

UCHWAŁA NR 108/12/2015

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Opolu
z dnia 16 grudnia 2015 r.**

W oparciu o § 98 punkt 13 Statutu Spółdzielni,
Rada Nadzorcza

u c h w a ł a

**Regulamin porządku domowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia

Obecnych	-	11 członków RN
Za uchwałą głosowało	-	11 członków RN
Przeciw uchwale głosowało	-	0 członków RN

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Magdalena Hubalek-Oko

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Henryk Wojtasik

Tomasz Zaleski

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, są prywatną własnością jej członków oraz współwłaścicieli danej nieruchomości i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady: użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia a także zgodnego współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Opolu.
2. Przestrzeganie niniejszego regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa własności, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jak i pozostałych mieszkańców, najemców, podnajemców oraz członków gospodarstw domowych właścicieli, a także innych osób korzystających z lokali lub w nich przebywających.
3. Posiadacz prawa do lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby z nim użytkujące lokal na stałe lub czasowo oraz przebywające na terenie nieruchomości na jego zaproszenie lub za jego zgodą, na zasadach przewidzianych przepisami prawa cywilnego.
4. Osoby (z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego) zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i nieruchomości oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości.
5. Za uszkodzenia mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich rodzice lub opiekunowie.
6. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie oraz higienę w budynkach, każdy użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest umożliwić, w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach, wejście do lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego odpowiednich służb Spółdzielni, w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń, instalacji i ogólnego stanu lokalu mieszkalnego. Ponadto użytkownik lokalu jest zobowiązany umożliwić wejście do lokalu w przypadku awarii instalacji wspólnych, odczytu wodomierzy i podzielników kosztów c.o. a także dezynsekcji i dezynfekcji lokali .



II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 3

Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 4

1. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych wymienieni w § 2 ust. 2 są zobowiązani należycie dbać o zajmowany lokal mieszkalny i inne przydzielone mu pomieszczenia oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. W razie niedokonania niezbędnych napraw, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt użytkownika zajmującego lokal, w szczególności w przypadkach zapobieżenia szkodom w mieniu Spółdzielni lub innych użytkowników lokali mieszkalnych (zalania, awarie itp.).

§ 5

1. Wszelkie przeróbki w lokalach mieszkalnych mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni, w szczególności zabrania się samowolnej ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku jak ściany nośne, stropy itp..
2. Montaż urządzeń, których działanie może być uciążliwe dla sąsiadów (klimatyzatory, anteny satelitarne itp.) można wykonać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni z zachowaniem warunków określonych przez Spółdzielnię. Zabrania się montażu anten na dachach i do kominów.
3. Zabrania się wszelkich samodzielnych przeróbek i napraw następujących instalacji w budynku:
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi,
 - pionów wodno – kanalizacyjnych wraz z zaworami odcinającymi i wodomierzami,
 - elektrycznej WLZ do tablicy rozdzielczej w lokalu włącznie,
 - gazowej z wyjątkiem wymiany kuchenki gazowej,
 - wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, w szczególności likwidacji lub wymiany kratek wentylacyjnych i wywiewników wentylacji mechanicznej w mieszkaniu,
 - radiowo – telewizyjnej AZART wraz z gniazdami przyłączeniowymi.
4. Zabrania się zmiany kolorystyki ścian balkonów i balustrad bez zgody Spółdzielni.
5. W przypadku stwierdzenia usterek, nieprawidłowości lub w przypadku zagrożenia należy niezwłocznie ten fakt zgłosić do Spółdzielni i odpowiednio do pogotowia energetycznego, gazowego lub wodno – kanalizacyjnego.

6. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby. W administracji osiedla zaleca się pozostawienie informacji w sprawie kontaktu z tą osobą (telefon, adres).

§ 6

Zabrania się użytkowania instalacji kanalizacyjnej i zsykowej niezgodnie z przeznaczeniem, w szczególności wrzucania do kanalizacji przedmiotów, które mogą spowodować jej niedrożność oraz wrzucania do zsyków przedmiotów wielkogabarytowych i odpadów niebezpiecznych, które mogą spowodować niedrożność instalacji a także zagrożenie pożarowe .

§ 7

W okresie zimowym użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są chronić te lokale mieszkalne oraz inne pomieszczenia w budynkach przed stratami ciepła.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKÓW ORAZ ICH OTOCZENIA.

§ 8

1. Wszyscy użytkownicy mieszkań powinni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na zewnątrz budynków.
2. Montaż szyldów i reklam oraz wywieszanie ogłoszeń i plakatów informacyjnych dopuszcza się wyłącznie za zgodą Spółdzielni w miejscach i na warunkach przez nią wskazanych.
3. Zabrania się wyrzucania przez okna przedmiotów i śmieci oraz dokarmiania ptaków na parapetach okiennych, loggiach i terenach przybudynkowych.
4. Wszelkie odpady i nieczystości należy gromadzić w wyznaczonych do tego celu miejscach zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście Opolu.

§ 9

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy.
2. Korzystanie z placów zabaw i urządzeń na nich zamontowanych powinno odbywać się zgodnie z regulaminem placu zabaw.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudziła położonych niżej okien i balkonów.
4. Zabrania się wystawiania na zewnętrznych parapetach okiennych doniczek, skrzynek itp. Wieszanie skrzynek na balustradach balkonów może odbywać się pod warunkiem prawidłowego zamocowania uniemożliwiającego ich zrzucenie między innymi przez podmuchy



3

- wiatru itp. Zabrania się umieszczania takich elementów nad przejściami, chodnikami, w szczególności nad nie zabezpieczonymi daszkami wejściami do budynków.
5. Zabrania się dokonywania samowolnie, bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, nasadzeń oraz wycinki drzew i krzewów na terenach zielonych, będących w zasobach Spółdzielni.
 6. Użytkownicy lokali mają obowiązek wywozu na własny koszt i własnym staraniem odpadów pochodzących z remontu lokali mieszkalnych do punktu selektywnej zbiórki odpadów.
 7. Użytkownicy lokali przeprowadzający ich remont są zobowiązani do systematycznego sprzątnięcia zanieczyszczeń powstałych w pomieszczeniach wspólnych (korytarze, zsypy) i na terenach zewnętrznych do czasu jego zakończenia.
 8. Przedmioty wielkogabarytowe należy wystawiać do wywozu przy wiatkach śmietnikowych lub komorach zsypowych (nie przy wejściach do budynków), nie wcześniej niż dzień przed ogłoszonym terminem, aby nie stwarzały zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańcom osiedli zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście Opolu.

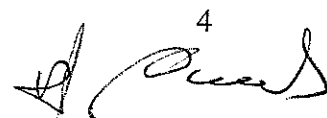
§ 10

1. Pomieszczenia ogólnego użytku należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
3. W piwnicach oraz na balkonach i loggiach zabrania się przechowywać materiały pędne, łatwopalne, wybuchowe, żrące, cuchnące i toksyczne a także silniki spalinowe oraz pojazdy z silnikami spalinowymi.
4. Zabrania się umieszczania przez mieszkańców na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych, w suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku wszelkich przedmiotów - niezgodnie z przeznaczeniem tych pomieszczeń. Spółdzielnia ma prawo, po uprzednim wezwaniu i upływie wyznaczonego terminu na usunięcie przedmiotów, wywieźć te przedmioty na koszt właściciela. W przypadku braku możliwości ustalenia, do kogo należą przedmioty, wezwanie powinno być wywieszane na tablicy ogłoszeń danego budynku.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów p.poż. a w szczególności nie zastawiania dróg i przejść ewakuacyjnych oraz dojazdów p.poż. do budynków.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW.

§ 11

1. Warunkiem zgodnego współżycia społecznego wszystkich mieszkańców jest wzajemna życzliwość i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie oraz szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialni są prawni opiekunowie.

4


3. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22.00 do godziny 6.00.
4. Zabronione jest wykonywanie wszelkiego rodzaju prac zakłócających spokój współmieszkańcom w godzinach 19.00 - 9.00 (np: wiercenie otworów, wstrzeliwanie kołków itp.) w dni powszednie oraz przez całą dobę w niedziele i święta.
Niedopuszczalne jest również zakłócanie ciszy i spokoju, jeżeli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest spowodowane zakłóceniem w przypadku np.: awarii, pożaru, wybuchu, działania sił przyrody lub innych, a w szczególności używania urządzeń powodujących nadmierne drgania, wstrząsy lub hałas, a przenoszące przenoszące się do sąsiednich lokali mieszkalnych.
5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 9.00 - 19.00, we wszystkie dni z wyjątkiem niedziel i świąt.
6. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w windach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku.
7. Zabrania się używania grilla na balkonach i loggiach oraz w otoczeniu budynków Spółdzielni.
8. Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni zobowiązani są do aktywnego przeciwdziałania kradzieży i wandalizmu oraz zgłaszania takich przypadków na Policję, Straż Miejską i Administrację Osiedla.
9. Celem zachowania warunków bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia należy między innymi zamykać drzwi na klatkach schodowych zabezpieczonych domofonami oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanymi osób.

§ 12

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych zwierząt (psów, kotów i innych) jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać wyłącznie na smyczy a psy rasy uznawanej za agresywną, zgodnie ze stosownym rozporządzeniem ministra właściwego do spraw administracji publicznej w sprawie wykazu tych ras, również w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic i na place zabaw oraz tereny zielone.
3. Za szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu, odpowiadają ich właściciele.
4. Osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń, spowodowanych przez nie w budynku i jego otoczeniu.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
6. W budynkach i na terenach Spółdzielni zabrania się prowadzenia hodowli wszelkich zwierząt.

5


7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE PARKOWANIA I HANDLU OBWOŻNEGO.

§ 13

1. Parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów jest dopuszczalne w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Na wyznaczonych miejscach postojowych zabrania się parkowania przyczep campingowych, niesprawnych samochodów - wraków itp.
3. Użytkownicy miejsc postojowych zobowiązani są do przestrzegania czystości wykorzystywanego miejsca i w otoczeniu.
4. Zabrania się prowadzenia na terenach Spółdzielni działalności handlowej o charakterze obwoźnym, bez zgody Spółdzielni.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 14

1. Osoby nie przestrzegające postanowień niniejszego regulaminu ponoszą konsekwencje przewidziane w statucie Spółdzielni oraz innych przepisach prawa.
2. Przepisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie odpowiednio do osób posiadających tytuł prawny do lokali użytkowych, znajdujących się na terenie Spółdzielni.

§ 15

Traci ważność regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 54/06/09 z dnia 17.06.2009r.

§ 16

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 108/12/2015 z dnia 16.12.2015 i wchodzi w życie z dniem ... *uchwalenia*

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
[Signature]
Henryk Woitasik

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
[Signature]
Magdalena Hubalek-Oko

ADWOKAT
[Signature]
Ryszard Z...