji.
2. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych, powodujących awarie automatów schodowych oraz nadmierne zużycie energii elektrycznej.
3. Podłączania (instalowania) w komórkach lokatorskich oraz częściach wspólnych budynku lodówek, zamrażarek itp. urządzeń.
4. Zajmowania dla celów własnych pomieszczeń zsypów.
5. Montowania drzwi otwieranych na zewnątrz lokalu powodujących zawężenie szerokości przejścia ewakuacyjnego.
6. Używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
7. Samowolnego ustawiania nastaw termostatów znajdujących się przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
8. . Montowania wentylatorów w przewodach kominowych.
9. Wchodzenia na dachy budynków.

§ 11.

Bez zgody lub wiedzy Zarządu użytkownik lokalu nie może:

1. Prowadzić w lokalu działalności gospodarczej (za wyjątkiem właścicieli lokali).
2. Zajmować na własne potrzeby pomieszczeń wspólnego użytku lub wolnych komórek piwnicznych.

§ 12.

Bez zgody lub wiedzy Zarządu oraz bez uzyskania warunków technicznych użytkownik lokalu nie może:

1. Dokonywać zmian konstrukcyjnych, funkcjonalnych oraz sposobu użytkowania lokalu, (części wspólnych).
2. Instalować szyldów i reklam na elewacji budynku oraz reklam wolnostojących.
3. Montować zewnętrznych krat i żaluzji na oknach i balkonach.
4. Instalować oświetlenia elektrycznego w komórkach piwnicznych.
5. Dokonywać przeróbek instalacji gazowej, wodnej i centralnego ogrzewania.
6. Instalować anten na budynkach.

Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego:

§ 13.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów ogólnych w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy niezwłocznie powiadomić Straż

Pożarną, Komisariat Policji , Administrację Osiedla. Fałszywy alarm podlega karze.

3. Zabrania się:

- a) przechowywania materiałów pędnych i łatwopalnych na strychach domów, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku i na balkonach (loggiach).
- b) zastawiania przejść w piwnicach, strychach, pomieszczeniach wspólnego użytku meblami, opakowaniami, wózkami i innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru,
- c) używania otwartego ognia w piwnicach, na strychach i w kabinie dźwigowej,
- d) palenia papierosów w częściach wspólnych budynku,
- e) używania grilla na balkonach i loggiach,
- f) parkowania samochodów poza miejscami do tego wyznaczonymi, ze względu na konieczność umożliwienia przejazdu pojazdom Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego itp.

Przepisy w zakresie współżycia społecznego mieszkańców.

§ 14.

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali w budynkach mieszkalnych jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

2. Rodzice są zobowiązani zwracać uwagę na zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci pełną odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie.

3. Obowiązuje zakaz gry w piłkę w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych do tego nieprzystosowanych.

4. W godzinach od 22:00 do 6:00 mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:

- ściszenie odbiorników radiowych, telewizyjnych, komputerów itp. odbiorników,
- zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
- korzystania z urządzeń powodujących hałas zakłócający ciszę nocną.

5. W godzinach od 20:00 do 8:00 użytkowników lokali obowiązuje zakaz wykonywania czynności zakłócających spójność innym mieszkańcom, w szczególności:- prac polegających na kuciu, wierceniu, szlifowaniu, mechanicznym wkręcaniu itd.;- włączaniu maszyn lub urządzeń powodujących powstawanie hałasu.

6. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

7. Osoby wykonujące remont lub naprawy są obowiązane przeprowadzać je w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom. W tym celu należy:

- a) powiadomić sąsiadów o planowanym remoncie oraz o ewentualnym wyłączeniu mediów na czas remontu z odpowiednim wyprzedzeniem,
- b) ewentualne wyłączenia na czas remontu mediów mogą być prowadzone pod nadzorem pracowników Spółdzielni,
- c) w razie zabrudzenia sprzątać klatkę schodową.

8. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w dni powszednie w godz. od 8:00 do 20:00, w miejscach do tego przeznaczonych. W/w czynności nie wolno wykonywać:

- z okien, balkonów,
- na klatkach schodowych i częściach wspólnych itp.

Przepisy dotyczące właścicieli i opiekunów zwierząt.

§ 15.

1. Użytkownicy lokali, posiadający w lokalach zwierzęta powinni:
 - a) zadbać, aby zwierzęta nie zakłócały spokoju sąsiadom;
 - b) zapewnić im opiekę zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) naprawić lub pokryć koszty ewentualnych szkód wyrządzonych przez zwierzęta.
2. Użytkownicy lokali posiadający zwierzęta są zobowiązani:
 - a) zarejestrować go we właściwym Urzędzie oraz zaopatrzyć w znaczek rejestracyjny,
 - b) wносить regularne opłaty przewidziane przepisami;
 - c) psa wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, poza obręb posesji;
 - d) przestrzegać przepisów sanitarno – porządkowych;
 - e) usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na terenach zewnętrznych (chodniki, parkingi , ulice) a także w klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców;
 - f) szczepić zwierzęta przeciwko wściekliznie w terminach ustalonych przepisami;
 - g) przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u zwierząt. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy powiadomić Sanepid i Spółdzielnię.

Przepisy dotyczące właścicieli i użytkowników pojazdów samochodowych:

§16.

1. Posiadacze pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
2. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
3. Zabrania się:
 - a) uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 21:00 do 6:00;
 - b) dokonywania napraw samochodów i motocykli (motorowerów), malowania karoserii;
 - c) mycia pojazdów zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
 - d) jeżdżenia wszelkimi pojazdami po terenach zielonych, chodnikach i ciągach pieszych;
 - e) przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, komórkach piwnicznych motocykli, skuterów, motorowerów.

Przepisy w zakresie korzystania z pomieszczeń w budynku:

§ 17.

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego danej klatki ma prawo korzystać z suszarni oraz z pomieszczeń wspólnego użytku (wózkownia, pokój gospodarczy, itp.), do których klucze posiadają mieszkańcy.
2. Po zakończeniu używania suszarni, pomieszczenie to sprząta osoba korzystająca.
3. Nad prawidłowym korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje administrator rejonu.

§ 18.

1. Piwniczne komórki lokatorskie służą wyłącznie do przechowywania zapasów na użytek własny.

2. W piwnicach zabrania się przechowywania:
 - a) rzeczy stanowiących pożywkę gryzoni,
 - b) przedmiotów gnijących i rozkładających się,
 - c) materiałów łatwopalnych.
3. Opuszczając piwnicę użytkownik powinien zgasić światło i zamknąć drzwi na klucz.
4. Użytkownik piwnicy ma obowiązek sprawdzania zajmowanej komórki piwnicznej pod kątem występowania gryzoni i niezwłocznego informowania Administracji Osiedla o ich występowaniu.

Postanowienia końcowe:

§ 19.

1. Użytkownicy lokali powinni współdziałać z Administracją Osiedla we wszystkich sprawach związanych z należytyim korzystaniem i utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń.
2. Skargi i zażalenia w sprawach związanych z pracą Administracji Osiedla użytkownicy lokali mogą zgłaszać do Zarządu.
3. Zażalenie na pracę służb porządkowych i wykonawczych należy zgłaszać do Administracji Osiedla.

§ 20.

Jeżeli użytkownicy lokalu wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorszenie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób zastosowanie sankcji przewidzianych wobec członków Spółdzielni w statucie Spółdzielni, oraz podjęcia innych działań prawem przewidzianych. Ponadto Spółdzielnia ma prawo żądać odszkodowania za wyrządzone szkody.

- 1.