

**Regulamin**  
**porządku domowego i użytkowania lokali w zasobach SML-W „Wanacja”**  
**w Starachowicach**

**I. PRZEPISY OGÓLNE.**

**§ 1.**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach są wspólnym dobrem wszystkich członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności oraz osób wynajmujących lokale od Spółdzielni- lokale użytkowe. Z tych względów powinny być one, w interesie samych mieszkańców, użytkowników, administracji Spółdzielni oraz organów samorządowych utrzymywane na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym i otaczane troskliwą opieką.

**§ 2.**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, użytkowników oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów określonych w § 1.
3. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób wspólnie z nim zamieszkałych, którym oddał lokal w najem.

**§ 3.**

Przez pojęcie lokalu używane w niniejszym regulaminie należy rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy jak i garaż.

**II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI.**

A. Obowiązki Spółdzielni

**§ 4.**

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do:
  - a) Dbania o stan techniczny, sanitarny i porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania jak klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, place zabaw itp.
  - b) Zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających użytkowanie lokali, korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, dźwigów osobowych, domofonów i innych urządzeń należących do wyposażenia budynków

- c) Dokonywanie okresowych przeglądów budynków ( wiosna) celem ustalenia stanu technicznego stosownie do wymogów prawa budowlanego i prowadzenie księgi obiektu budowlanego.
- d) Dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzewania pomieszczeń w temperaturze minimum 20 C oraz dostarczenie ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45 C
- e) Wyposażenie budynków w numery administracyjne, oświetlenie wejść do budynków, klatek schodowych itp.
- f) Zapewnienie mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do budynków i mieszkań oraz lokali użytkowych szczególnie w warunkach zimowych.
- g) Naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- h) Wymiany i naprawy instalacji wodociągowej, piony wraz z zaworami odcinającymi do lokalu
- i) Wymiany i naprawy instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyłączeniem zaworów termostatycznych
- j) Naprawy i wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej – piony
- k) Naprawy i wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi do urządzeń
- l) Naprawy lub wymiany legalizacyjne wodomierzy co 5 lat
- m) Wymiany podzielników ciepła wg. odrębnego regulaminu
- n) Współfinansowanie wymiany stolarki okiennej określone w regulaminie wymiany stolarki
- o) Wyznaczenie miejsca do składowania odpadów komunalnych oraz wyposażyć altany śmietnikowe w odpowiednie pojemniki i utrzymać ich w wymaganym stanie sanitarnym
- p) Wywiesić informacje w klatkach schodowych na tablicach ogłoszeń lub w gablotach z wykazem zawierającym:
  - Adres administracji wraz z numerem telefonu
  - Spis mieszkańców ( za ich pisemną zgodą)
  - Kartę informacyjną o telefonach straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, wodociągowego, gazownictwa oraz konserwatora wind i domofonów
- q) Wytyczyć miejsca parkowania pojazdów na miarę posiadanych terenów

## B. Obowiązki użytkowników lokali

### § 5.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń, dbać o należyty stan techniczny, sanitarny, konserwować oraz dokonywać napraw
2. Użytkownik lokalu winien udostępnić lokal celem dokonywania przeglądu kontrolnego oraz dla wykonania w nim niezbędnych napraw
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących lokal

4. Ustanowiony umową lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.

## **§ 6.**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń technicznych w lokalu tj.
  - a) Posadzek, podłóg, drzwi, podłóży pod posadzki
  - b) Okien i drzwi wejściowych do lokalu
  - c) Urządzeń instalacji wod-kan, wanny, baterii, zlewozmywaków
  - d) Wymiany wężyków łączących zbiornik płynący
  - e) Naprawy lub wymiany kuchni gazowych lub elektrycznych
  - f) Naprawy lub wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu takich jak wyłączniki, gniazdka, bezpieczniki itp.
  - g) Usuwania zatkania przewodów odpływowych w lokalu z winy użytkownika
  - h) Wymiana uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacja lub wymiana pływaków i armatury zbiornika płynnego oraz wymiana uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych
  - i) Konserwacja i wymiana desek w balustradach balkonowych i kwietników balkonowych celem eliminacji zagrożenia życia i zdrowia użytkowników
  - j) Konserwacja lub wymiana podłóży i posadzek na balkonach celem zapobiegania przeciekom na niższe kondygnacje wody opadowej

## **§ 7.**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Utrzymanie w czystości drzwi wejściowych do lokalu
2. Utrzymanie czystości klatki schodowej w części jej przynależącej do lokalu ( schody, podesty )
3. Utrzymanie czystości korytarzy piwnicznych w części przynależnej do piwnicy
4. Utrzymanie czystości na balkonach, tarasach, usuwanie z nich śniegu, lodu i wody
5. Zgłaszanie do Spółdzielni awarii, przecieków w instalacji c.o., wod-kan i elektrycznej i gazu w przypadku ulatniania się gazu
6. Zabezpieczenie lokalu przed utratą ciepła przez uszczelnienie drzwi, okien i okienek piwnicznych

## **§ 8.**

1. Wszelkie przeróbki w lokalach dotyczące instalacji wewnętrznych ( co., wod-kan, elektryka, gaz itp. ) zmian w konstrukcji ( stawianie i rozbieranie ścianek działowych , nośnych, zabudowa balkonów i loggi, demontaż grzejników, co, montaż klimatyzacji ) mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i na koszt użytkownika przy zachowaniu wymogów przepisów prawa budowlanego
2. Zabrania się instalowania okapów nadkuchennych
3. Zabrania się instalowania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego

4. Samowolne ingerowanie w urządzenia indywidualnego opomiarowania zużycia wody, ciepła ( wodomierze i podzielniki), zrywanie plomb oraz zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych jest zabronione
5. Niedozwolone jest samowolne wchodzenie na dach budynku
6. Zakładanie anten CB-radia radiowych, telewizyjnych i satelitarnych oraz instalację sieci internetowych jest dozwolone za zgodą administracji Spółdzielni
7. Nie należy pozostawiać zapalonych świateł w piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku
8. Wychodzący i wchodzący do budynku winni zamykać drzwi wejściowe oraz nie podkładać kamieni i innych przedmiotów pod drzwi
9. W piwnicach zakazuje się instalowania dodatkowych punktów świetlnych i dodatkowych odbiorników energii elektrycznej oraz punktów czerpalnych wody zimnej i ciepłej
10. Niedozwolone są samowolne zmiany kolorystyki zewnętrznej budynku, balkonów – tynków i słupów. Należy zachować dotychczasową kolorystykę

### **III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU DOMOWEGO, HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA, DOMU I OTOCZENIA**

#### C. Obowiązki Spółdzielni

#### **§ 9.**

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania porządku, higieny i estetyki budynków, osiedla i jego otoczenia należy:

1. Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, placów zabaw
2. Pielęgnowanie zieleni osiedlowej oraz konserwację urządzeń osiedlowych, ławek, koszy na śmieci, placów zabaw
3. Utrzymanie w czystości altan śmietnikowych oraz ich otoczenia
4. Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz likwidowanie śliskości na chodnikach i dojazdach do budynków.

#### D. Obowiązki użytkowników

#### **§ 10.**

1. Do obowiązków użytkowników należy dbanie o czystość lokalu
2. Wszyscy użytkownicy powinni przestrzegać czystości w klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach piwnicznych oraz na zewnątrz budynku
3. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania czystości w klatkach schodowych poprzez solidarne i systematyczne sprzątnięcie zgodnie z harmonogramem ustalonym przez administrację spółdzielni. Nie dotyczy użytkowników lokali gdzie klatki sprząta firma za opłatą.

4. Odpady komunalne (śmieci) należy wynosić do altan śmietnikowych usytuowanych na terenie osiedla i po uprzednim posegregowaniu wrzucać do odpowiednio oznakowanych pojemników
5. Zabrania się składowania w obrębie altan śmietnikowych opon samochodowych, gruzu, pralek, lodówek, sprzętu AGD, odpadów z remontu lokali. Powyższe rzeczy należy wywozić do punktów wskazanych przez Gminę Starachowice
6. Gruz powstały z remontu lokalu winien być wrzucony na przyczepę podstawioną przez administrację Spółdzielni po uprzednim jej zamówieniu
7. Zabrania się wyrzucania przez okna i drzwi balkonowe różnych przedmiotów, śmieci, odpadów, niedopałków papierosów, pożywienia dla ptactwa oraz wykładania pożywienia na parapetach okien
8. Do muszli ustępowej nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat, zapalek, piór, ściereczek Presto oraz ściereczek nawilżających i artykułów higieny osobistej
9. Nie wolno wrzucać niedopałków papierosów, zapalek, waty i innych nieczystości do otworów rewizyjnych w drzwiczkach osłaniających pionny instalacyjne oraz do kratki wentylacyjnych
10. W przypadku pojawienia się insektów i gryzoni w lokalu, budynku należy zgłosić to niezwłocznie do Spółdzielni celem podjęcia stosownych zabiegów dezynfekcji

#### **§ 11.**

1. Trzepanie dywanów, chodników i pościeli może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8,00 – 20,00.
2. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, chodników i ścierek na balkonie, klatkach schodowych i z okien

#### **§ 12.**

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami i krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy
2. Podlewanie kwiatów na balkonie powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien i balkonów
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku
4. Niedopuszczalne jest pozostawienie przez mieszkańców w klatkach schodowych, w przejściach, w korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów ograniczających przejście np.: rowerów, motocykli, wózków, zbędnych mebli itp.
5. Niedopuszczalne jest bez zgody Zarządu Spółdzielni zabudowywanie powierzchni korytarzy piwnicznych, klatek schodowych oraz przejść między klatkami
6. Zabrania się suszenia bielizny na sznurach rozwieszonych pomiędzy drzewami, balkonami oraz na suszarkach których lokalizacja może powodować zalewanie elewacji budynku, okien, balkonów niższej kondygnacji
7. Pranie pralką domową może odbywać się w łazience pod warunkiem, że pomieszczenie posiada odpowiednie przystosowania zasilania elektrycznego pralki jak również odprowadzenie wody z pralki do kanalizacji sanitarnej

8. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów i tylko w godzinach od 6,00 do 22,00

### **§ 13**

#### Bezpieczeństwo pożarowe

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego a w szczególności:

1. Utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową
2. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję oraz administrację Spółdzielni, Straż tel. 998, Policja tel. 997, Spółdzielnia 412732900
3. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenienie się pożaru a w szczególności zabrania się:
  - a) Przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych takich jak pojemniki z paliwami- benzyna , makulatura, butle z gazem
  - b) Zastawianie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, rowerami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się
  - c) Garażowanie motocykli, skuterów lub motorowerów w pomieszczeniach na ten cel nieprzeznaczonych jak np. klatki schodowe, piwnice i korytarze piwniczne
  - d) Palenie tytoniu i używanie niezabezpieczonego ognia w piwnicach, korytarzach piwnic, klatkach schodowych, kabinach dźwigów osobowych, na balkonach
  - e) Porzucanie niewygaszonych papierosów i zapalek w miejscach w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne
  - f) Korzystanie z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz gazowych
  - g) Włączanie jednocześnie kilku urządzeń elektrycznych może to spowodować przeciążenie instalacji elektrycznej wywołując pożar
  - h) Pozostawienie bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników, kuchenek elektrycznych, żelazek oraz innych urządzeń

### **§ 14.**

#### Podstawowe normy w zakresie współzamieszkiwania

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców jest wzajemny szacunek, pomoc oraz niezakłócanie spokoju
2. Używanie odbiorników radiowych i telewizyjnych, sprzętu grającego oraz zachowywanie się w sposób zakłócający spokój sąsiadów jest zabronione, niezależnie od pory dnia
3. Dzieci powinny bawić się pod opieką osób dorosłych, w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci- brudzenia ścian, hałasowanie, dewastowanie urządzeń osiedlowych i instalacji w budynkach, niszczenie zieleni osiedlowej itp. odpowiedzialni są rodzice

4. Na terenie osiedla ( budynku ) w godzinach 22,00 do 6,00 obowiązuje cisza nocna
5. Niedozwolone jest palenie papierosów na balkonach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania
6. Niedozwolone jest wystawianie worków ze śmieciami oraz butów na klatkach schodowych
7. Wejścia do klatek schodowych należy zamykać. Wejścia do korytarzy piwnicznych powinny być stale zamykane na klucz
8. W bezpośredniej bliskości budynków mieszkalnych oraz w piwnicach nie wolno uruchamiać silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych
9. Jazda po chodnikach pojazdami mechanicznymi jest zabroniona
10. Na terenie osiedla zabrania się ustawiania i korzystania z namiotów pod karą administracyjną
11. Mycie pojazdów samochodowych na terenach osiedlowych jest zabronione
12. Na terenie osiedla jak również na balkonach zabrania się grillowania pod karą administracyjną

### **§ 15.**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia zdrowia oraz nie zakłócają spokoju a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegają wymogi sanitarno-porządkowe
2. Ze względu na możliwości zanieczyszczania terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób, psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. Ze względu na szkody dokonywane przez psy na terenie osiedli, spuszczenie ich ze smyczy w tych miejscach jest niedopuszczalne
3. Za szkody spowodowane przez psy w budynkach i terenach osiedlowych odpowiadają ich posiadacze
4. Właściciele zwierząt zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach budynków oraz na terenie osiedla
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia, należy niezwłocznie zawiadomić stację sanitarno-epidemiologiczną oraz administrację Spółdzielni
6. Na terenie budynku i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych np.: królików, kur, gołębi oraz zwierząt egzotycznych ( węże, jaszczurki itp.

## **IV. ZASADY RUCHU ŚRODKÓW TRANSPORTU I UŻYTKOWANIA GARAŻY**

### **§ 16.**

1. Na terenie nieruchomości pojazdy samochodowe mogą poruszać się i parkować tylko zgodnie z rozmieszczonymi znakami drogowymi

2. Samochody mogą być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Niedozwolone jest naprawianie pojazdów mechanicznych w obrębie posesji powodujące zanieczyszczenia lub zakłócenia spokoju mieszkańców
3. Na terenie całej posesji nie wolno parkować samochodów ciężarowych i autobusów
4. Zabrania się zastawiania dojazdu do garaży i boksów śmietnikowych
5. Zabrania się najeżdżania samochodami na trawniki i krawężniki oraz jakiegokolwiek niszczenie zieleni
6. W pomieszczeniach garażowych nie należy zostawiać włączonych silników samochodowych ani przeprowadzać remontów samochodów
7. Garaże należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności zabronione jest przechowywanie i składowanie w nich drewna, mebli, materiałów łatwopalnych oraz gromadzenie różnych odpadów
8. Naprawy, konserwacje, malowanie ścian, remonty podłogi i posadzek wewnątrz garaży należy do obowiązków użytkowników i wykonywane są na ich własny koszt
9. Naprawy i remonty oraz utrzymanie letnie i zimowe ( sprzątanie i odśnieżanie) wjazdów do garaży należy do obowiązków użytkowników i wykonywane na ich własny koszt
10. Czyszczenie kratek przed garażem należy do obowiązków Spółdzielni i które winno być realizowane dwa razy w roku w m-cu maju i październik-listopad
11. Użytkownik garażu zobowiązany jest do udostępnienia garażu celem wymiany liczników wody oraz przeprowadzenia robót ocieplenia sufitu w przypadku niedogrzanego mieszkania na parterze zlokalizowanego nad garażem
12. Zamykania bramy garażu celem unikania wychładzania mieszkań na parterze

## **V. ZASADY KORZYSTANIA Z WIND.**

### **§ 17.**

1. Z windy należy korzystać zgodnie z instrukcją umieszczoną w kabinie windy
2. Dzieci do lat 12-tu powinny jeździć windą pod opieką dorosłych
3. Zabrania się przewożenia w kabinie windy przedmiotów, które wskutek wagi, kształtu i właściwości mogą niszczyć podłogę lub ściany kabiny
4. Zabrania się wsiadania do windy z psem bez smyczy i kagańca
5. W kabinie windy należy zachować czystość. W przypadku zanieczyszczenia kabiny należy te zanieczyszczenia uprzątnąć
6. W kabinie windy obowiązuje zakaz palenia tytoniu i picia alkoholu
7. Nie wolno przeciążać windy ponad maksymalnie dopuszczalne obciążenie
8. O wszelkich uchybieniach w pracy windy należy niezwłocznie zawiadomić telefonicznie spółdzielnię lub pogotowie windowe. Numery telefonów wewnątrz kabiny windy



## VI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 18.

1. Reklamy i szyldy na terenach osiedli mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia administracji Spółdzielni
2. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych
3. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. : terminach przeglądów budynków, usunięcie awarii, przerw w dostawie ciepła, wody, gazu itp. W tym celu na każdej klatce schodowej powinny być zawieszane tablice informacyjne
4. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować sankcje w formie upomnienia, nagany, w razie uporczywego i świadomego przekroczenia postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni
5. Uwagi i zażalenie odnośnie przestrzegania niniejszego regulaminu mieszkańcy mogą składać do Zarządu Spółdzielni

### § 19.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.12.2021r. Uchwałą nr 17 Protokół 8/2021
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia
3. Traci moc „ Regulamin rozliczenia finansowego Spółdzielni z członkami lub najemcami zwalnającymi lokale oraz obowiązki spółdzielni i członków z tytułu użytkowania lokali i porządku domowego „ uchwalony w dniu 21.03.2013 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2013

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
( Glina Hubert )

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
( Lucińska Jolanta )