

# **Regulaminu Porządku Domowego S.M. „Alternatywa”**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Alternatywa” w Radomiu działając na podstawie § 44 pkt. 20 Statutu Spółdzielni w celu zapewnienia mieszkańcom Spółdzielni właściwych warunków zamieszkania i współżycia jak również zapewnienia właściwej opieki nad mieniem spółdzielczym jakim są mieszkania, garaże a także budynki, budowle i ich urządzenia ustala następujący regulamin.

## **I PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1**

Budynki, budowle i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na terenie osiedla są własnością społeczną wszystkich członków Spółdzielni i powinny być utrzymywane w należyтым stanie oraz otoczone opieką każdego mieszkańca.

### **§ 2**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, higieny, a także estetyki budynków i otoczenia oraz tworzenie warunków do zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej członków, wszystkich mieszkańców osiedla spółdzielczego.
3. Członek Spółdzielni, względnie najemca nie będący członkiem jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby jego prawa reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itp.)

## **II PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, BUDOWLI, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI I MIESZKAŃ**

### **§ 3**

1. Zarząd zobowiązany jest do:
  1. Przekazywania członkom Spółdzielni mieszkań w stanie zdatnym do użytku.
  2. Protokolarnego odbioru mieszkania w przypadku zwrotu go do Spółdzielni przez członka Spółdzielni.
  3. Dbania o stan techniczny budynków, budowli i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, przejścia, przejazdy w garażu, urządzenia na placu zabaw.
  4. Zapewnienia mieszkańcom spokojnego i bezpiecznego przejścia do domów i mieszkań.
  5. Zapewnienia oświetlenia terenu należącego do Spółdzielni, oznakowania numerami budynków, klatek schodowych i innych pomieszczeń przeznaczonych do użytku mieszkańców.
  6. Zapewnienia odpowiednich pojemników do składania odpadów umożliwiających ich segregację, a także zapewnienia ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno – epidemiologicznych.

### **§ 4**

1. Spółdzielnia zalicza do swych obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu:
  - naprawy głównych przewodów instalacyjnych (wody, ścieków) przechodzących przez lokal;
  - naprawy ścian, sufitów wynikające z wad technologicznych;
  - naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni;
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie rozliczeń zużytej wody dostarczanej do jej zasobów:
  - Spółdzielnia opłaca faktury za comiesięczne ilości zużycia wody i odprowadzania ścieków wystawiane przez Wodociągi Miejskie Sp. z o.o. w Radomiu na podstawie wskazań wodomierza głównego i aktualnych stawek cenowych,
  - Spółdzielnia na bieżąco konserwuje i dba o urządzenie uzdatniające pobraną wodę oraz o zaopatrywanie go w odpowiedniej jakości sól uzdatniającą,
  - Sposób rozliczania kosztów zużytej wody w lokalach mieszkalnych Spółdzielni określa Regulamin rozliczania wody dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - Okresowe kontrole wskazań wodomierza i rozliczanie zużycia wody w lokalach użytkowych dokonywane są co 3 miesiące przez administrację Spółdzielni. Za wodę zużytą w danym okresie Spółdzielnia obciąża właściciela lokalu wystawiając fakturę.

### **§ 5**

1. Obowiązki członków i mieszkańców.  
Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
  - lokal mieszkalny powinien być użytkowany na mieszkanie;
  - w lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może za zgodą Zarządu wykonywać zawód, który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców;
  - w piwnicach i garażach lokatorzy nie mogą instalować bez zgody Spółdzielni żadnych urządzeń i maszyn;
  - członek Spółdzielni kategorycznie musi zgłosić na piśmie do Spółdzielni wynajem mieszkania, garażu bądź lokalu;

### **§ 6**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń (garaż, piwnica, pomieszczenie przeznaczone na wykonywanie zawodu, itp.)
2. Członek Spółdzielni na żądanie władz Spółdzielni obowiązany jest do każdorazowego udostępnienia posiadanego lokalu celem przeprowadzenia niezbędnych napraw i remontów jak również napraw związanych z funkcjonowaniem urządzeń.

## § 7

Do szczególnych obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy (na własny koszt):

1. Odnowienia lokalu polegające na:
  - a/ malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian ,
  - b/ malowaniu rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą takich urządzeń jak:
  - a/ baterie, prysznice, zawory czerpalne, zawory przelotowe, zlewozmywaki, umywalki, muszle sedesowe, dolnopłuki ,wanny, kotły gazowe i elektryczne, itp.,
  - b/ naprawy pozostałych urządzeń sanitarnych łącznie z wymianą zużytych części,
  - c/ naprawy podłóg, posadzek, drzwi, okien, mebli wbudowanych polegające na wstawianiu łat i usuwaniu drobnych uszkodzeń,
  - d/ naprawy bądź wymiany okuć, zamków, zamknięć, itp.,
  - e/ udrażnianie zapchanych przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych lokalu, np: zlewozmywaków, wanien, muszli sedesowych, itp.,
  - f/ naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej.

## § 8

1. W razie nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika Spółdzielni, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.
2. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu lub poza nim powstałe z winy członka Spółdzielni (najemcy) lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

## § 9

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniu typu: stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowa balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, itp, członek Spółdzielni może dokonywać tylko za wyraźną pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Zmian konstrukcyjnych elementów nośnych budynku członek Spółdzielni nie może dokonać bez uprzedniego opracowania projektu tych zmian (opracowanie przez autora projektu) i wyrażeniu przez niego pozytywnej opinii na temat tej zmiany.
3. Pismo dotyczące zmian konstrukcyjnych elementów nośnych wraz z projektem należy przedłożyć Zarządowi Spółdzielni do zaopiniowania. Jest to warunek konieczny do wydania zgody przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zabrania się członkom Spółdzielni, pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności za szkody, jakichkolwiek przeróbek instalacji gazowej i sanitarnej, c.o., itp.

## § 10

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników prądowych ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu. Za straty wynikłe wskutek manipulacji przy bezpiecznikach odpowiedzialni są mieszkańcy korzystający z tego pionu.
2. W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu po czym zawiadomić Pogotowie Gazowe.

## § 11

Dostęp do piwnic powinien być użytkownikowi stale zapewniony. Użytkownicy zobowiązani są przestrzegać aby drzwi do pomieszczeń piwnicznych były stale zamykane na klucz.

## § 12

Zawory wodociągowe należy zakręcać lekko z wycuciem oporu ponieważ zbyt silne zakręcanie może spowodować ich uszkodzenie.

## §13

Na okres zimy użytkownicy mieszkań i lokali usługowych powinni ogrzewać swoje lokale (minimalna temp. powietrza + 12°C) pod rygorem odmowy napraw urządzeń oraz innych sankcji przewidzianych Statutem Spółdzielni oraz Ustawą o Prawie Spółdzielczym.

## § 14

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni. W przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą powstać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek wystąpienia awarii.
2. Członek Zarządu lub osoba przez niego upoważniona uprawnieni są do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.

## § 15

Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz odpowiednią higienę w budynkach Spółdzielni każdy z użytkowników obowiązany jest umożliwić, w określonych przez Zarząd dniach i godzinach, wejście do mieszkania Komisjom Spółdzielni w celu skontrolowania stanu instalacji wewnętrznych i stanu ogólnego lokalu.

### III PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY ESTETYKI OSIEDLA I OTOCZENIA.

## § 16

1. Wszyscy powinni przestrzegać zachowanie czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz wokół budynku. Zarząd może wyciągnąć konsekwencje statutowe i regulaminowe za rażące nieprzestrzeganie powyższej reguły.
2. Obowiązek utrzymania czystości w takich częściach budynku jak: klatki schodowe, wiatrołapy, zejścia do piwnic, korytarze piwniczne oraz wokół budynku ciąży na Spółdzielni.

## § 17

1. Nie wolno wyrzucać przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierów, itp., wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na możliwość zanieczyszczenia ścian budynków, nawierzchni chodników oraz odzieży przechodniów.
2. Do muszli sedesowych nie wolno wrzucać śmieci, kości, szmat, ręczników papierowych, itp. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami ich udrożnienia.
3. Śmieci, odpady należy w sposób właściwy segregować i wynosić do przeznaczonych na ten cel pojemników, które należy zamykać posiadaną przez nie pokrywą. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania płynów osoba, która to zrobiła obowiązana jest oczyścić zanieczyszczony teren.

## § 18

Trzepanie dywanów, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych oraz jedynie w godzinach 8.00 – 20.00. Nie wolno trzepać dywanów, ubrań, pościeli, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i oknach.

## § 19

1. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby strumienie wody z ziemią nie ściekały po elewacji budynku brudząc ją i położone niżej balkony a nawet przechodniów.
2. Opiekę nad terenami zielonymi sprawuje administracja Spółdzielni, ale dbałość o nie poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

## IV PRZEPISY W ZAKRESIE KORZYSTANIA Z GARAŻY PODZIEMNYCH.

### § 20

1. Niedopuszczalne ze względów bezpieczeństwa jest zastawianie bądź w inny sposób utrudnianie komunikacji w przejazdach podziemnych, które pełnią rolę również dróg ewakuacyjnych i przeciwpożarowych. Z tego względu kategorycznie zabrania się parkowania pojazdów w przejazdach poza boksami garażowymi pod rygorem ich odholowania na koszt właściciela.
2. Wjazd do podziemia garażowego może się odbywać tylko w kierunku na prawo a ruch pojazdów w przejazdach zgodnie z oznakowaniem.
3. Zabrania się instalowania w boksach garażowych jakichkolwiek urządzeń włącznie z prostownikami do ładowania akumulatorów.
4. Zabrania się naprawiania pojazdów za wyjątkiem drobnych napraw konserwacyjnych, mycia samochodów w przyziemiu oraz wymiany oleju. W przypadku nieumyślnego rozlania oleju wskutek jego wycieku użytkownik pojazdu winien natychmiast sprzątnąć powstałe zabrudzenie w trosce o czystość i bezpieczeństwo innych użytkowników.
5. Zabrania się magazynowania w boksach garażowych substancji łatwopalnych, żrących, trujących i cuchnących.
6. Każdy z użytkowników garaży zobowiązany jest do kontrolowania zamykania automatycznej bramy garażowej.
7. **Kategorycznie zabrania się ze względów bezpieczeństwa parkowania samochodów zasilanych gazem.**

## V PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

### § 21

1. W pomieszczeniach piwnicznych i ciągach komunikacyjnych nie wolno przechowywać substancji żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
2. Korytarze piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi, lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się niezbędne w przypadku powstania niebezpieczeństwa.
3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia (świec, zapalonych zapalek, itp.) w piwnicach jest zabronione.
4. Drzwi w boksach garażowych muszą być zawsze zamknięte.
5. Nie wolno utrudniać swobodnego przejścia na klatkach schodowych poprzez wystawianie na korytarz i przechowywanie na nim mebli, urządzeń, opakowań itp. przedmiotów.

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

### § 22

1. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju.
2. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok pojemników na odpady, nie przebywały na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i podziemiu garażowym. Gry i zabawy powinny odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak złośliwe brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz zieleni odpowiedzialni są ich opiekunowie.
3. Aparatów radiowych, telewizyjnych, magnetofonów itp. nie należy nastawiać zbyt głośno w godz. 6.00 – 22.00 a bezwzględnie należy je wyciszyć w godz. 22.00 – 6.00 ( cisza nocna ).
4. Obowiązuje zakaz używania grilla na balkonie.
5. Remonty mieszkań i głośne prace należy przeprowadzać w godz. 8.00 - 20.00.

### § 23

1. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządku zabrania się w zasobach Spółdzielni hodowli zwierząt i ptactwa.
2. Psy należy wyprowadzać poza teren Spółdzielni w kagańcu i na smyczy ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz możliwość zanieczyszczenia i niszczenia terenu wewnątrz osiedla. Nie wolno wyprowadzać psa na teren pomiędzy budynkami, tj. podwórko. Właściciel lub osoba wyprowadzająca psa lub kota zobowiązani są sprzątać zanieczyszczenia spowodowane przez to zwierzę.

### § 24

1. Nie wolno włączać wysokich obrotów silnika spalinowego w pojeździe znajdującym się w podziemiu garażowym czy na terenie bezpośrednio wokół budynków z uwagi na hałas oraz zanieczyszczenie powietrza.
2. Motocykli, rowerów, skuterów i motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i piwnicach z uwagi na tarasowanie przejść i zabrudzanie olejami podłóg oraz ścian, a także wydzielanie się nieprzyjemnych woni.

### § 25

1. Zabrania się pod rygorem pełnej odpowiedzialności materialnej za szkody spowodowane montażem szafek reklamowych, szyldów, reklam, anten satelitarnych, anten telekomunikacyjnych, oraz innych urządzeń na elewacji budynku lub jego dachu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Tablice ogłoszeń na klatkach schodowych przeznaczone są do wyłącznego użytku Spółdzielni.

## VII PRZEPISY KOŃCOWE

### § 26

Uwagi i zażalenia członków oraz mieszkańców odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłaszane do Administracji Spółdzielni.

### § 27

1. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających w sposób rażący i uporczywy przepisów niniejszego regulaminu Zarząd może kierować do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia obowiązujących przepisów prawa Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym oraz zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

### § 28

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 22 maja 2000 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

### § 29

Do niniejszego Regulaminu wprowadzono zmiany uchwałą Rady Nadzorczej podjętą na posiedzeniu w dniu 10.09.2019 r. obowiązujące od dnia uchwalenia.

**Rada Nadzorcza**  
**S.M. Alternatywa**