

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY**

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY**

### **I. PRZEPISY 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 otaczane troskliwą opieką administracji osiedla, organów samorządu mieszkańców oraz mieszkańców.

#### **§ 2.**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla (domu) spółdzielczego w zakresie realizacji celów o których mowa w § pkt. 1.
3. Członek spółdzielni - względnie najemca (nie członek) jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawne jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.) oraz za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal (stałe lub czasowo) nawet w nim chwilowo przebywające.

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

#### **Obowiązki administracji.**

#### **§ 3.**

Administracja obowiązana jest do:

1. Przekazywania członkom mieszkań w stanie zdatnym do użytku.
2. Usuwanie usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad budowlanych, powstałych w okresie trwania rękojmi tj. od daty protokólnego przyjęcia budynku do eksploatacji od wykonawcy wg tabeli określonej w Monitorze Polskim Nr 8 z 1983r., która zawiera:
  - a/ wyszczególnienie elementów, na które okres rękojmi wynosi 12 miesięcy:
    - urządzenia w instalacjach sanitarnych, gazowych i elektrycznych w pomieszczeniach (wanny, zlewozmywaki, umywalki, miski i spluczki klozetowe, wpusty podłogowe, kuchenne, podgrzewacze wody),

- osprzęt (uzbrojenia) instalacji sanitarnych i elektrycznych (zasuwki, zawory, kurki, baterie wannowe, umywalki, zlewozmywaki, wyłączniki gniazda wtykowe, oprawki (instalacji zbiorczych i anten radiowo-telewizyjnych)
- malowanie wewnętrznych ścian, stropów i słupów, stolarki elementów metalowych,
- grzejniki i podłogi – gwarancja na powyższe nie obowiązuje w przypadkach zawinionych przez użytkownika.

b/ wyszczególnienie elementów na które okres rękojmi wynosi 36 miesięcy:

- elementy konstrukcyjne budynku: ściany wewnętrzne i stropy.

3. Członek spółdzielni, który zgłosił usterki w okresie trwania rękojmi ma prawo usunąć usterki we własnym zakresie na koszt Spółdzielni, o ile usterki te nie zostały usunięte, a okres rękojmi minął.
4. Okres rękojmi nie obejmuje robót, które członek wykonał we własnym zakresie, ewentualnie dokonał przeróbek w elementach budowlanych w okresie rękojmi.
5. Administracja obowiązana jest do protokółarnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez członka, względnie najemcy.

#### **§ 4.**

##### **Administracja jest obowiązana:**

1. Dbać o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak: piaskownice, plac zabaw dziecięcych i młodzieżowych.
2. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań.

##### **Obowiązki członków i mieszkańców:**

#### **§ 5.**

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie. W lokalu mieszkalnym może być wykonywany tylko taki zawód, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju i zapewnia bezpieczeństwo p.poż. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

Członkowie Spółdzielni obowiązani są:

Dbać o stan sanitarno-porządkowy pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze, klatki schodowe, pralnie domowe i suszarnie. Pralnie muszą być umyte i sprzątnięte po skończonym praniu oraz zamieciona suszarnia.

2. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie objętych przydziałem jest możliwe pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Wszelkie zmiany ( meldunkowe ) związane z ewidencją ludności lokatorów – główni najemcy – zobowiązani są zgłaszać natychmiast Administracji Osiedla.

#### **§ 6.**

1. Członek Spółdzielni ( główny użytkownik zajmowanego mieszkania ) jest zobowiązany dbać o należyłą konserwację przydzielonego mu mieszkania, garażu, pomieszczenia na wykonywanie zawodu, piwnicy oraz dokonywać drobnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania w zakresie ustalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W razie nie dokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika – Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

#### **§ 7.**

Członek ( główny użytkownik ) obowiązany jest do odnawiania na swój koszt mieszkania.

Odnawianie polega na:

- a) malowaniu sufitów, malowaniu ( tapetowaniu ) ścian mieszkania wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku,
- b) malowaniu olejnym drzwi, okien i podłóg ( jeśli te są malowane farbą olejną ), grzejników, zlewów, zlewozmywaków, rezerwuarów, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia przed korozją.

#### **§ 8.**

Wszelkie przedmioty i urządzenia stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania dokonane przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni oraz pod warunkiem doprowadzenia do mieszkania do należytego stanu używalności.

Jeżeli Zarząd Spółdzielni nie wyraża zgody na zabranie w/w przedmiotów i urządzeń użytkownikowi przysługuje prawo zwrotu wartości dokonanych ulepszeń po obliczeniu amortyzacji wg zasad obowiązujących dla amortyzacji urządzeń i instalacji.

**§ 9.**

Wszelkie przeróbki w mieszkaniach względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne ( stawianie lub rozbieranie ścianek działowych ), przebudowa balkonów i logii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp. ) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

Zmiana kolorystyki elewacji ( malowanie w innym niż elewacja kolorze wnętrza logii i stolarki okiennej ) również wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

**§ 10.**

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników topikowych poza obrębem mieszkania ( na klatkach schodowych i w piwnicach ) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu. Za straty wynikłe wskutek manipulacji przy bezpiecznikach odpowiedzialni są korzystający z tego pionu.

W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację.

**§ 11.**

1. W piwnicach nie wolno instalować światła z przewodów przeprowadzonych bezpośrednio od bezpieczników z tablicy znajdującej się w piwnicy. Wszelkie instalacje w piwnicach indywidualnych należy wykonywać w porozumieniu z administracją osiedla.
2. Bez zgody administracji osiedla nie wolno korzystać w piwnicach z urządzeń elektrycznych ( za wyjątkiem oświetlenia ) ani też montować ( instalować ) gniazd elektrycznych.

**§ 12.**

1. Na okres zimy użytkownicy mieszkań powinni zabezpieczyć mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych w piwnicach indywidualnych.
2. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji Osiedla, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

**§ 13.**

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację, w przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń.

2. Administrator uprawniony jest do kontrolowania urządzeń lub instalacji w mieszkaniach.
3. Obowiązkiem każdego członka lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu ( np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów i ścian )bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał.
4. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację Osiedla gdzie znajdują się klucze do mieszkania.

#### **§ 14.**

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz higienę w domach spółdzielni – każdy z użytkowników mieszkań obowiązany jest umożliwić w określonych przez administrację dniach i godzinach wejścia do mieszkania komisji społecznej spółdzielni, w celu skontrolowania wewnętrzny urządzeń i ogólnego stanu mieszkania oraz udostępnienia mieszkania w wypadku konieczności wykonania robót modernizacyjnych niezbędnych w danym budynku bez względu na typ mieszkania: własnościowe, lokatorskie.

#### **§ 15.**

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, a także przyłączanie się do zbiorowych anten telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Administracji Osiedla i przez osoby do tego uprawnione.
3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych ( i innych ) powodujących zakłócenie w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

### **III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA HIGIENY, CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU.**

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.

2. Wszyscy mieszkańcy powinni dbać o utrzymanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w najbliższym otoczeniu budynku oraz w boksach śmietnikowych.
3. Nie należy wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp., wykladać na parapety okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzenie przez nie ścian, domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
4. Do muszli ustępowych nie należy wrzucać śmieci, kości. Popiołu, szmat, piór, środków higieny osobistej itp.  
W razie zapchania rur kanalizacyjnych użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania rur ( z określonego pionu kanalizacyjnego ) zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
5. Śmieci i odpadki należy wносить do zbiorników lub śmietników zainstalowanych przez Administrację. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Wszelkie zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku powstałe podczas remontu przy dostarczaniu mebli, czy innych przedmiotów do mieszkania – użytkownik obowiązany jest naprawić lub usunąć niezwłocznie i na własny koszt.
7. Użytkownik, któremu przywieziono opał ( węgiel, drewno itp. ) obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren na którym opał został zrzuty. Dotyczy to również wszelkich dostaw do mieszkań, w czasie których może zostać zniszczony teren i klatki schodowe.

#### **§ 16.**

Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8.00 do 20.00 w dni powszednie.

Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, logiach, na klatkach schodowych i w oknach.

#### **§ 17.**

1. Polewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów.

2. Opiekę nad trawnikami, kwiatami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

#### **IV. PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY.**

##### **§ 18.**

1. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik w kolejności wyznaczonej przez społecznych gospodarzy klatek schodowych.
2. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą sumiennością aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
3. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć aby ściany, stolarka ni sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
4. Po zakończeniu prania należy pop mieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu, a klucze od pralni zwrócić osobie opiekującej się pralnią – wyznaczonej przez komitet blokowy.
5. Suszyć białiznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarnie).
6. Po zebraniu wysuszonej białizny należy zwrócić klucze od suszarni osobie opiekującej się suszarnią wyznaczonej przez komitet blokowy.
7. Z prałek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów.
8. Suszarnia służyć powinna jedynie do suszenia białizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
9. Zabrania się suszenia białizny na wysięgnikach zamontowanych poza balkonami lub poza budynkami.
10. Białizna suszona na balkonach powinna być odwirowana w celu zapobieżenia ściekania wody na balkony lub okna mieszkań znajdujących się niżej.



## V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

### § 19.

1. W piwnicach indywidualnych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, wybuchowych oraz butli gazowych (pełnych lub pustych).  
Korytarzy i przejść piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się, niezbędne w przypadku pożaru.
2. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia w piwnicach jest zabronione.
3. Przechowywanie w piwnicach motocykli i motorowerów dopuszczalne jest po uprzednim spuszczeniu paliwa ze zbiorników.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację osiedla. Fałszywe informowanie podlega karze.

## VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW (DOMU).

### § 20.

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Dzieci mogą bawić się wyłącznie na placach zabaw lub w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak niszczenie zieleni, budynków, placów zabaw odpowiedzialni są rodzice.
3. Aparatów radiowych i telewizyjnych nie należy nastawiać zbyt głośno w godzinach między 21<sup>00</sup> a 7<sup>00</sup>.
4. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> na terenie osiedla (domu) należy zachować ciszę. Również poza tymi godzinami tj. od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> należy na terenie osiedla (domu) zachowywać się w taki sposób aby nie zakłócać spokoju mieszkańcom.

### § 21.

1. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść i zabrudzenia smarami podłóg i ścian.

2. Nie wolno stawiać motocykli na chodnikach oraz samochodów poza miejscami do tego przeznaczonymi.
3. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, tarasach, logiach przedmiotów oszpecających wygląd domu oraz obudowywanie balkonów, logii
4. Członkowie obowiązani są do usuwania śmieci, a w zimę śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.
5. Nie jest dopuszczalne umieszczanie zbędnych przedmiotów w miejscach wspólnego użytku, np. na klatkach schodowych itp.
6. Zabrania się gromadzenia dzieci i młodzieży oraz urządzania zabaw na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach tym celom nie służącym.

#### **§ 22.**

Nie wolno suszyć i wietrzyć bielizny powyżej balustrady balkonowej oraz instalować suszarek (wysięgników do suszenia) na zewnątrz budynku.

#### **§ 23.**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne 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.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względu na szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i w ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.

6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur itp.).
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację sanitarno-epidemiologiczną i administrację osiedla.

## **VII. PRZEPISY RÓŻNE.**

### **§ 24.**

Zabrania się instalowania indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych na dachach budynków, oknach i balkonach.

### **§ 25.**

Szafki reklamowe, szyldy i ogłoszenia na drzwiach i na murach domów mogą być umieszczone po uprzednim otrzymaniu zgody administracji.

### **§ 26.**

1. Uwagi, życzenia i zażalenia członków oraz mieszkańców osiedla (domu) odnośnie pracy administracji, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców przyjmowane są przez członków zarządu i pracowników administracji w każdy wtorek od godz. 8<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>.
2. Uwagi, życzenia i zażalenia powinny być rozpatrzone przez samorząd mieszkańców, administrację lub przez Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego reklamacji w ciągu 30 dni od daty jej przyjęcia, a w sprawach skomplikowanych (trudnych) 60 dni od daty jej przyjęcia.

### **§ 27.**

W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia.

W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu – Zarząd Spółdzielni mieszkaniowej może kierować wnioski o ukaranie do Sądu Grodzkiego oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23.05.2007r. Uchwałą nr 10/2007.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Urszula Janicka