

Regulamin używania lokali oraz przestrzegania porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki i uprawnienia Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców – użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców. Przestrzeganie regulaminu powinno służyć prawidłowemu korzystaniu z zasobów Spółdzielni oraz zapobiegać dewastacjom, w ten sposób przyczyniając się do obniżenia ponoszonych kosztów.
2. Użytkownik jest odpowiedzialny – w zakresie uregulowanym niniejszym regulaminem – za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące, zaproszonych gości oraz osoby, którym lokal podnajmuje lub użycza.

II. PRZEPISY DOTYCZĄCE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ MIESZKAŃ.

Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali Użytkownikom i ich protokolarnego odbioru w przypadku zwrotu lokalu do Spółdzielni przez Użytkownika.
2. Wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad wynikłych ze złego wykonania budowy lub wad budowlanych powstałych w okresie gwarancyjnym budynku.
3. Dokonywania napraw w zasobach Spółdzielni zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw przewidzianych w Statucie Spółdzielni.
4. Dbania o stan techniczny budynków wraz z infrastrukturą i pomieszczeń wspólnego użytku jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, zsypy, windy, pralnie, suszarnie, piaskownice, place zabaw dla dzieci wraz z urządzeniami.
5. Dbania o stan sanitarno-porządkowy otoczenia budynków oraz urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: korytarze, korytarze piwniczne, zsypy, windy, pralnie, suszarnie, piaskownice, place zabaw dla dzieci wraz z wyposażeniem – z wyłączeniem klatek schodowych, od pierwszego stopnia biegu schodów w górę, których utrzymanie w czystości należy do obowiązków Użytkowników.
6. Zapewnienia budynkom odpowiednich zbiorników na odpady komunalne, w tym również przeznaczonych na segregację odpadów oraz utrzymania ich w należytych stanie sanitarno-porządkowym.

7. Wyposażenia budynków w numery administracyjne, właściwe oznakowanie pomieszczeń wspólnego użytkowania, pomieszczeń technicznych, dróg i terenów osiedlowych oraz dróg pożarowych przy budynkach wysokich.
8. Zapewnienia właściwego ogrzewania mieszkań w okresach grzewczych oraz interweniowania u właściwych dostawców w przypadkach zaistnienia przerw w dostawach wody, gazu, energii elektrycznej oraz czynnika cieplnego.
9. Przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji pomieszczeń wspólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, klatki schodowe, zsypy, altany śmietnikowe.
10. Umieszczenia na książeczkach opłat aktualnych telefonów kontaktowych.
11. Zawiadamiania Użytkowników o terminach planowanych prac remontowo-konserwacyjnych wymagających udostępnienia lokali, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w telewizji kablowej lub siedzibie Spółdzielni.

Obowiązki i prawa użytkowników.

§ 4

1. Lokale w Spółdzielni mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie, wszelkie zmiany w tym zakresie należy zgłosić do Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób w nim zamieszkujących.
3. Montaż krat na zewnątrz okien i loggii oraz innych urządzeń, a w szczególności anten na ścianach budynków wymaga zgłoszenia do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Św.
4. Użytkownikowi lokalu mieszkalnego przysługuje prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
5. Zabrania się otwierania włazów dachowych i wychodzenia na połać dachową oraz instalowania jakichkolwiek urządzeń bez porozumienia z administracją osiedla.

§ 5

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyłą konserwację lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych pomieszczeń (garaże, piwnice) oraz dokonywać napraw i remontów w zakresie ustalonym w Statucie określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do korzystania we właściwy sposób z lokali i części budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania jak: klatki schodowe, windy, pomieszczenia zsypów, pralnie, suszarnie, mając na uwadze zapewnienie ładu i porządku, oraz prawidłowego stanu sanitarnego.
3. Zabrania się przechowywania na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków i innych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację.
4. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 6

1. Zabrania się mieszkańcom wykonywania wszelkich napraw lub dokonywania jakichkolwiek czynności w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, przy zaworach centralnego ogrzewania w pionach i w rozdzielaczach c.o., przy

- instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, znajdujących się na klatkach schodowych, w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania, oraz pomieszczeniach przynależnych.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji: gazowej, c.o., wod.-kan., elektrycznej, przewodów kominowych w mieszkaniach przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych i bez uzgodnienia z administracją osiedla.
 3. Osoby nie przestrzegające powyższego zakazu w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji, niezależnie od ponoszenia odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi w tym zakresie przepisami, będą ponadto obciążane kosztami ich usunięcia.
 4. W przypadku zaistnienia zakłóceń w dopływie prądu elektrycznego, wody, gazu lub energii cieplnej, należy niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnię, pod numery telefonów wykazane na książeczce opłat.
 5. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór na instalacji gazowej w łazience lub kuchni, a jeżeli tego wymaga konieczność – zawór przy gazomierzu indywidualnym i zawiadomić niezwłocznie pogotowie gazowe i Spółdzielnię.
 6. W przypadku stwierdzenia zakłóceń w wentylacji względnie ciągu przewodu spalinowego w łazience lub kuchni, należy niezwłocznie zgłosić powyższe w Spółdzielni.
 7. Nie wolno zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach – zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla.
 8. Zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w przewodach wentylacyjnych.
 9. Z urządzeń gazowych należy korzystać w sposób określony odnośnymi przepisami zgodnie z instrukcją korzystania z urządzeń.
 10. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej stosując funkcję mikrowentylacji lub montując w oknach specjalne nawiewniki.
 11. O obowiązkach określonych w ust.10 należy pamiętać szczególnie w czasie użytkowania aparatów gazowych (kuchenka i piecyk) aby uniknąć niebezpieczeństwa zatrucia.

§ 7

1. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnych jak pralnie, suszarnie itp. zapalonych punktów oświetleniowych.
2. Zabrania się kategorycznie włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowania wyłączników światła przez wkładania obok przycisków zapalek, gwoździ itp.).
3. W piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych nie wolno instalować dodatkowych punktów oświetleniowych ani gniazd oraz używać żadnych urządzeń elektrycznych.

§ 8

1. Na okres zimy Użytkownicy mają obowiązek dokonać zabezpieczenia okienek piwnicznych znajdujących się w piwnicach lokatorskich.
2. Celem racjonalnego oszczędzania energii cieplnej w mieszkaniu należy korzystać z zamontowanych na grzejnikach zaworów grzejnikowych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) grzejnik nie powinien być zasłonięty,
- b) głowica termostatyczna aby mogła właściwie regulować temperaturę w pomieszczeniu, musi być swobodnie „opływana” powietrzem cyrkulującym w pomieszczeniu, tzn. nie może być zasłonięta, przykryta czy zabudowana,
- c) wietrzenie pomieszczeń w sezonie grzewczym powinno być krótkie i intensywne, w tym czasie należy ustawić pokrętko głowicy termostatycznej w położeniu najniższym.

§ 9

1. O wszelkich uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, których naprawa nie mieści się w obowiązkach Użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przeciwnym razie Użytkownik ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub w lokalach sąsiadów na skutek uszkodzenia instalacji lub urządzeń.
2. Za wszelkie szkody wyrządzone sąsiadom na skutek zaniedbań lub z winy Użytkownika, bądź osób, za które odpowiada (np. zalanie mieszkania), pełną odpowiedzialność ponosi Użytkownik danego mieszkania.

§ 10

1. Urządzenia w mieszkaniu winny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zawory czerpalne winny być zawsze dokręcone do wyczuwalnego oporu celem zabezpieczenia mieszkań przed ich zalaniem.
3. Wszelkie przecieki płuczek i zaworów czerpalnych należy niezwłocznie usuwać.
4. Muszlę klozetową eksploatować zgodnie z przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do niej śmieci, kości, szmat, gruzu, obierzyn i innych przedmiotów stałych.
5. Kratki odpływowe pod wannami winny być co pewien czas starannie oczyszczane tak aby zapewniały właściwy odpływ wody.
6. Zabrania się wykonywania trwałej zabudowy pionów wodociągowo-kanalizacyjnych i gazowych.

§ 11

1. Ze względu na bezpieczeństwo ogółu mieszkańców i troskę o mienie Spółdzielni, każdy z Użytkowników lokalu zobowiązany jest umożliwić służbom administracji osiedla wejście do lokalu w celu przeprowadzania okresowych przeglądów instalacji, urządzeń, ciągów wentylacyjnych i spalinowych, kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i dokonania odczytu wskazań tych urządzeń oraz w przypadku wystąpienia awarii w budynku.
2. W przypadku opuszczania mieszkania Użytkownik zobowiązany jest pozostawić telefon kontaktowy lub wskazać upoważnioną osobę, z którą Spółdzielnia może się kontaktować.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI OSIEDLA.

§ 12

1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są utrzymywać czystość w budynkach oraz przestrzegać i dbać o czystość na zewnątrz budynków.
2. Surowo wzbronione jest wyrzucanie czegokolwiek przez okna oraz wykładania na parapetach okiennych pożywienia dla ptaków, a to ze względu na brudzenie przez nie elewacji budynków lub ubrań przechodniów.

3. Odpady komunalne należy wносить do pojemników na śmieci. Opakowania szklane, plastikowe, makulatura, baterie winny być segregowane i wynoszone do pojemników przeznaczonych do tego celu.
4. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach.
5. Zabrania się gromadzenia w altanach śmietnikowych gruzu i innych odpadów po remoncie. Użytkownik ma obowiązek usunąć je na bieżąco, i wywieźć we własnym zakresie.

§ 13

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych – na trzepakach, w dniu robocze od 7.00 do 21.00, w niedziele i dni świąteczne trzepanie jest zabronione.
2. Zabrania się trzepania dywanów, chodników oraz opróżniania pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych.
3. Na balkonach, loggiach i tarasach zabrania się grillowania.

§ 14

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach winno być tak wykonywane, aby woda nie spływała po elewacji i nie brudziła niżej położonych okien, balkonów, loggii oraz ścian. Zabrania się umieszczania skrzynek z kwiatami na parapetach zewnętrznych.
2. Każdy Użytkownik balkonu, loggii lub tarasu obowiązany jest w okresie zimowym do systematycznego usuwania z nich śniegu.
3. Zabrania się montażu suszarek poza obrębem balustrady balkonowej.

§ 15

1. Zabrania się niszczenia zieleńców, kwietników, drzew, krzewów, urządzeń zabawowych oraz innych urządzeń osiedlowych jak: ławki, kosze parkowe na śmieci, altany śmietnikowe itp.
2. Zabrania się ustawiania samochodów na oznakowanych drogach pożarowych, ciągach pieszych i na trawnikach.
3. Zabrania się napraw i mycia samochodów na terenach osiedli spółdzielczych.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.

§ 16

1. Wszyscy Użytkownicy Spółdzielni obowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy zawiadomić:
 - Centrum Powiadamiania Ratunkowego tel. 112
 - Straż Pożarną tel. 998
 - Policję tel. 997
 - Pogotowie Ratunkowe tel. 999
 - Spółdzielnię pod nr wskazanymi w książce opłatoraz przystąpić do akcji ratunkowej, podporządkowując się zarządzeniom kierującego akcją.

3. Ponadto surowo zabrania się:
 - gromadzenia rzeczy na klatkach schodowych i korytarzach,
 - przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących,
 - używania otwartego ognia,
 - palenia papierosów w piwnicach, windach i na klatkach schodowych.

V. PZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW OSIEDLI.

§ 17

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc i życzliwość – nie zakłócanie spokoju.
2. W godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna i wszelkiego rodzaju jej zakłócanie jest zabronione.
3. Korzystanie z aparatów radiowych, telewizyjnych i sprzętu nagłaśniającego musi odbywać się w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z budynku innym użytkownikom.
5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci jak; brudzenie ścian, niszczenie lamperii, klatek schodowych, niszczenie urządzeń i instalacji tak w budynkach, jak i na placach zabaw oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub osoby, pod których opieką się znajdują. Rodzice odpowiadają za szkody wyrządzone przez dzieci.
6. Za bezpieczeństwo dzieci na placach zabaw, alejkach i terenach zielonych odpowiedzialni są ich rodzice lub osoby, pod których opieką się znajdują.
7. Uporczywe naruszanie zasad współżycia społecznego przez Użytkowników, bądź osoby o których mowa w § 2 ust.2 może stanowić podstawę do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o utracie członkostwa w Spółdzielni prowadzącej do eksmisji z lokalu, bądź też do sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.

§ 18

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt,
 - nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośnie zachowanie.
2. Wyprowadzanie psów może odbywać się tylko na smyczy i w kagańcu.
3. Zabrania się wyprowadzania psów i kotów do piaskownic i na place zabaw.
4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątnięcia nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie (uchwała Rady Miasta Ostrowca Św. Nr IV/628/2006 z 25.07.2006 r.).
5. Zabrania się trzymania zwierząt w pomieszczeniach piwnicznych.
6. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt, skąd mogą być wykupione przez właściciela.

§ 19

Urządzanie ogródków kwiatowych winno się odbywać w porozumieniu z administracją osiedla; dotyczy to również nasadzania drzewek i krzewów na terenie osiedla.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE.**§ 20**

Celem zachowania bezpieczeństwa i porządku oraz zabezpieczenia mienia prywatnego i społecznego przed kradzieżą lub uszkodzeniem należy zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych, jak również do korytarzy piwnicznych.

§ 21

Korzystający z dźwigów osobowych (wind) winni przestrzegać instrukcji użytkowania tych urządzeń. Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind winny być natychmiast zgłaszane do Spółdzielni.

§ 22

Każdorazowe umieszczenie reklamy lub szyldu reklamowego w zasobach Spółdzielni musi być uzgodnione z Zarządem Spółdzielni.

§ 23

W stosunku do Użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, administracja osiedla może stosować pisemne upomnienia. W razie uporczywego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może kierować do właściwych organów zewnętrznych wnioski o ukaranie winnych, a także stosować sankcje przewidziane w przepisach spółdzielczych.

§ 24

Regulamin niniejszy jest do wglądu w administracjach osiedli, Dziale Organizacyjnym Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni www.smkrzemionki.pl.

§ 25

Członkowie Spółdzielni obowiązani są zapoznać z treścią niniejszego regulaminu wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące.

§ 26

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin używania lokali spółdzielczych oraz przestrzegania porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z dnia 29.03.1996 r. (uchwała Nr 2/03/96).

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 06/12/63/2009 z dnia 17.12.2009 r.