

## REGULAMIN

### PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATORZE” W KONINIE

Regulamin niniejszy określa obowiązki i prawa Członków Spółdzielni oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne albo użytkowe w tym garaże w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie w zakresie porządku, czystości i zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich Członków. Z tych względów powinny być one w interesie samych Członków utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.

##### § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, Członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla.
3. Członek Spółdzielni lub najemca jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące / członków rodziny, podnajemców, gości itp. / .
4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy / w tym garaż / .

#### II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.

##### § 3

Spółdzielnia obowiązana jest:

1. Dbać o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice, place zabaw i inne tereny Spółdzielni.
2. Zapewnić oznakowanie domów w numery administracyjne określające, czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy są położone i jaką liczbą porządkową są oznaczone.

3. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań.
4. Zapewnić oświetlenie wejść do budynków klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także terenów osiedlowych, jeśli wyposażone są one w zewnętrzną instalację oświetleniową, należącą do Spółdzielni.
5. Zapewnić dla budynków lub zespołów budynków odpowiednie kontenery do składowania nieczystości bytowych oraz ich systematyczne opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych.

#### § 4

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji gazowej i pionowej instalacji wodociągowej (zimnej i ciepłej wody) – bez urządzeń odbiorczych;
  - 2) naprawy i wymiany wewnętrznej pionowej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami członowymi żeliwnymi i ożebrowanymi oraz zaworami;
  - 3) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej doprowadzającej energię elektryczną do mieszkania wraz z zabezpieczeniami oraz anteny „Azart” z wyjątkiem osprzętu;
  - 4) wymianę liczników wody (wodomierzy) w ramach wnoszonych opłat przez osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanych lokali.

#### § 5

Do obowiązków Członków i innych osób korzystających z lokali należą :

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni. Koszty napraw obciążają osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanych lokali.
2. W zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
  - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) naprawa i wymiana okien i drzwi zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni;
  - 3) naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych;
  - 4) naprawa i wymiana elastycznych przyłączy wodociągowych;
  - 5) naprawa i wymiana grzejników innych niż grzejniki członowe żeliwne i rurowe ożebrowane;
  - 6) naprawa i konserwacja poziomych przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych od pionów zbiorczych do urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
  - 8) malowanie okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, instalacji sanitarnych, grzewczych i gazowych w celu ich zabezpieczenia przed korozją;

- 9) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej, osprzętu od zabezpieczeń w mieszkaniu wraz z wymianą bezpieczników.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób posiadających tytuł prawny do lokalu lub osób z nimi zamieszkujących obciążają te osoby.
4. **Naprawy wewnątrz lokali oraz odnawianie lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanych osób poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.**

#### § 6

Najemca /Członek/ lokalu jest obowiązany:

1. Opłacać należności za użytkowany lokal do 25-go każdego miesiąca z góry. Od wpłat dokonanych po w/w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Obowiązkiem każdego Członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
3. Powiadomić administrację o pojawieniu się pleśni, zawilgoceń i grzybów w mieszkaniu, jak również insektów i gryzoni oraz przedsięwziąć odpowiednie działanie w celu ich wyłęgienia.

#### § 7

1. Zabrania się wchodzenia na dachy, montowania na nich anten radiowych, telewizyjnych i innych oraz na elewacjach budynków bez uzyskania zgody Zarządu.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości (hałasowanie, brudzenie ścian, wybijanie szyb, uszkodzanie urządzeń, niszczenie krzewów, deptanie trawników itp.) odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie.
3. **Członek lub najemca odpowiada za terminowe zgłoszenie wszelkich zmian meldunkowych zaistniałych w jego mieszkaniu.**
4. Członek Spółdzielni lub najemca jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać niezbędnych remontów aby zapewnić ich prawidłowe użytkowanie.
5. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika mających wpływ na stan techniczny budynku, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

#### § 8

**Wszelkie zmiany konstrukcyjne względnie przeróbki w mieszkaniu (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, zmiany w instalacjach c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.**

## § 9

1. Nie wolno naprawiać ani wymieniać we własnym zakresie bezpieczników zaplombowanych. Za straty wynikłe wskutek manipulacji przy bezpiecznikach odpowiedzialni są mieszkańcy.
2. Zabrania się zrywania plomb przy wszystkich licznikach i zabezpieczeniach. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby przy liczniku kosztami oplombowania obciążony będzie użytkownik, o ile dostęp do licznika był zabezpieczony przed osobami postronnymi.
3. Zabrania się zrywania plomb przy licznikach administracyjnych i zabezpieczeniach elektrycznych.
4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
5. **W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu, po czym zawiadomić administrację i pogotowie gazowe.**

## § 10

1. Obowiązkiem Członków i najemców lokali jest dbanie o należyty stan techniczny urządzeń (liczniki, wodomierze, zawory termostatyczne c.o., podzielniki kosztów c.o. itp.) niezbędnych do rozliczania Członka / najemcy / z dostarczanych do lokalu mediów tj. wody, ciepła, gazu, prądu.
2. W przypadku uszkodzenia urządzeń, o których mowa w ust. 1 koszty wymiany lub naprawy pokrywane są przez Członka lub najemcę lokalu, o ile uszkodzenie nastąpiło z jego winy.

## § 11

1. W celu racjonalnego wykorzystania energii elektrycznej nie wolno pozostawiać w piwnicach, komórkach lokatorskich, na korytarzach klatek schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, strychach i innych wspólnych pomieszczeniach włączonego oświetlenia, jeśli nie przebywają w tym czasie w tych pomieszczeniach osoby.
2. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych, zapalkami, patykami, drutami itp. Działania takie powodują ich awarię oraz straty energii elektrycznej.

## § 12

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację i przystąpić do usuwania awarii, jeśli usunięcie jej leży w gestii osoby użytkującej lokal. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiada w wyniku awarii instalacji lub urządzeń należących do lokalu, których usunięcie należy do osoby użytkującej lokal.
2. Administrator oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni i posiadające odpowiednie uprawnienia, upoważnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu lokalu użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom.

W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, wszelkie konsekwencje przechodzą na użytkownika lokalu.

### § 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. 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.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby i z czynności tych sporządzić protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego Członkiem Spółdzielni;
  - 3) wyposażania budynku lub lokalu w niezbędne instalacje;
  - 4) **odczytu wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych.**
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA

#### § 14

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na podwórzu.
2. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. Nie wolno wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, ze względu na zabrudzanie przez nie ścian, chodników, ubrań przechodniów i **możliwość roznoszenia chorób**. Zabrania się karmienia ptactwa w obrębie domów i osiedla.
3. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, kości, szmat, waty itp. W razie zawionego zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia i udrożnienia instalacji.
4. Nieczystości, a także przedmioty o znacznych gabarytach m.in. lodówki, pralki, szafy, kanapy, fotele, łóżka itp. winny być składowane w wyznaczonych przez administrację miejscach.
5. Zabrania się wrzucania ciężkich i twardych przedmiotów takich jak kamienie, gruz, żelazo, druty, okna, drzwi po wymianie, szkło itp. do pojemnika na śmieci, jak również pozostawiać ich w boksie lub przy kontenerach. Przedmioty te winny być wywożone przez wyrzucającego na własny koszt i we własnym zakresie lub przez firmę wykonującą usługę, albowiem nie stanowią one odpadów bytowych.
6. **Lokator zobowiązany jest do segregowania surowców wtórnych, bioodpadów i wyrzucania ich do oznakowanych pojemników.**

#### § 15

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych oraz mycie posadzek na balkonach i loggiach powinno odbywać się w sposób eliminujący możliwość ściekania strug po murze, niszczących elewację i zabrudzających położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów
2. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

### IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO

#### § 16

1. W celu zabezpieczenia się przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są:
  - do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnego obchodzenia się z wszelkimi urządzeniami elektrycznymi;
  - parkowania pojazdów mechanicznych – samochodów w miejscach do tego celu wyznaczonych, a w przypadku ich braku – w sposób umożliwiający swobodny dojazd do budynków samochodów służb ratowniczych (straży pożarnej, pogotowia, policji i in.).

2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację – wykaz telefonów alarmowych stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
3. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się i przestrzegania przepisów p. poż. i porządkowych, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, rowerami i innymi przedmiotami tarasującymi dojścia i drogi ewakuacyjne.
4. W piwnicach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, o nieprzyjemnych zapachach itp.
5. **Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnych oraz piwnicach, a także grillowanie na balkonach jest zabronione.**
6. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarciami.

## V. PRZEPISY PORZĄDKOWE

### § 17

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci, młodzież szkolna stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
3. Odbiorników radiowych i telewizyjnych i innych urządzeń tego typu nie należy nastawiać zbyt głośno, aby nie zakłócać spokoju sąsiadom, a w godzinach między 22<sup>00</sup> a 6<sup>00</sup> maksymalnie je wyciszyć.
4. **W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.**
5. **Zabrania się wykonywania uciążliwych, głośnych prac remontowych we własnym mieszkaniu w godzinach od 21<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>**
6. Dywany, chodniki, koce itp. należy trzepać w miejscach do tego przeznaczonych w godz. od 8<sup>00</sup> do 21<sup>00</sup>.

### § 18

1. Dopuszcza się trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt, 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.
  - 1a. Zabrania się bezwzględnie hodowli psów, kotów i innych zwierząt w lokalach mieszkalnych.

2. **Psy powinny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu** poza obręb domu i osiedla, ze względu na możliwość zanieczyszczania terenów przydomowych w tym piaskownic oraz bezpieczeństwo innych osób. **Spuszczanie ich ze smyczy na terenach osiedla jest zabronione.**
3. **Za wszelkie szkody spowodowane przez psy** w budynkach i otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - **odpowiadają ich posiadacze.**
4. **Niedopuszczalne jest pozostawianie na dłuższy czas psa bez opieki** w lokalu, na balkonie lub tarasie, który swoim zachowaniem zakłócałby spokój innym mieszkańcom.
5. **Osoby posiadające psa lub kota zobowiązane są do usuwania z klatek schodowych i innych pomieszczeń, a także z terenów przyobiektowych odchodów fizjologicznych pochodzących od tych zwierząt.**
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i administrację.

#### § 19

1. Parkowanie motocykli i samochodów osobowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy należy tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zabronione jest parkowanie na osiedlach samochodów dostawczych, ciężarowych, przyczep kempingowych lub dostawczych, busów, autobusów itp.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych, motocyklami, motorowerami, rowerami, samochodami itp.
4. Zabronione jest parkowanie wszelkich pojazdów mechanicznych nie należących do mieszkańców danego osiedla lub osób ich odwiedzających, przez czas dłuższy niż ich pobyt.

#### § 20

Reklamy na budynkach, klatkach schodowych oraz na terenie osiedla mogą być instalowane za odpłatnością i zgodą Zarządu Spółdzielni.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 21

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia i nagany.
2. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego Regulaminu - Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów administracyjnych lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie Członka ze Spółdzielni.

### § 22

1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie w dniu 27.03.2017 Uchwałą nr 3.12017 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc obowiązującą „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie” zatwierdzony Uchwałą RN nr 1/2007 z dnia 7 lutego 2007 roku.

Wnioskodawca: Zarząd Spółdzielni

Rada Nadzorcza

Przewodniczący: .....

Sekretarz: .....

UCHWAŁA nr 3 /2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie

z dnia 27.03 2017r.

w sprawie: zatwierdzenia zmiany „Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie”.

Na podstawie § 108 ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie” – stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Traci moc obowiązującą „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie” zatwierdzony uchwałą RN nr 1/2007 z dnia 7 lutego 2007 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Liliana Lewandowska

Paweł Kotlarski



Uchwałę podjęto w głosowaniu:

za uchwałą .....9..... głosów

przeciw uchwale .....-..... głosów