

## **Regulamin Porządku Domowego w SM „KOKSOWNIK” w Zdzieszowicach**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” działając na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. , poz. 648, z późniejszymi zmianami),
  - Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, z późniejszymi zmianami),
  - § 93 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdzieszowicach,
- ustala następujące zasady porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik

### **1. Postanowienia ogólne.**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia wspólnego, mienia użytkowników lokali, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego zamieszkiwania .
2. Przestrzeganie niniejszego regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności , właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców, członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających, zwanych dalej użytkownikami.
3. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
4. Osoby z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy wyrządzonych przez nie szkód w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości.
5. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy a w przypadku nieletnich ich opiekunowie.
6. Ze względu na dobro ogółu, troskę o mienie każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest umożliwić , w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach , wejście do lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego odpowiednich służb w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń, instalacji i ogólnego stanu lokalu mieszkalnego. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również umożliwić wejście do lokalu w razie awarii instalacji wspólnych ,odczytu wodomierzy, podzielników kosztów c. o. , dezynsekcji i dezynfekcji lokali.

### **2. Obowiązki administracji Spółdzielni.**

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



1. Przeprowadzanie bieżących konserwacji, napraw i remontów.
2. Zapewnienie stałego nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem wszystkich instalacji i urządzeń technicznych.
3. Wykonywanie napraw polegających na usuwaniu wad ukrytych, zgłoszonych przez członka lub użytkownika w momencie ich ujawnienia.
4. Pielęgnowanie i konserwowanie terenów zielonych i przydomowych oraz terenów rekreacyjno-sportowych.
5. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania instalacji elektrycznej w zakresie oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń ogólnego użytku i zewnętrznego oświetlenia budynków.
6. Konserwacja i naprawa dróg i chodników wewnątrz osiedlowych.
7. Zabezpieczenie okien i drzwi wejściowych, okien piwnicznych przed okresem zimowym.
8. Przekazywanie członkom Spółdzielni i użytkownikom mieszkań i lokali w stanie technicznym zdatnym do prawidłowego eksploataowania.
9. Zapewnianie systematycznej dostawy ciepła w sezonie grzewczym dla stałego utrzymania temperatury mieszkań.
10. Usuwanie przecieków wody i ulotów gazu na instalacjach wspólnych.
11. Stałe i systematyczne sprzątnięcie wewnątrz budynków – klatki schodowe, korytarze, korytarze piwniczne oraz terenów przydomowych – place zabaw, obiekty sportowe, chodniki, place postojowe.
12. Stałe i systematyczne pielęgnowanie terenów zielonych.

2. W przypadku wystąpienia poważniejszych uszkodzeń lub awarii instalacji wspólnych znajdujących się w mieszkaniach i budynkach członek spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym Spółdzielnię. Numer awaryjny umieszczony jest na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.

3. Do zakresu działania pogotowia technicznego należy usuwanie uszkodzeń lub awarii następujących urządzeń:

1. instalacji c.o. - oprócz odpowietrzania kaloryferów i pomiarów temperatury
2. instalacji wodnej i gazowej
3. energetycznych tablic rozdzielczych będących w eksploatacji Spółdzielni
4. głównych instalacji kanalizacyjnych

### **3. Używanie lokali.**

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych są zobowiązani należycie dbać o zajmowany lokal mieszkalny i inne przydzielone mu pomieszczenia oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. W razie niedokonania niezbędnych napraw o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia po bez skutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt użytkownika zajmującego lokal, w szczególności w przypadkach zapobieżenia szkodom w mieniu Spółdzielni lub innych użytkowników lokali mieszkalnych (zalania, awarie itp.).

4. Wszelkie przeróbki w lokalach mieszkalnych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, w szczególności zabrania się samowolnej ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku jak ściany nośne, stropy itp.



5. Montaż urządzeń, których działanie może być uciążliwe dla sąsiadów (klimatyzatory, anteny satelitarne itp.) można wykonać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, z zachowaniem warunków określonych przez Spółdzielnię. Zabrania się montażu anten na dachach i do kominów.

6. Zabrania się wszelkich samodzielnych przeróbek i napraw następujących instalacji w budynku:

1. centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi,
2. pionów wodno-kanalizacyjnych wraz zaworami odcinającymi i wodomierzami,
3. elektrycznej WLZ do tablicy rozdzielczej w lokalu włącznie,
4. gazowej z wyjątkiem wymiany kuchenki gazowej, piecyka gazowego,
5. wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, w szczególności likwidacji lub wymiany kratki wentylacyjnych i wywietrzników wentylacji mechanicznej w mieszkaniu,

7. Zabrania się zmiany kolorystyki ścian balkonów i balustrad bez zgody Spółdzielni.

8. W przypadku stwierdzenia usterek, nieprawidłowości lub w przypadku zagrożenia należy niezwłocznie ten fakt zgłosić Spółdzielni i odpowiednim jednostkom pogotowia energetycznego, gazowego lub wodno-kanalizacyjnego.

9. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby – zaleca się pozostawienie w administracji Spółdzielni kontaktu do tej osoby (telefon, adres).

10. Użytkownicy lokali przeprowadzający w nich prace remontowe nie wymagające pozwolenia lub zgłoszenia budowlanego zobowiązani są do:

1. uzyskania w Dziale technicznym Spółdzielni zgody do przeprowadzenia remontu,
2. bieżącego sprzątnięcia zabrudzeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku,
3. usunięcia we własnym zakresie gruzu i odpadów poremontowych, w przypadku nie posprzątnięcia zabrudzeń poremontowych użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe, ponadnormatywne sprzątnięcie klatki schodowej i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania.

11. Warunkiem zgodnego współżycia społecznego wszystkich mieszkańców jest wzajemna życzliwość i poszanowanie spokoju.

12. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Korzystanie ze wszystkich urządzeń placu zabaw musi odbywać się zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją oraz winno być dostosowane do rozwoju dziecka. Oceny winien dokonać rodzic/opiekun dziecka. W związku z zagrożeniem zdrowia i urazami niedopuszczalne jest: wchodzenie na dachy wież, na górę huśtawek; siadanie we dwoje i więcej osób na pojedynczych siedziskach huśtawek i bujaków; huśtanie się na stojąco; skręcanie huśtawek łańcuchowych; wjeżdżanie na plac zabaw rowerem, hulajnogą, na rolkach lub wrotkach.

Rodzice/opiekunowie dzieci winni pamiętać o odpowiedzialności prawnej za ewentualne szkody wyrządzone przez dzieci na osobach lub mieniu.

Należy natychmiast zgłaszać do Administracji zauważone usterki, uszkodzenia itp.

13. Cisza nocna obowiązuje od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>. W godzinach 20<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> i 6<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup> zabrania się wykonywania prac remontowych i budowlanych oraz bardzo głośnych zachowań. W ciągu dnia należy zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.

14. Prace remontowe można prowadzić w godzinach od 7<sup>30</sup> do 20<sup>00</sup>.



15. W niedzielę i święta wprowadza się całkowity zakaz prowadzenia prac remontowych, za wyjątkiem usuwania uszkodzeń lub awarii instalacji wspólnych w mieszkaniach i budynkach, przeprowadzanych przez pracowników spółdzielni.

16. Niedopuszczalne jest zakłócanie ciszy i spokoju jeśli ma to cechy uporczywości a nie jest spowodowane zakłóceniem w przypadku: awarii, wybuchu, pożaru itp. a w szczególności używania urządzeń powodujących nadmierne drgania, wstrząsy lub hałas a przenoszące się do sąsiednich lokali mieszkalnych.

17. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 9<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup> we wszystkie dni z wyjątkiem niedziel i świąt. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.

18. W pomieszczeniach z kratkami wentylacyjnymi obowiązuje zakaz zakładania wentylatorów bezpośrednio zainstalowanych do kratki – prawidłowy jej wymiar to 14 x 21 cm. Zabrania się zasłaniania kratki wentylacyjnej oraz kratki wentylacyjnej w skrzydle drzwi do łazienki.

19. Wszelkie cofanie się ciągu wentylacyjnego i spalinowego winno być zgłaszane Spółdzielni.

20. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych popiołu, śmieci, kości, szmat i środków higienicznych takich jak podpaski, chusteczki nawilżane itp.

21. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. W wyjątkowych wypadkach, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej, jednakże nie może ona stwarzać zagrożenia z zakresu bhp, zakłócać spokoju innym mieszkańcom ani też wpływać na niszczenie substancji mieszkaniowej. Prowadzenie działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione i stanowi podstawę do pozbawienia członkostwa. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pozwolenia budowlanego.

22. Wszelka działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni oraz zawarcia odpowiedniej umowy.

23. Wszystkich mieszkańców i użytkowników obowiązuje ścisłe przestrzeganie instrukcji ppoż oraz innych wywieszonych przez administrację Spółdzielni na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych.

#### **4. Korytarze, klatki schodowe, piwnice.**

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o czystość i porządek na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach w tym sprzątnięcie własnych wycieraczek.

2. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.

3. Zabrania się wystawiania w korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów niezgodnie z przeznaczeniem tych pomieszczeń. Spółdzielnia ma prawo po uprzednim wezwaniu i upływie wyznaczonego terminu na usunięcie przedmiotów oraz wywieść te przedmioty na koszt właściciela. W przypadku braku możliwości ustalenia do kogo należą przedmioty, wezwanie powinno być wywieszane na tablicy ogłoszeń danego budynku.

4. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionymi przepisami prawa używek w korytarzach, klatkach schodowych oraz piwnicach.



5. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, cuchnących oraz pojazdów spalinowych.

6. Bezwzględnie zabrania się:

1. Stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej.
2. Dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza.
3. Niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej.
4. Naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, gablotach bez zgody Spółdzielni.

7. Piwnice przynależne do mieszkania winny być zamknięte.

8. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ppoż. a w szczególności nie zastawiania dróg i przejść ewakuacyjnych oraz dojazdów ppoż. do budynków.

9. W pomieszczeniach piwnicznych obowiązuje zakaz zakładania przez lokatorów dodatkowych instalacji elektrycznych bez zgody Spółdzielni. Za oświetlenie piwnic pobierana jest dodatkowa określana uchwałą Zarządu Spółdzielni opłata w czynszu.

10. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych – motocykli, rowerów, motorowerów i innych pojazdów oraz zapasów benzyny lub środków chemicznych.

11. Zabrania się naprawiania motocykli i motorowerów w pomieszczeniach piwnicznych.

## **5. Balkony i loggie.**

1. Balkony i loggie powinny być utrzymane w czystości.

2. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe.

3. Nie jest dozwolone grillowanie na balkonach i loggiach.

4. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem tak aby woda nie siekała po murze i niszczyła elewację budynku oraz nie zabrudziła położonych niżej okien i balkonów.

5. Zabrania się wystawiania na zewnętrznych parapetach okiennych skrzynek, doniczek itp. Wieszanie skrzynek na balustradach balkonów może odbywać się pod warunkiem prawidłowego zamocowania uniemożliwiającego ich zrzucenie między innymi przez podmuchy wiatru itp. zabrania się umieszczania takich elementów nad przejściami, chodnikami, w szczególności nad nie zabezpieczonymi daszkami wejściami do budynków.

6. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna lub balkony jakichkolwiek rzeczy, jedzenia, niedopałków papierosowych lub wylewania cieczy.

## **6. Wózkownie, Suszarnie.**

1. W budynkach w których znajdują się specjalne pomieszczenia takie jak pralnie, suszarnie pomieszczenia na wózki i rowery należy je użytkować zgodnie z przeznaczeniem.



2. W budynkach w których, pralnie i suszarnie znajdujące się w piwnicach nie są użytkowane do celów do których były pierwotnie przeznaczone i są wolne, mogą być używane za zgoda wszystkich uprawnionych mieszkańców jako dodatkowe pomieszczenia na wózki i rowery.

### **7. Elewacja i dachy.**

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji budynku.
2. Zabrani się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zezwala się na montaż anten telewizyjnych i radiowych po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni w miejscach do tego przeznaczonych.
4. Montowanie reklam na elewacji budynku jest możliwe jedynie po podpisaniu stosownej umowy ze Spółdzielnią.
5. W przypadku montażu anteny w miejscu do tego nieprzeznaczonym, Spółdzielnia ma prawo je zdemontować i kosztami demontażu obciążyć użytkownika lokalu.
6. Montaż krat w oknach i loggiach, umieszczanie reklam świetlnych, szyldów na obiektach Spółdzielni, wymaga zgody administracji Spółdzielni.
7. Zabrania się montażu elementu zewnętrznego klimatyzacji na elewacjach i dachach budynków bez zgody administracji Spółdzielni.

### **8. Zwierzęta domowe.**

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać wyłącznie na smyczy a psy rasy uznawanej za agresywną, zgodnie ze stosownym rozporządzeniem ministra właściwego do spraw administracji publicznej w sprawie wykazu tych ras, również w kagańcu. Zabrani się wyprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic i na place zabaw.
3. Za szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, odpowiadają ich właściciele.
4. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w budynku i jego otoczeniu.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psy zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
6. W budynkach i na terenie Spółdzielni zabrania się prowadzenia hodowli wszelkich zwierząt.

### **9. Gospodarka odpadami.**

1. Śmieci i odpadki należy wrzucać do przeznaczonych do tego pojemników(kontenerów).

*Sambor*

2. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów sprawca zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczone miejsce.
3. Odpady wielkogabarytowe należy składać przy altanie śmietnikowej nie wcześniej niż 24 godziny przed planowanym odbiorem zgodnie z harmonogramem, publikowanym na stronie internetowej podmiotu odbierającego śmieci.
4. Niedopuszczalne jest wrzucanie odpadów komunalnych do instalacji kanalizacyjnej, co powoduje jej zatykanie i wylewanie fekalii w lokalu i przyczynia się do przerw w dostawie wody. Sprawca zatkania przewodu kanalizacyjnego zostanie obciążony kosztami usuwania awarii oraz kosztami odszkodowań za powstałe straty.
5. Gruz i odpady remontowe mieszkańcy usuwają we własnym zakresie oddając do wyznaczonych Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

#### 10. Parkowanie samochodów i handel obwoźny.

1. Parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych. Dopuszczalne jest również parkowanie wzdłuż dróg wewnątrz osiedlowych, posiadających chodniki dla pieszych, jednakże z zachowaniem wymogów określonych w kodeksie ruchu drogowego. Niedopuszczalne jest parkowanie na pieszojezdniach, placach zabaw, trawnikach i skwerach.
2. Na wyznaczonych miejscach parkingowych zabrania się parkowania niesprawnych samochodów.
3. Użytkownicy miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania czystości wykorzystywanego miejsca i w otoczeniu.
4. Zabrania się prowadzenia na terenach Spółdzielni działalności handlowej o charakterze obwoźnym, bez zgody Spółdzielni.
5. Zabrania się zakłócania spokoju w sąsiedztwie budynków przez uruchamianie silników samochodowych, motocyklowych i motorowerowych w celach kontrolnych lub naprawczych oraz jazdy wymienionymi pojazdami w miejscach nie przeznaczonych do tego celu.
6. Zabrania się naprawiania samochodów i mycia samochodów na terenie osiedli.

#### 11. Postanowienia końcowe.

1. Osoby nie przestrzegające postanowień niniejszego Regulaminu ponoszą odpowiedzialność na podstawie stosownych przepisów prawa.
2. W razie spełnienia przesłanek z art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza może wnioskować do Zarządu Spółdzielni o przeprowadzenie licytacyjnej sprzedaży lokalu, w trybie art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. O własności lokali w związku z art. 27 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Traci ważność Regulamin z dnia 16.04.1997 r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM Koksownik Uchwałą nr 24/97.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zatwierdzono przez Radę Nadzorczą  
S.M. »Koksownik« w Zdzieszowicach  
w dniu 28.02.2022 protokół nr 2/2022  
Uchwała nr 10/2022

RADCA PRAWNY  
mgr Irena Pabiasz  
OP-4/85

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. »KOKSOWNIK«  
Grzegorz Samburski