

Regulamin porządku domowego

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego

w Radomiu

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością jej członków (Art. 3 Ustawy – Prawo spółdzielcze). W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należytym stanie i otoczone troskliwą opieką administracji Spółdzielni, samorządu mieszkańców i ogółu mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 ust.1.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca lokalu, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania członkom mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno - użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno - budowlanymi na dzień oddania budynku do eksploatacji.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi.

§ 5

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itp.

§ 6

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest ponadto:

- 1) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno - porządkowy i ppoż., o ile stosowne przepisy tego wymagają,
- 2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- 3) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 4) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 5) dokonywać okresowych dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie itp.,
- 6) dokonywać protokolarnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez członka lub inne osoby korzystające z lokalu,
- 7) informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminie usunięcia awarii, przerwach w dostawach mediów, przeglądach budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku zawieszane są tablice informacyjne; niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian, szyb i drzwi wejściowych budynku.

§ 7

Do obowiązków administracji Spółdzielni należy w szczególności:

- zapewnienie otrzymania odpowiednich parametrów czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania oraz temperatury ciepłej wody użytkowej zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą,
- zapewnienie dostaw innych mediów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie i na warunkach określonych stosownymi umowami,
- udzielanie bonifikat z tytułu dostaw mediów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz umowami podpisanymi pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie najmu.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych - bez zgody Zarządu Spółdzielni **jest zabronione**.

Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wymagane jest złożenie zobowiązania wnoszenia wyższych opłat stosownie do rodzaju prowadzonej działalności oraz zwiększonych z tego tytułu kosztów Spółdzielni.

§ 9

Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

§ 10

Obowiązkiem każdego mieszkańca jest bezzwłoczne zgłoszenie w administracji wszelkich stwierdzonych wad i usterek w lokalu, a w szczególności w okresie rękojmi.

§ 11

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany budowlane (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach i na balkonach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o., krycie rur w ścianach, zmiana usytuowania kratki wentylacyjnych, itp.) **mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni** na warunkach określonych przez służby techniczne i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Nowomontowane okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uszczelkami zapewniającymi prawie 100% szczelność, winny być wyposażone w nawiewniki lub wykonane z systemem automatycznej wentylacji, zapewniającym infiltrację pomieszczeń w stopniu przewidzianym przepisami prawa budowlanego.
3. Stosowanie jakichkolwiek urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych z kanałem zbiorczym, jest zabronione co wynika z przepisów prawa budowlanego.
4. Zaklejanie kratki wentylacyjnych, wprowadzanie podłączeń z okapów kuchennych jest zabronione.
5. Gruz budowlany oraz ramy okienne z demontażu użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie na wysypisko.
6. Użytkownicy lokali prowadzący remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątnięcia zanieczyszczeń, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych, spowodowanych prowadzonymi remontami, do czasu ich zakończenia.
7. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych) jest dozwolone po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni przez osoby do tego uprawnione. Ewentualne szkody spowodowane w poszyciu dachowym czy elewacji z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji ponosi użytkownik.

§ 12

1. **Nie wolno naprawiać** we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.

2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w mieszkaniach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest stosowanie takich nastaw grzejnikowych zaworów termostatycznych, aby temperatura w pomieszczeniach nie spadła poniżej 16⁰C.
5. Zabrania się wykonywania dodatkowych połączeń elektrycznych i wodociągowych do boksów piwnicznych i mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki będą likwidowane przez służby techniczne Spółdzielni, na koszt użytkownika, bez zapowiedzi i odszkodowania.
6. Znajdujące się w piwnicach użytkowników wodomierze, zawory główne instalacji wodociągowych, gazowych lub centralnego ogrzewania winny być udostępnione przez użytkownika o każdej porze.

§ 13

Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody administracji Spółdzielni jest **surowo zabronione**.

§ 14

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu - po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź osoby pełniące aktualnie dyżur w pogotowiu technicznym.

§ 15

1. Celem zapobieżenia nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapałkami, patykami, drutem itp., co powoduje ich awarie oraz straty energii elektrycznej.

§ 16

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni, celem ograniczenia strat ciepła, zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej.

§ 17

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia - użytkownicy mieszkań w przypadku dłuższej nieobecności winni poinformować administrację o możliwościach uzyskania kontaktu z osobami mającymi dostęp do lokalu.

3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni przeprowadzającym przegląd techniczny.

IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§ 18

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie Spółdzielni i **na** zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie. Do szczególnych obowiązków należy:

- sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkarni itp.,
- mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

§ 19

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, gruz, złom, druty, szkło, elementy ram okiennych, odzież, do zsyków na śmieci w wieżowcach oraz do pojemników na śmieci w obrębie budynków 5 kondygnacyjnych. Przedmioty winny być składane obok pojemników.
4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, pampersów, waty, kości, szmat, zapalek itp. W przypadku zapchania rur administracja osiedla przeprowadzi postępowanie wyjaśniające zmierzające do ustalenia winnych. Winni zostaną obciążeni kosztami udrożnienia instalacji kanalizacyjnej.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło czy plastik.

§ 20

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien. Zabrania się czyszczenia butów, czesania psów na klatce schodowej, wystawiania śmieci, pozostawiania butów przed drzwiami wejściowymi.

§ 21

1. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów rekreacyjnych, placów zabaw, a także reagowania na akty wandalizmu.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów i mienia sąsiadów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów utrudniających poruszanie się w tych pomieszczeniach.

V. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 22

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych, balkonach, i pomieszczeniach wspólnego użytkowania jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie technicznym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem,
6. Zabrania się tarasowania dróg umożliwiającym przejazd służbą ratowniczym.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 23

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych i innych miejscach do tego nieprzeznaczonych. **Za niewłaściwe zachowanie się dzieci** - jak np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - **odpowiedzialni są rodzice.**
3. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych, parkingach.
4. Na terenie osiedla (budynku) **w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰** obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.

5. **W dni świąteczne**, przez całą dobę, obowiązuje całkowity **zakaz wykonywania głośnych prac**.
6. **Zabrania się** odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócenie spokoju sąsiadom.
7. **Zabrania się** spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni oraz w ich otoczeniu.

§ 24

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz przepisów obowiązujących w tym zakresie.
2. Właściciele psów obowiązani są do wyprowadzania psów na smyczy, a w przypadku psów ras uznanych za agresywne lub psów w inny sposób zagrażających otoczeniu – również w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny przeznaczone na place zabaw, piaskownice oraz boiska sportowe usytuowane w obrębie osiedla. Spuszczanie psów ze smyczy na terenie osiedla jest niedopuszczalne. Zabrania się pozostawiania zwierząt na balkonach, loggiach.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta, w szczególności w budynku i jego otoczeniu - odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku a także w jego otoczeniu.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia chorób zakaźnych.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i administrację Spółdzielni.
7. Dokarmianie psów, kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione.
8. Karmienie ptaków na balkonach lub parapetach jest zabronione.
9. W zakresie obowiązku rejestracji psów, wnoszenia opłat, szczepień ochronnych obowiązują Uchwała Rady Miasta Radomia.

§ 25

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zabrania się naprawy pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
3. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.
4. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Zabrania się ustawiania przyczep kempingowych na terenie osiedla.
6. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych rowerami, motorowerami, motocyklami jak również innymi środkami transportu. Zakaz jeżdżenia rowerami nie dotyczy dzieci w wieku poniżej 10 lat.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

Reklamy i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni i podpisaniu stosownej umowy.

§ 27

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych oraz zgłaszania do administracji Spółdzielni zmian w ilości zamieszkujących osób (szczególnie dotyczy to narodzin dzieci).

§ 28

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących usuwania usterek i awarii należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni. Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy administracji Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

§ 29

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu - uporczywego i złośliwego przekroczenia jego postanowień - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

§ 30

W pozostałym zakresie, prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz administracji Spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni.

§ 31

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą 102/2008 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 23 kwietnia 2008r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

§ 32

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin porządku domowego zatwierdzony Uchwałą Nr 28/2006 Rady Nadzorczej z dnia 25 września 2006r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....