

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

§ 1.

Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni, jej członków, najemców, mieszkańców oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej.

§ 2.

Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie K.C.,
4. Ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (z późniejszymi zmianami),
5. Statutu Spółdzielni,
6. Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 3.

Obowiązki Spółdzielni:

1. utrzymanie należytego stanu technicznego budynku, jego wyposażenia, a także utrzymania porządku i czystości w budynku wraz z terenami przyległymi;
2. wyposażenie odpowiednich pomieszczeń w zbiorniki do składowania nieczystości stałych;
3. zapewnienie oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku;
4. zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych dojazdów do budynków (chodników, schodów itp.);
5. wyznaczenie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
6. zgodnie z obowiązującymi przepisami wyraźne oznakowanie budynków i ulic;
7. przeprowadzanie okresowych przeglądów klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów bhp i ppoż.;
8. zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych;
9. oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych;
10. 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) godziny pracy Spółdzielni i Zarządu Spółdzielni;
 - c) informacji o telefonach służb miejskich;

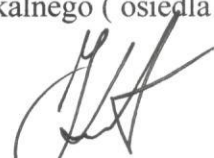


- d) instrukcji ppoż.;
- e) numery telefonów służb alarmowych (pogotowie ratunkowe, gazowe, energetyczne, straż pożarna, policja itp.);
- f) bieżące informacje i ogłoszenia np. o terminach usuwania awarii, przerw w dostawie mediów i inne istotne dla ogółu członków.

§ 4.

Obowiązki mieszkańców:

1. Członkowie Spółdzielni, najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.
2. Członkowie Spółdzielni, najemcy lokali mieszkalnych oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są każdorazowo niezwłocznie informować Spółdzielnię o zmianie stanu osób zameldowanych (przebywających okresowo) w lokalu mieszkalnym.
3. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń wraz z pomieszczeniami wspólnego użytku.
4. Wykonywanie drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w granicach wynikających z Regulaminu obowiązków Spółdzielni i mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali.
5. Wszelkie zmiany i przeróbki w obrębie lokalu oraz zmiany funkcjonalności lokalu można wykonywać w oparciu o przepisy Statutu i Ustawy prawo budowlane.
6. Dbanie o oszczędne gospodarowanie energią elektryczną w pomieszczeniach wspólnego użytku.
7. Dbanie, aby urządzenia i pomieszczenia wspólnego użytku utrzymywane były w czystości i nie były niszczone.
8. Na okres zimy uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek w swoich komórkach piwnicznych przed utratą ciepła.
9. W przypadku działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie Spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mienia, każdy członek Spółdzielni oraz każdy mieszkaniec ma prawo i obowiązek zwrócić uwagę na niewłaściwe zachowanie tych osób i zażądać zaprzestania tych działań.
10. Uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu Spółdzielni, należy zgłaszać do Administracji Spółdzielni lub do najbliższego komisariatu Policji.
11. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór dopływu gazu przy odbiornikach gazu lub zawór odcinający przy gazomierzu, po czym niezwłocznie zgłosić usterkę do Pogotowia Spółdzielni. Przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniu mogą być wykonane tylko za zgodą Spółdzielni.
12. O poważniejszych uszkodzeniach zauważonych na terenie budynku mieszkalnego (osiedla) lub



wadliwym funkcjonowaniu instalacji (przecieki wody, przepalanie się żarówek, uszkodzenie wyłączników na klatkach schodowych itp.) mieszkańcy powinni niezwłocznie informować Administrację Spółdzielni lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.

13. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności, winni informować Administrację Spółdzielni, kto opiekuje się mieszkaniem.

14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejścia do mieszkania w terminach przez nią określonych, w celu dokonania kontroli stanu technicznego lokalu, jeżeli istnieje uzasadniona przyczyna ku temu lub kontroli urządzeń, a także dokonania naprawy lub usunięcia awarii.

§ 5.

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. Używania urządzeń elektrycznych powodujących, zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
3. Samowolnego ustawiania nastaw wstępnych (kryzowanie) termostatów znajdujących się przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
4. Blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarie automatów schodowych oraz nadmierne zużycie energii elektrycznej.

§ 6.

Bez zgody Zarządu Spółdzielni mieszkańcom nie wolno:

1. Prowadzić w lokalu działalności gospodarczej.
2. Instalować szyldów i reklam na elewacji budynku.
3. Zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku.
4. Instalować oświetlenia elektrycznego w komórkach piwnicznych.
5. Instalować anten na budynkach.

Anteny mogą być montowane po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji z Administracją Spółdzielni przy spełnieniu niżej określonych warunków:

- a) właściciel anteny musi przedłożyć do Administracji Spółdzielni stosowny dokument potwierdzający, że osoba montująca antenę posiada uprawnienia i przedłożyć certyfikaty i/lub atesty;
- b) na właścicielu anteny spoczywa obowiązek przeprowadzania rocznej kontroli anteny i jej mocowania oraz dostarczania do Administracji Spółdzielni protokołu z kontroli;
- c) wszelkie koszty związane z montażem anteny jak również z przeglądami ponosi jej właściciel;



- d) za wyrządzoną szkodę powstałą w wyniku montażu anteny będzie odpowiadał jej posiadacz;
- e) podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej będzie przepis art. 415 KC”.

6. Zakazuje się montażu anten na dachach budynków.

§ 7.

Przepisy w zakresie utrzymania czystości i porządku:

1. Obowiązkiem wszystkich mieszkańców jest utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku mieszkańców oraz na terenach przyległych do budynków.
2. Do obowiązków wszystkich członków lokali mieszkalnych należy utrzymanie zajmowanych lokali w należytym stanie czystości i higieny.
3. Zabrania się wyrzucania lub wylewania czegokolwiek przez okna i balkony.
4. Śmieci i odpadki należy wynosić do pomieszczeń do tego przeznaczonych z uwzględnieniem segregowania odpadów stałych. W przypadku rozsypania lub rozlania czegokolwiek członek jest zobowiązany zabrudzone miejsce niezwłocznie posprzątać.
5. Należy usuwać zanieczyszczenia gromadzące się na i pod wycieraczkami przy drzwiach do lokali.
6. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowych śmieci, szmat, środków opatrunkowych i innych podobnych odpadów powodujących zatkanie instalacji kanalizacyjnej.
7. Zbędne przedmioty ponad gabarytowe (stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, RTV itp.) należy zlecić przedsiębiorstwu obsługującemu wywóz odpadów stałych w Gminie.
8. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach (loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony i okna mieszkań niższych kondygnacji.
10. Suszenie bielizny na trawnikach, zieleńcach i klatkach schodowych jest zabronione.

§ 8.

Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego:

1. Mieszkańcy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów ogólnych w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy powiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni. Fałszywy alarm podlega karze.
3. Niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów pędnych i łatwopalnych na strychach domów, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku i na balkonach (loggiach).
4. Na klatkach schodowych, piwnicach, strychach, pomieszczeniach wspólnego użytku nie należy zastawiać przejść meblami, opakowaniami, wózkami i innymi rzeczami utrudniającymi swobodne



poruszanie się w wypadku pożaru oraz ewakuacji.

5. Zabrania się używania otwartego ognia w piwnicach i na strychach.

6. Zabrania się parkowania samochodów poza miejscami do tego wyznaczonymi, ze względu na konieczność umożliwienia przejazdu pojazdom Straży Pożarnej, pogotowia ratunkowego itp.

§ 9.

Przepisy w zakresie współżycia społecznego mieszkańców:

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców lokali w budynku mieszkalnym jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

2. Mieszkańcy i osoby przebywające w ich lokalu, obowiązani są do zachowania się na terenie osiedla i budynków mieszkalnych w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.

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

4. Zabrania się gry w piłkę w pobliżu budynków oraz na terenach zielonych do tego nieprzystosowanych.

5. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ mieszkańców osiedla obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:

- ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
- zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów,
- korzystania z odkurzacza i pralek powodujących hałas zakłócający ciszę nocną,
- zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom
- kucie, wiercenie, itp.).

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

7. Głośne prace remontowe należy wykonywać tylko w dni robocze i soboty w godzinach od 8⁰⁰-19⁰⁰.

8. Osoby wykonujące remont lub naprawy są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w najmniejszym stopniu nie utrudniały korzystania z nieruchomości innym mieszkańcom:

- należy powiadomić sąsiadów o planowanym remoncie z odpowiednim wyprzedzeniem,
- gruz i inne odpady z prac remontowych należy niezwłocznie wywieźć na wysypisko, w przypadku nie zastosowania się do powyższego Spółdzielnia wywozi gruz i obciąża kosztami mieszkańca,

- ewentualne wyłączenia na czas remontu mediów mogą być prowadzone pod nadzorem pracowników Spółdzielni, pod warunkiem uprzedzenia pozostałych mieszkańców.

8. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się jedynie w dni powszednie w godz. od 8 00 do 22 00, w miejscach na to przeznaczonych. W/w czynności nie wolno wykonywać:

- z okien, balkonów,



- na klatkach schodowych itp.

9. Mieszkańcy, posiadający w lokalach zwierzęta powinni:

- zadbać, aby zwierzęta nie zakłócały spokoju sąsiadom,
- zapewnić im odpowiednią opiekę,
- przestrzegać przepisów sanitarno – porządkowych,
- 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,
- naprawić lub pokryć koszty ewentualnych szkód wyrządzonych przez zwierzęta.

10. Osoby posiadające psa są zobowiązane:

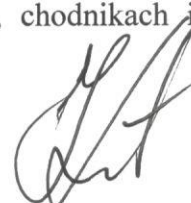
- zarejestrować go we właściwym Urzędzie oraz zaopatrzyć w znaczek rejestracyjny o ile wymagają tego obowiązujące przepisy,
- wносить regularne opłaty przewidziane przepisami,
- psa wyprowadzać na smyczy i w kagańcu, poza obręb posesji,
- szczepić zwierzęta przeciwko wściekliznie w terminach ustalonych przepisami,
- przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej u zwierząt. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy powiadomić Sanepid i Administrację Spółdzielni.

11. Hodowla zwierząt gospodarczych (królików, kur itp.) w mieszkaniach, budynkach i na terenie osiedla jest zabroniona.

12. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okien.

§ 10.

1. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
2. Parkowanie samochodów osobowych na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Administrację Spółdzielni zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
3. Zabrania się uruchamiania silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach od 21⁰⁰ do 6⁰⁰.
4. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli (motorowerów), malowania karoserii.
5. Zabrania się mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
6. Zabrania się jeżdżenia wszelkimi pojazdami po terenach zielonych, chodnikach i ciągach pieszych.



7. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, komórkach piwnicznych motocykli, skuterów, motorowerów.
8. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych i dostawczych na terenach wewnątrzsiedlowych.

§ 11.

1. Każdy mieszkaniec danej klatki ma prawo korzystać z suszarni oraz z pomieszczeń wspólnego użytku.
2. Klucze z tych pomieszczeń posiadają mieszkańcy.
3. Po zakończeniu używania suszarni, pomieszczenie to sprząta osoba korzystająca.
4. Nad prawidłowym korzystaniem z pomieszczeń wspólnego użytku kontrolę sprawuje Administracja Spółdzielni.

§ 12.

1. Komórki lokatorskie służą wyłącznie do przechowywania zapasów na użytek własny.
2. W piwnicach zabrania się:
 - zastawiania korytarzy piwnicznych wszelkimi przedmiotami;
 - przechowywania rzeczy stanowiących pożywkę gryzoni;
 - przechowywania przedmiotów gnijących i rozkładających się.
3. Opuszczając piwnicę użytkownik powinien zgasić światło i zamknąć drzwi na klucz.

§ 13.

Postanowienia końcowe:

1. Mieszkańcy powinni współdziałać z Administracją Spółdzielni we wszystkich sprawach związanych z należytyim przestrzeganiem niniejszego regulaminu
2. Wszelkie zawiadomienia o naruszeniu regulaminu przez osoby zobowiązane do jego przestrzegania należy zgłaszać do Administracji Spółdzielni w formie pisemnej.

§ 14.

Jeżeli osoby zobowiązane do przestrzegania regulaminu zgodnie z § 1 wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorzienie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, organom Spółdzielni przysługuje:

- a) w stosunku do członków Spółdzielni zastosowanie sankcji przewidzianych wobec członków Spółdzielni w statucie Spółdzielni, oraz podjęcia innych działań prawem przewidzianych,
- b) w stosunku do pozostałych osób podjęcie wszelkich działań prawem przewidzianych.

Ponadto organy Spółdzielni mają prawo żądać odszkodowania za wyrządzone szkody.



§ 15

Członkom Spółdzielni, najemcom lokali oraz właścicielom lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni niebędących jej członkami, przysługuje prawo składania skarg i wniosków do Administracji Spółdzielni.

§ 16

1. Przedmiotem skargi może być zaniedbanie lub nienależyte wykonanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszanie interesów Spółdzielni lub jej członków albo osób trzecich. Skarga może dotyczyć także nieterminowego załatwiania spraw.

2. Przedmiotem wniosku mogą sprawy ulepszenia organizacji, usprawnienia pracy i zapobiegania nadużyciom, ochrony własności społecznej, lepszego zaspokajania potrzeb ludności.

§ 17.

Organem właściwym do rozpatrywania skarg i wniosków jest Zarząd Spółdzielni w odniesieniu do spraw dotyczących działalności Spółdzielni oraz zatrudnionych w niej pracowników, zaś Rada Nadzorcza właściwa jest w odniesieniu do spraw dotyczących działalności Zarządu Spółdzielni i jego członków.

§ 18.

1. Skargi i wnioski mogą być składane wyłącznie w formie pisemnej.
2. Skargi lub wnioski nie zaopatrzone imieniem, nazwiskiem i adresem skarżącego (skargi anonimowe) pozostawiane są bez rozpatrzenia.
3. Skargi lub wnioski przyjmuje się w sekretariacie Spółdzielni, gdzie rejestruje się je w rejestrze skarg i wniosków. Sekretariat czuwa nad terminowym załatwieniem sprawy.
4. Skargi i wnioski wpływające do Spółdzielni, po niezwłocznym zaewidencjonowaniu w rejestrze skarg i wniosków, są natychmiast przekazywane do rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni.

§19.

1. Załatwienie skargi lub wniosku powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich otrzymania. Wnoszący skargę lub wniosek powinien być poinformowany na piśmie o nie załatwieniu sprawy w w/w terminach z podaniem przyczyny zwłoki i wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy.
2. Spółdzielnia zawiadamia wnoszącego skargę lub wniosek pisemnie o sposobie załatwiania skargi lub wniosku.



3. Zawiadomienie o negatywnym załatwieniu skargi powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne.

§ 20

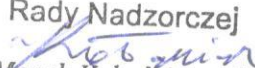
1. W razie, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrywania została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę, Spółdzielnia powinna niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni ocenić, czy ponowna skarga wskazuje nowe okoliczności.

2. W razie stwierdzenia, że skarżący w ponownej skardze nie wskazał nowych okoliczności, Spółdzielnia może w odpowiedzi na tę skargę podtrzymać swoje poprzednie stanowisko.

§ 21.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” nr11/2015 z dnia 22.10.2015 r.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą i zastępuje dotychczasowy Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.03.2009 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Marek Kołodziejczyk


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr inż. Janusz Kaźmierczak