

# Regulamin

## Porządku domowego i użytkowania lokali w budynkach Andrychowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie § 50 ust. 1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, Regulaminu utrzymania czystości i porządku w Gminie Andrychów z dnia 28.09.2017 r. i innych przepisów.

#### § 2.

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z lokali i pomieszczeń wspólnych.

#### § 3.

Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu jest zobowiązana zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących lub użytkujących lokal oraz o innych istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności.

### ROZDZIAŁ II. UTRZYMANIE BUDYNKÓW I LOKALI

#### § 4.

Administracja Osiedla Spółdzielczego zobowiązana jest do sprawnej obsługi użytkowników lokali i załatwiania ich wniosków oraz skarg dotyczących spraw ogólnych i indywidualnych, a ponadto do dbałości o właściwy stan techniczny, użytkowy i sanitarny części wspólnych nieruchomości, w tym :

- 1) utrzymania porządku i estetyki klatek schodowych, elewacji budynków, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojeżdż do budynków.
- 2) zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie budynków,
- 3) wykonywania okresowych kontroli obiektów, w tym kontroli wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 4) wyposażenia nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania,
- 5) dokonywania niezbędnych remontów i prowadzenia bieżącej konserwacji części wspólnych nieruchomości,
- 6) zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojeżdż do budynków.
- 7) zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych,
- 8) zapewnienia właściwej informacji o funkcjonowaniu Administracji Osiedla Spółdzielczego,
- 9) umieszczania nazwisk mieszkańców w spisie i przy przycisku domofonu – na podstawie pisemnego oświadczenia użytkowników lokali,
- 10) systematycznego prowadzenia dezynfekcji śmietników oraz w razie potrzeby, dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych,
- 11) oznakowania obiektów przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 5.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu i części wspólnych nieruchomości w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i nieuciążliwy dla innych użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać o budynki i ich otoczenie oraz chronić je przed dewastacją.
3. W przypadku jakichkolwiek awarii lub nagłych wypadków należy niezwłocznie zgłosić je do Administracji Osiedla lub pogotowia technicznego, a w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby, takie jak : straż pożarna, pogotowie gazowe, policja itp.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić wstęp do lokalu odpowiednim służbom Spółdzielni i osobom upoważnionym, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii.

#### § 6.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do utrzymywania w porządku i czystości klatki schodowej poprzez sprzątanie i mycie schodów, podestów i wejść według ustalonego harmonogramu.

2. W przypadku uciążliwego lub rażącego zanieczyszczenia pomieszczeń części wspólnych lub otoczenia budynku, a także w przypadku uszkodzenia urządzeń - sprawca powinien niezwłocznie i bez wezwania sprzątnąć zanieczyszczone miejsca oraz w przypadku uszkodzeń powiadomić Administrację Osiedla o uszkodzeniu. Za usunięcie przez Administrację Osiedla zanieczyszczeń lub uszkodzeń, sprawca będzie ponosił odpowiedzialność w zakresie określonym przepisami kodeksu cywilnego.
3. Odpady komunalne z gospodarstw domowych należy wynosić w workach do pojemników na odpady, ustawionych w altanach śmietnikowych.
4. Odpady komunalne należy segregować i odpowiednio umieszczać w oznakowanych pojemnikach służących do selektywnej zbiórki odpadów.
5. Wszelkie odpady budowlane niebędące odpadami komunalnymi (np. gruz, stare okna itp.) użytkownicy lokali zobowiązani są wywieźć we własnym zakresie i na swój koszt. Zabrania się wrzucania tych odpadów do pojemników na odpady komunalne.
6. Meble i inne przedmioty – tzw. „odpady gabarytowe” należy wystawić do wywieżenia w terminach wyznaczonych przez firmę wywozową oraz Administrację Osiedla.
7. Zabronione jest : wyrzucanie przez okno jakichkolwiek przedmiotów i odpadów, trzepanie dywanów w oknach i na balkonach oraz loggiach.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania czystości i estetyki na loggiach i balkonach, w tym również w okresie zimowym poprzez usuwanie śniegu.

#### § 7.

1. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach budynków mieszkalnych.
2. Pracownik Spółdzielni legitymujący się pisemnym upoważnieniem ma prawo do dokonywania kontroli prawidłowości użytkownika lokalu, jego stanu technicznego i użytkowego oraz ustalania ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

### **ROZDZIAŁ III. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPOŻAROWE**

#### § 8.

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające oraz zawiadomić Administrację Osiedla Spółdzielczego, pogotowie techniczne lub pogotowie gazowe – tel. 992.

#### § 9.

1. Zabrania się przechowywać w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiały łatwopalne (w tym np. makulatura), żrące, wybuchowe, pirotechniczne, samozapalne, trujące, cuchnące, jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
2. Niedozwolone jest zastawianie i tarasowanie korytarzy oraz pomieszczeń ogólnego użytku, nieużytecznymi i zużytymi meblami oraz innymi przedmiotami i rzeczami, zmniejszającymi wymiary dróg ewakuacyjnych lub mogących utrudniać akcję ratunkową.

#### § 10.

1. Zabronione jest jakiegokolwiek przerabianie instalacji elektrycznej bez zgody Administracji Osiedla Spółdzielczego.
2. W lokalach mieszkalnych, w których instalacje elektryczne wykonano z zabezpieczeniem przeciwporażeniowym poprzez wyłączniki różnicowo-prądowe zabrania się samodzielnego :
  - a) demontowania osprzętu elektrycznego,
  - b) przestawiania i demontowania urządzeń sanitarnych,
  - c) demontowania i odłączania przewodów wyrównawczych w łazience i kuchni.
3. O wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy zawiadomić Administrację Osiedla Spółdzielczego lub pogotowie spółdzielcze.

#### § 11.

W przypadku opuszczenia lokalu na dłuższy okres należy zamknąć zawory gazu, zimnej i ciepłej wody oraz pozostawić w Administracji Osiedla kontaktowy numer telefonu lub aktualny adres pobytu.

#### § 12.

Zabrania się w szczególności :

- 1) palenia tytoniu w pomieszczeniach części wspólnych nieruchomości, w tym na klatkach schodowych, wejściach do klatek schodowych oraz terenach przeznaczonych do zabaw dzieci.
- 2) użytkowania niesprawnych odbiorników elektrycznych i urządzeń grzewczych (np. kuchenek),

- 3) pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń i odbiorników elektrycznych,
- 4) wykonywania we własnym zakresie prowizorycznych podłączeń i napraw instalacji elektrycznych,
- 5) przeciążania instalacji elektrycznej poprzez włączanie do jednego gniazdka (obwodu) odbiorników prądu o znacznej mocy znamionowej, powodując grzanie się styków,
- 6) wstawiania lub używania niewłaściwych bezpieczników w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznej,
- 7) Parkowania pojazdów mechanicznych pod oknami budynku w miejscach do tego nieprzeznaczonych,
- 8) Przechowywania w piwnicach motorowerów oraz innych pojazdów mechanicznych.

#### § 13.

1. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy zawiadomić niezwłocznie Administrację Osiedla Spółdzielni lub straż pożarną.
2. Każdy, kto zauważył pożar zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić skutecznie sąsiednich mieszkańców budynku, a następnie zaalarmować Państwową Straż Pożarną (tel. 998) podając adres, gdzie się pali, co jest objęte pożarem, a także swoje nazwisko i numer telefonu.

### **ROZDZIAŁ IV. INNE POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE**

#### § 14.

1. Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, instalowania wyciągów elektrycznych, zatykania kratki wentylacyjnych i podejmowania innych działań zakłócających działanie wentylacji grawitacyjnej i instalacji odprowadzania spalin.
2. Zabrania się korzystania z urządzeń zadymiających i z otwartym ogniem (np. grille) na balkonach i loggiach oraz w pobliżu budynków mieszkalnych.
3. Zabrania się umieszczania na zewnętrznych częściach balkonów i loggi skrzynek z kwiatami i innych przedmiotów, które mogłyby stanowić zagrożenie dla osób przebywających poniżej.
4. Zmiany w instalacjach oraz przegrodach wewnętrznych znajdujących się wewnątrz lokalu wymagają zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
5. Niedozwolone jest dokonywanie zmian w elewacji budynku poprzez m.in.: zmianę kolorystyki loggi, balkonów i zewnętrznej powierzchni okien, a także samowolne montowanie krat balkonowych, zamurowywanie balkonów i loggi.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach nie może powodować zniszczenia elewacji i zalania lokali położonych niżej.

#### § 15.

Instalowanie wszelkich szyldów i reklam na terenach i budynkach spółdzielczych wymaga zgody Administracji Osiedla Spółdzielczego.

#### § 16.

Instalowanie indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku wymaga zgody Administracji Osiedla Spółdzielczego, przy zachowaniu procedur określonych w prawie budowlanym.

#### § 17.

Zabrania się samowolnego dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania i w innych instalacjach oraz urządzeniach, stanowiących wyposażenie techniczne obiektu lub budynku.

#### § 18.

Bez zezwolenia Administracji Osiedla zabrania się wchodzenia na dachy budynków i innych obiektów.

#### § 19.

Z pomieszczeń wspólnego użytku – mają prawo korzystać wszyscy użytkownicy lokali z danej nieruchomości. Za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego uznaje się korzystanie z pomieszczenia przez jedną osobę.

#### § 20.

1. W godzinach od 22 do 6 rano w budynkach mieszkalnych obowiązuje zachowanie ciszy nocnej.
2. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży, może odbywać się w dni powszednie, w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych, w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
3. Prace uciążliwe, wywołujące nadmierny hałas, wykonywane w lokalach mieszkalnych (wiercenie otworów), mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
4. Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i odtwarzaczy muzyki nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom budynku.

#### § 21.

1. Utrzymywanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, jeżeli ich właściciele są w stanie zapewnić im właściwą opiekę i przestrzeganie wymogów sanitarnych.
2. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak, aby :
  - a) nie stwarzały zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
  - b) nie zanieczyszczały pomieszczeń i terenów przeznaczonych do użytku wspólnego,
  - c) nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej.
3. Do obowiązków posiadaczy psów należy w szczególności ich regularne szczepienie przeciw wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym.
4. W miejscu przeznaczonym do użytku publicznego zwierzęta domowe należy zaopatrzyć w odpowiednie środki zabezpieczające takie jak : kaganiec, uprząż.
5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta.
6. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do miejsc wydzielonych do zabawy dla dzieci, a w szczególności piaskownic.
7. Właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego.

#### § 22.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych
2. Na parkingach osiedlowych dopuszczalne jest parkowanie samochodów o masie całkowitej nieprzekraczającej 3,5 tony.
3. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych i lokali użytkowych, dojazdów do śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów służb technicznych, ratunkowych i ochrony.

#### § 23.

1. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić jego teren w celu usunięcia awarii lub przeprowadzenia prac remontowych związanych z eksploatacją budynku.
2. Zabezpieczenia nasadzeń w ogródkach, w sposób umożliwiający wykonanie prac, o których mowa w pkt 1 dokonuje użytkownik ogródka we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Za szkody powstałe w ogródkach przydomowych w związku z prowadzeniem prac, o których mowa w pkt 1 Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

#### § 24.

Rodzice i opiekunowie zobowiązani są do zapewnienia należytej opieki dzieciom i ponoszą odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone, na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego.

### **ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 25.

Skargi i wnioski zgłaszane do Administracji Osiedla winny być rozpatrywane z całą starannością i załatwiane w terminie 30 dni.

#### § 26.

Za nieprzestrzeganie postanowień niniejszego „Regulaminu” członkowie Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność wynikająca z przepisów kodeksu wykroczeń, postanowień Uchwały Rady Miasta w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Andrychów.

#### § 27.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **26.02.2019 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.05.2012 r.