

**REGULAMIN**  
**PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW,**  
**NAJEMCÓW LOKALI I DZIERŻAWCÓW**  
**W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻARACH**

**§1**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (Art. 3 Ustawy - Prawo spółdzielcze) .Z tych względów w interesie wszystkich członków, powinny one być otaczane troskliwą opieką.

**§ 2**

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.

**§ 3**

Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji Spółdzielni, użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie:

1. ochrony budynków i lokali,
2. bezpieczeństwa pożarowego,
3. korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku,
4. utrzymania czystości i porządku,
5. utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
6. instalowania anten zewnętrznych,
7. parkowania pojazdów,
8. podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali.

**§ 4**

Użytkownicy lokali odpowiedzialni są w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

**§ 5**

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.

**§ 6**

2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

**II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE  
TECHNICZNYM BUDYNKÓW ORAZ ZAPEWNIENIE  
WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO I ESTETYCZNEGO NA  
TERENIE SWOICH NIERUCHOMOŚCI**

**§ 7**

Administracja Spółdzielni obowiązana jest do utrzymania w należytym stanie technicznym

i estetycznym budynków oraz nieruchomości wspólnych i terenów osiedli Spółdzielni.

## § 8

Administracja Spółdzielni obowiązana jest do:

- 1) Zapewnienia właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego, sanitarnego i estetycznego na terenie nieruchomości Spółdzielni,
- 2) Do podstawowych obowiązków administracji Spółdzielni należy zawieranie umów dotyczących:
  - a/ wywozu śmieci i nieczystości stałych,
  - b/ dostawy energii elektrycznej, do pomieszczeń wspólnego użytku i oświetlenia nieruchomości.
  - c/ czyszczenia przewodów kominowych,
  - d/ dostawy energii cieplnej dla celów c.o i c.w.
  - e/ dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
- 3) Ubezpieczenie nieruchomości Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych.
- 4) Utrzymanie we właściwym stanie dróg oraz chodników położonych na terenie osiedli Spółdzielni, a w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie materiałami szorstkimi.
- 5) Usuwanie awarii i wykonywanie remontów urządzeń i instalacji stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej zarządzie.
- 6) Dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, place zabaw itp.
- 7) Zapewnienie mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów i mieszkań.
- 8) Zapewnienie wyposażenia nieruchomości w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków i nieczystości oraz zabezpieczenia ich opróżnienia, jak też utrzymania w należytym stanie miejsc przeznaczonych na pojemniki, z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.
- 9) Zabezpieczenia właściwego ogrzania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania u dostawców w wypadkach zakłóceń w dostawach wody, energii elektrycznej, gazu lub ciepła,
- 10) Zabezpieczenie oświetlenia numerów budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- 11) Wyposażenia w sprzęt przeciwpożarowy budynków i innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzegania przepisów bhp,

- 12) Protokółarnego przekazywania członkom i innym użytkownikom mieszkań do użytku i eksploatacji,
- 13) Dokonywanie w zarządzanych nieruchomościach niezbędnych napraw i remontów w zakresie określonym "regulaminem remontów".
- 14) Konserwacji i utrzymania w należytych stanie zieleni, placów zabaw, na terenie nieruchomości Spółdzielni oraz dokonywania okresowej wymiany piasku w piaskownicach,
- 15) Wykonywania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, o których mowa w art.3 ust.2 Ustawy "o własności lokali"

### **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU**

#### **§ 9**

Obowiązkiem każdego członka, właściciela lub najemcy, osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - zwanych użytkownikami lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia i zatory rur, zacieki na sufitach itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.

#### **§ 10**

1. Jest surowo zabronione wchodzenie na dachy budynków przez użytkowników lokali bez zgody administracji Spółdzielni.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych) jest dozwolone, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Wysokość opłat za korzystanie z powierzchni budynku, na której zamontowana jest antena będzie ustalona przez Spółdzielnię i zawarta w umowie. Ewentualne szkody spowodowane w poszyciu dachowym z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji ponosi użytkownik ww. urządzenia.

#### **§ 11**

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu/w mieszkaniu lub piwnicy należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu. po czym zawiadomić Administrację Spółdzielni i Pogotowie Gazowe.

## § 12

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, .. pralniach, .. suszarniach, wózkowniach zapalonych świateł oraz obciążania instalacji elektrycznej w swojej piwnicy żarówką o mocy większej niż 40W
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych ponieważ powodują awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych do boksów piwnicznych i mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Zarządu Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki będą likwidowane przez administrację na koszt użytkownika, bez uprzedzenia i odszkodowania.

## **IV. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIA**

### § 13

1. Do obowiązków administracji Spółdzielni należy utrzymywanie obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymywanie mieszkań i pomieszczeń przynależnych w należyтым stanie czystości i higieny, oraz prawidłowego użytkowania celem zabezpieczenia ich przed zagrzybieniem.
3. Wszyscy użytkownicy powinni przestrzegać czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku oraz na zewnątrz,
4. W przypadku samodzielnego sprzątania pomieszczeń wspólnych w budynku wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych poprzez stosowne zmiatanie i zmywanie schodów, podestów tj. kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie - zgodnie z harmonogramem ustalonym przez administrację Spółdzielni.
5. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
6. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatce schodowej i w piwnicy.
7. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych śmieci, waty, kości, szmat, żywności itp.

8. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników znajdujących się w pergoli przynależnej do danej nieruchomości. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń ogólnego użytku lub terenu zewnętrznego budynku, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć miejsce zanieczyszczone.
9. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, żelastwo, druty, szkło, do pojemników na śmieci.
10. Zaleca się użytkownikom, właścicielom oraz najemcom lokali sortowanie odpadów i wrzucania ich do odpowiednich pojemników selektywnych, jeżeli takowe są ustawione na danej nieruchomości.
11. Zabrania się instalowania bez zgody administracji Spółdzielni anten zewnętrznych, szyldów i reklam na dachach i elewacjach budynków.
12. Zabrania się wysypywania gruzu powstałego w wyniku prowadzonych prac remontowych w lokalu do kubłów, pojemników na śmieci i śmietników. Wywóz gruzu należy do obowiązków lokatora.
13. Zabrania się użytkownikom lokali gromadzenia i przechowywania w piwnicach materiałów cuchnących, łatwopalnych
14. Zabrania się umieszczania na klatkach schodowych, korytarzach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku przedmiotów ograniczających korzystanie z tych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem. W przypadku nie dostosowania się do zaleceń o ich usunięciu, administracja Spółdzielni ma prawo usunąć te przedmioty na koszt właściciela.
15. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
16. Zabrania się trzepania wycieraczek i worków od odkurzaczy w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku.
17. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku oraz na zewnątrz .

#### **§ 14**

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>.

Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów pościeli itp, na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

## **§ 15**

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawują administracja Spółdzielni.
2. Wszelkie nasadzanie drzew i krzewów w obrębie budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione
3. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek szanowania terenów rekreacyjnych i zielonych, a także reagowanie na akty wandalizmu.

## **§ 16**

4. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
5. Na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd obiektu.

## **V. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY**

### **§ 17**

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni znajdującej się w budynku może korzystać każdy mieszkaniec budynku. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością.
3. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
4. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
5. Za korzystanie w pralni z wody, gazu i energii elektrycznej użytkownik wnosi opłatę ryczałtową-zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni ustaleniami. W przypadku opomiarowania mediów - opłatę wg wskazań pomiarowych.

6. Suszenie prania powinno odbywać się w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach ( suszarniach) zlokalizowanych w piwnicach.
7. Nie wolno rozciągać sznurów między drzewkami i suszyć bielizny na terenach zielonych.
8. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawionych w pralni bądź suszarni.
9. Zabrania się montażu dodatkowych wieszaków do suszenia bielizny na zewnątrz balustrady balkonowej oraz wywieszania pościeli zwisających poniżej jej wysokości.

## **VI. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIW - POŻAROWE**

1. W razie wybuch pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i administrację Spółdzielni.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp. ze względu m.in. na bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach własnych oraz w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania – materiałów łatwopalnych
4. Zabrania się palenia papierosów i używanie otwartego ognia – rozpalanie ognisk, korzystania z różni i grila na klatkach schodowych, piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na balkonach, loggach i tarasach budynków.

## VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### § 18

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach, dachach. Za zachowanie się dzieci takie jak: brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni - odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (domu) w godz. 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. Zabrania się wykonywania głośnych, uciążliwych prac w lokalach po godz. 19<sup>00</sup>.
4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac \ przez całą dobę.
5. Zabrania się odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócanie spokoju sąsiadom.

### § 19

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedla.
2. W przypadku uciążliwego dla mieszkańców zachowania zwierząt w mieszkaniu i otoczeniu, na wniosek większości mieszkańców danej klatki schodowej budynku administracja Spółdzielni jest zobowiązana do podjęcia stosownych czynności.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenach osiedli jest zabronione.
4. Zabrania się wyprowadzania zwierząt do piaskownic, na plac zabaw i tereny zielone przylegające bezpośrednio do budynków mieszkalnych.
5. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione.



6. W budynkach mieszkalnych i na terenach zewnętrznych osiedla hodowla wszelkich zwierząt i ptactwa jest zabroniona.
7. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i loggiach jest zabronione.
8. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione.
9. Do obowiązku właścicieli psów należy przestrzeganie Uchwały Rady Miasta w tym zakresie, a w szczególności:
  - rejestracja psów,
  - wnoszenia opłat,
  - szczepień ochronnych
10. Właściciele psów obowiązani są w razie wystąpienia choroby zwierzęcia, o każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu niezwłocznie zawiadomić właściwą stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

## **VIII. PARKOWANIE POJAZDÓW**

### **§ 20**

1. Parkowanie wszelkich pojazdów reguluje ustawa - prawo o ruchu drogowym. Na terenach Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni.
2. Parkowanie pojazdów na terenach zielonych, chodnikach i placach zabaw jest zabronione.
3. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 21**

1. Użytkownik powinien zgłosić administracji Sp-ni nie później niż w okresie jednego miesiąca, zmiany w ilości osób z nim zamieszkujących.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy konserwatorów, sprzątaczy należy do kompetencji Administracji i Zarządu Spółdzielni.
3. Administracja Sp-ni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach Spółdzielni.

### **§ 22**

1. W stosunku do użytkowników lokali oraz najemców i dzierżawców nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia w formie pisemnej . W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski na drogę postępowania sądowego, oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni a w stosunku do najemców i dzierżawców lokali wypowiedzieć stosowne umowy..

### **§ 23**

Traci Moc prawną Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2005 z dnia 10 kwietnia 2005 roku

### **§ 24**

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr .....24...../2011 w dniu ...27.10.2011.... roku i obowiązuje wszystkich użytkowników nieruchomości Spółdzielni.