

**R E G U L A M I N**  
**UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO ZASOBÓW**  
**ZARZĄDZANYCH PRZEZ**  
**S.M. "OSIEDLE MŁODYCH" W GORLICACH**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Budynki i ich otoczenie w osiedlach spółdzielczych są własnością wszystkich członków i innych osób. W interesie wszystkich mieszkańców winny one być utrzymane w należyтым stanie i otoczone troskliwą opieką.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków Spółdzielni i innych osób oraz wszystkich mieszkańców osiedla w zakresie realizacji celów, o których mowa w § 2 pkt.1.

3. Członek Spółdzielni, właściciel względnie najemca lokalu zwany dalej dysponentem lokalu, jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet w nim chwilowo przebywające.

**II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

**1. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

§ 3

Administracja Spółdzielni obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itp.

§ 4

Administracja Spółdzielni obowiązana jest ponadto:

- 1) oznaczyć budynki, znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych,
- 2) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 3) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 4) utrzymać temperaturę w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 5) zapewnić mieszkańcom dostawy energii elektrycznej, gazu i wody w budynkach wyposażonych w odpowiednie instalacje,

§ 5

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, finansowanych z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości reguluje „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi.”

2. Dysponent lokalu może żądać dodatkowej kontroli działania urządzeń i stanu elementów budynku, ponad kontrole określone w Prawie budowlanym i innych przepisach, lecz w przypadku stwierdzenia braku uzasadnienia kontroli dodatkowych, wykonanych przez jednostki zewnętrzne koszty poniesione z tego tytułu obciążają żądającego.

## 2. OBOWIĄZKI GOSPODARZY BUDYNKÓW

§ 6

Prace związane z utrzymaniem na bieżąco ładu, czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz w jego otoczeniu wykonują zatrudnieni przez Spółdzielnię Gospodarze budynków lub odpowiednie firmy . Do ich obowiązków należy w szczególności:

a) Nadzorowanie przestrzegania przez mieszkańców Regulaminu Porządku Domowego, a w przypadku jego naruszenia, zgłaszanie odpowiednim służbom tj. Zarządowi Spółdzielni, Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej itp.

b) Prowadzenie aktualnych spisów mieszkańców, ogłoszeń i komunikatów oraz dbałość o wygląd i poprawny stan tablic ogłoszeń.

c) Okresowe dokonywanie odczytów wodomierzy i liczników zużycia energii elektrycznej .

d) Sporządzanie harmonogramów dyżurów sprzątnięcia klatek schodowych i kontrola ich przestrzegania.

e) Utrzymywanie czystości w wiatrołapach i wejściach do budynków tj. sprzątnięcie, czyszczenie wycieraczek, mycie szyb, zamiatanie schodów przy wejściu do budynku itp.

f) Utrzymywanie czystości i porządku na przyległym terenie oraz w miejscach składowania nieczystości polegające w szczególności na :

-sprzątnięciu śmieci, liści itp.,

-naprawa i konserwacja ławek, ogrodzenia, urządzeń znajdujących się na przydzielonym terenie.

g) W okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem chodników, wejść do budynku oraz zapewnienie bezpiecznego przejścia.

h) Zgłaszanie poważniejszych awarii i usterek odpowiednim służbom zleceń Spółdzielni, potwierdzanie ich usunięcia oraz stosowanie środków zaradczych w celu zminimalizowania ich skutków.

i) Usuwanie drobnych usterek między innymi takich jak :

- wymiana żarówek,

- regulacja zamknięć w drzwiach,

- naprawa lub wymiana zamków w drzwiach itp.

j) Współpraca z pracownikami Spółdzielni w sprawach remontów, modernizacji, zadrzewień i innych przedsięwzięć.

k) Kontrola stanu sanitarnego i estetycznego oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w administrowanym budynku i wokół niego.

l) Podejmowanie interwencji w sprawie wywozu nieczystości, udrażniania sieci wod-kan., napraw instalacji c.o., gazu itp.

ł) utrzymywanie porządku w korytarzach piwnicznych tj. zamiatanie, mycie okien itp.

Szczegółowy zakres obowiązków i uprawnień Gospodarza budynku lub zatrudnionych firm określają zawarte z nimi umowy.

### **3. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### **§ 7**

Dysponent lokalu Spółdzielni jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby zajmujące te lokale.

2. Do obowiązków osób zajmujących lokale w budynku Spółdzielni należy w szczególności:

a) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:

- malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitu z częstotliwością wynikającą z wymogów estetycznych,

- malowaniu drzwi, okien (dwustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją, malowaniu balustrad balkonowych w kolorze ustalonym w projekcie budowlanym – w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat,

b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych i ich podłączeń do sieci w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:

- wannę łącznie z baterią, syfonem i natryskiem,

- umywalki,

- kuchnię gazową,

- termę gazową lub elektryczną,

- zlewozmywak z syfonem i baterią,

c) naprawa i wymiana okien i drzwi,

d) naprawa tynków oraz naprawa i wymiana podłóg,

e) naprawa łącznie z wymianą instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,

f) naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych i wodnych,

g) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,

h) instalacja wodomierzy na zasadach określonych w załączniku nr 1 do regulaminu

i) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych w użytkowanym lokalu i sąsiednich, na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu należących do obowiązków dysponenta mieszkania, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innych obiektów niezgodnie z przeznaczeniem, obowiązującymi normami i niniejszym regulaminem,

j) montaż nawiewników powietrza w stolarce okiennej i drzwiowej.

Na pisemny wniosek dysponenta lokalu poparty zaleceniem kominiarskim, Spółdzielnia może zainstalować nawiewniki powietrza za odpłatnością 50% kosztów. Pozostałe koszty sfinansowane będą z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości .

3.Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków dysponenta mieszkania lub odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za pełną odpłatnością ze strony zainteresowanego dysponenta mieszkania, poza opłatami za używanie lokalu.

4.W przypadku uchylania się od usuwania awarii, napraw czy wymiany uszkodzonych elementów Spółdzielnia ma prawo wstępu do lokalu i wykonania ich na koszt dysponenta mieszkania.

5.Wszelkie uszkodzenia w mieniu Spółdzielni powstałe z winy dysponenta mieszkania lub jego domowników obciążają dysponenta mieszkania.

#### § 8

Administracja Spółdzielni obowiązana jest poinformować użytkowników lokali o ciężących na nich obowiązkach w zakresie napraw wewnątrz lokali. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki najemcy określone zostaną w umowie najmu.

#### § 9

1.Przydzielony lub nabyty lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału lub umowie.

2.Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych wymaga zgody Spółdzielni, która może określić dodatkowe warunki tej działalności.

#### § 10

1.Obowiązkiem każdego dysponenta mieszkania lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie Gospodarzowi budynku zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu ( np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

2.Każdy dysponent mieszkania lokalu jest odpowiedzialny za stan plomb założonych przez Zakład Energetyczny, Zakład Gazowniczy i Spółdzielnię na urządzeniach pomiarowych i zabezpieczających.

#### § 11

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne ( stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggi, wymiana okien, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o, itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu określonych warunków przepisów prawa budowlanego. W przypadku naruszenia tej zasady Spółdzielnia może żądać usunięcia samowolnych przeróbek oraz zastosować dalsze konsekwencje organizacyjne.

#### § 12

1.Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania ( na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Gospodarza budynku.

2.Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

3.Samowolne instalowanie gniazdek lub oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

4.Zabrania się wyjmowania lub wymieniania kryz dławiących lub zmiany nastawienia zaworów termostatycznych znajdujących się na grzejnikach centralnego ogrzewania.

#### § 13

1.Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest surowo zabronione.

2.Zakładanie zewnętrznych anten /radiowych, telewizyjnych, internetowych, CB radia, itp. / na ścianach i balkonach jest dozwolone tylko za zgodą Administracji Spółdzielni i przez osoby do tego upoważnione. W przypadku naruszenia tej zasady, Spółdzielnia po uprzednim wezwaniu, usunie w/w urządzenia na koszt członka.

3.Zabrania się umieszczania głośników w oknach i na balkonach.

#### § 14

1.Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych, zamykania wlotów tych przewodów, stosowania mechanicznej wentylacji wyciągowej oraz podejmowania innych działań zakłócających funkcjonowanie instalacji wentylacji grawitacyjnej.

2.Zmiany i przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniu oraz naprawy i regulacje kuchenek i podgrzewaczy wody, odłączenie ich od instalacji i ponowne przyłączenie mogą być dokonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, po wcześniejszym zawiadomieniu Administracji Spółdzielni o zamiarze dokonania takich czynności. Odpowiedzialność za skutki niewłaściwego wykonania powyższych czynności ponosi użytkownik mieszkania.

3.W przypadku podejrzenia ulatniania się gazu z kuchenki lub instalacji wewnętrznej, ze względu na bezpieczeństwo swoje i domowników oraz współmieszkańców budynku, użytkownik mieszkania zobowiązany jest do natychmiastowego przerwania użytkowania kuchenki, zamknięcia zaworu odcinającego dopływ gazu do kuchenki, przewietrzenia mieszkania poprzez uchYLENIE okien i niezwłocznego zawiadomienia Administracji Spółdzielni lub Pogotowia Technicznego ( tel. 607-386-716 lub 18 353-78-19 ).

Obowiązek zawiadomienia tych służb dotyczy również przypadku zaistnienia podejrzenia ulatniania się gazu z instalacji budynkowej.

4.Każdy przypadek ulatniania się gazu poza budynkiem ( z sieci przesyłowej, zaworu głównego lub gazomierza) należy niezwłocznie zgłosić do Administracji Spółdzielni a następnie do Pogotowia Gazowego / tel. 992 /.

#### § 15

1.Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach i wózkowniach zapalonych świec.

2.Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.

#### § 16

1.Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.

2. Wszyscy mieszkańcy i ich goście wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

3. Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie samozamykacza lub drzwi.

4. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do zapewnienia należytej wentylacji mieszkania oraz temperatury w nim panującej nie niższej niż 16<sup>0</sup> C. Obowiązek ten dotyczy wszystkich użytkowników, ze szczególnym wskazaniem na lokale wyposażone w szczelną stolarkę okienną. Utrudnienie napływu właściwej ilości powietrza do mieszkań oraz niewłaściwe (zbyt oszczędne) ustawienie zaworów grzejnikowych prowadzi do wytworzenia się niekorzystnego mikroklimatu, skutkujące zawilgoceniem, a następnie zagrzybieniem mieszkania. Odpowiedzialność za niewłaściwą eksploatację mieszkania spoczywa na jego użytkowniku.

#### § 17

1. 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 Gospodarza budynku gdzie znajdują się klucze do mieszkania.

2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych im do wiadomości ( lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania (piwnicy) osób posiadających upoważnienie Administracji Spółdzielni w celu:

a) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,

b) przeprowadzenia konserwacji i napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,

c) przeprowadzenia robót związanych z modernizacją i usuwaniem skutków awarii instalacji co. , cw, wod-kan, gazowej, itp.,

d) montażu urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i energii cieplnej,

e) dokonania odczytów wodomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio jej powstaniem, dysponent mieszkania obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeśli jest nieobecny, albo odmawia udostępnienia lokalu, Administracja Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeśli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność dysponenta mieszkania Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia dysponenta lokalu a z powyższych czynności spisać protokół.

4. W przypadku nieudostępnienia lokalu, pomimo wcześniejszego dwukrotnego wyznaczenia terminu, do przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego wynikających z Prawa Budowlanego dysponent lokalu zobowiązany jest do dostarczenia Administracji Spółdzielni, w wyznaczonym terminie, oryginałów wymaganych protokołów wraz z kopiami uprawnień osób je wykonujących. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieudostępnienia lokalu do kontroli i niedostarczenia protokołów wraz z kopiami uprawnień obciążają dysponenta lokalu.

### **III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU**

#### **§ 18**

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynków.
3. Wszyscy dysponenci mieszkań zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, chyba że większość mieszkańców danego budynku poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów, tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie: zgodnie z harmonogramem ustalonym przez gospodarza budynku. W czasie trwania dyżuru należy również podlewać kwiaty znajdujące się na klatce schodowej.
4. W przypadku gdy większość mieszkańców danego budynku wyrazi wolę, w formie pisemnej, zlecenia sprzątnięcia klatek schodowych i korytarzy podmiotom zewnętrznym za odpłatnością to sprzątnięcie odbywać się będzie na zasadach określonych w załączniku nr 2 do niniejszego Regulaminu pn. „Zasady odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych”.
5. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
6. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. W razie spowodowania niedrożności rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem powstania zatoru zostaną obciążeni kosztami udrożnienia.
7. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren. Nie należy wystawiać worków ze śmieciami na klatkach schodowych.
8. Nie należy wrzucać do ogólnych pojemników na śmieci makulatury, szkła, tworzywa sztuczne, a składować je w miejscach do tego przeznaczonych.
9. Zbędne przedmioty o dużych wymiarach / stare meble, sprzęt itp./ należy składać w wyznaczonych do tego miejscach i w ustalonych terminach podanych na tablicach ogłoszeń.
10. Do kontenerów na śmieci nie należy wylewać nieczystości płynnych, środków chemicznych, żrących, wyrzucać akumulatorów, baterii, itp.

#### **§ 19**

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8 do 20. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

#### **§ 20**

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.

3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu jak również umieszczać materiałów ciekących lub cuchnących .

4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, jak rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble, itp.

5. Na balkonach i loggiach zabrania się grillowania.

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

##### **§ 21**

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.

2. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).

3. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.

4. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

#### **V. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPÓŻAROWE**

##### **§ 22**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni. Fałszywe informacje podlegają karze, zgodnie z kodeksem wykroczeń.

2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych.

3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych itp.

4. Palenie papierosów, używanie niezabezpieczonego ognia, spożywanie alkoholu na klatkach schodowych oraz w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku jest zabronione.

#### **VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW**

##### **§ 23**

1. Obowiązkiem mieszkańców Spółdzielni jest udzielanie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju sąsiadom.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.

3. W godzinach od 22 do 6 mieszkańców Spółdzielni obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:

- ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
- zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania i rozmów,



- zakaz wykonywania prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom / kucie, wiercenie itp./

4. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

5. Gromadzenie się i przebywanie dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, wiatrołapach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnego użytkowania jest zabronione.

6. Na terenie Spółdzielni obowiązuje całkowity zakaz spożywania napojów alkoholowych w miejscach ogólnego użytkowania jak np. klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy, tereny przyblokowe, boiska, place zabaw itp.

#### § 24

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 ze szczególnym uwzględnieniem szczepień ochronnych.

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 kwiatkach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.

3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psa w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.

4. Osoby posiadające psa obowiązane są:

- zarejestrować w Urzędzie Miasta i zaopatrzyć w znak rejestracyjny,
- wносить regularne opłaty przewidziane przepisami,
- szczepić psa przeciw wściekliznie w terminach ustalonych przepisami,
- uprzątać odchody i usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez psa.

5. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszystkich zwierząt użytkowych ( np. królików, kur itp.).

6. Niedozwolone jest karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych.

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

8. Miejsca nasadzeń drzew i krzewów przez mieszkańców winny być uprzednio uzgodnione z Administracją Spółdzielni.

#### § 25

1. Na ulicach osiedlowych wolno parkować tylko samochody osobowe.

2. Parkowanie motocykli i samochodów osobowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.

3. Zabrania się mycia samochodów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

4. Zabrania się przechowywania w indywidualnych piwnicach paliwa i materiałów łatwopalnych oraz pojazdów z napełnionymi zbiornikami.

5. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

6. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych samochodami, motocyklami, motorowerami, rowerami itp.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 26

1. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Dysponenci lokali są zobowiązani do zawiadomienia administracji Spółdzielni o wynajęciu lokalu. W przypadku wynajęcia lokalu zawiadomienie winno wskazać osoby uprawnione do korzystania z niego.

### § 27

Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Gospodarzy budynków i pracowników Spółdzielni należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy Zarządu Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

### § 28

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej powinny być zawieszane tablice informacyjne.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń, informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku, a także na tablicach informacyjnych – bez zgody administracji Spółdzielni.

### § 29

1. Zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa administracja Spółdzielni nie jest upoważniona do ingerowania w cywilne sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju współmieszkańców lub innymi nagannymi zachowaniami. Skargi i zażalenia w tych sprawach mieszkańcy powinni kierować do organów Policji, Straży Miejskiej, Sądu lub Prokuratury.
2. Jeżeli użytkownik lokalu, osoby z nim zamieszkałe lub przebywające u niego, wykraczają w sposób uporczywy przeciwko zasadom określonym w niniejszym regulaminie, lub swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorzsenie u innych mieszkańców, lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia może w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym stosować sankcje upomnienia lub nagany. Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie tych osób do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### § 30

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą nr 18/VII/2016 dnia 26 lutego 2016r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

do regulaminu używania lokali i porządku domowego zasobów zarządzanych przez  
S.M. „Osiedle Młodych” w Gorlicach

**Zasady montażu i odbioru wodomierzy mieszkaniowych  
w S.M. „Osiedle Młodych” w Gorlicach**

**1. Wymagania dotyczące wodomierzy.**

W zasobach zarządzanych przez S.M. „Osiedle Młodych” dopuszcza się stosowanie wyłącznie wodomierzy mieszkaniowych spełniających poniższe warunki :

- klasa dokładności wskazań wodomierza : dla pozycji montażu pionowej minimum R50 (zalecane R80 lub wyższa) dla pozycji montażu poziomej min R80 (zalecana R160),
- przepływ  $Q_3$  wodomierzy nie większy niż  $2,5\text{m}^3/\text{h}$  lecz zalecany przepływ  $Q_3$  w zakresie od  $1,0$  do  $1,6\text{m}^3/\text{h}$
- dopuszczalna średnica wodomierza mieszkaniowego : wyłącznie DN 15 ,
- w przypadku zastosowania w danym budynku wodomierzy z odczytem radiowym – dopuszczalne jest stosowanie wyłącznie wodomierzy współpracujących z zastosowanym systemem odczytu,
- instalowany wodomierz musi posiadać aktualną, ważną 5 lat cechę legalizacyjną a w przypadku modułów radiowych – musi posiadać baterię zasilającą o trwałości równej co najmniej okresowi ważności cechy legalizacyjnej wodomierza,
- wodomierz musi posiadać atest dopuszczający Głównego Urzędu Miar, atest PZH.

**2. Wymagania dotyczące instalacji.**

Aby wodomierz mógł zostać zaplombowany przez służby techniczne Spółdzielni powinny być spełnione następujące warunki :

- przed wodomierzem powinien być odcinek prostej rury jednakowej średnicy odpowiadający minimum pięciu średnicom przewodu (w przypadku rury DN 20 odpowiada to min. 100mm odcinka prostego), dopuszcza się odstępstwo od tej zasady o ile producent dopuszcza takie odstępstwo przy zagwarantowaniu odpowiedniej klasy dokładności wskazań,
- za wodomierzem powinien być odcinek prostej rury jednakowej średnicy odpowiadający minimum trzem średnicom przewodu (w przypadku rury DN 20 odpowiada to min. 60mm odcinka prostego), dopuszcza się odstępstwo od tej zasady o ile producent dopuszcza takie odstępstwo przy zagwarantowaniu odpowiedniej klasy dokładności wskazań,
- tam gdzie to możliwe należy zastosować przed licznikiem i przed wymaganym odcinkiem prostej rury zawory zwrotne. Zawór powinien być zainstalowany pomiędzy zaworem odcinającym a wodomierzem. W przypadku remontu łazienki/kuchni/ubikacji i rozplombowaniu wodomierza – zainstalowanie zaworu zwrotnego jest obligatoryjne i warunkuje dokonanie ponownego odbioru i plombowania licznika,
- zabronione jest stosowanie wszelkiego rodzaju obejść przed wodomierzem,
- zabronione jest stosowanie przyłączy wodomierzowych wkręcanych w głowicę zaworu odcinającego. Aktualnie występujące przyłącza wodomierzowe należy zlikwidować najpóźniej podczas najbliższej wymiany wodomierza.

- niedopuszczalne jest stosowanie przyłączy elastycznych do wodomierzy z pominięciem odcinków prostych sztywnej rury przed i za wodomierzem,
- niedopuszczalne jest stosowanie zamiast spłuczek zaworów kulowych lub automatów spłukujących tzw. „tajfun” ze względu na generowanie uderów hydraulicznych na instalacji oraz ryzyka uszkodzenia wodomierzy. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza na instalacji z wbudowanym zaworem kulowym lub automatem zamiast spłuczki wszelkie koszty wymiany wodomierza ponosi dysponent lokalu . Istniejące zawory kulowe oraz automaty spłukujące należy przerobić na spłuczki najpóźniej do czasu najbliższej wymiany wodomierzy w mieszkaniach. Nie zastosowanie się do powyższego upoważnia do odmowy oplombowania i odbioru wodomierza a tym samym do traktowania mieszkania jako nieopomiarowanego z wszelkimi tego konsekwencjami.
- instalacja wody i istniejące zabudowy powinny być tak wykonane, aby dokręcenie śrubunków nie powodowało naprężeń rozciągających lub ściskających – instalacja nie może ulec odkształceniu,
- miejsce montażu wodomierza i sposób zabudowy powinny umożliwiać swobodny dostęp do niego w celu odczytu, kontroli, wymiany. W miejscu zabudowy należy pozostawić otwór o minimalnych wymiarach 30 x 30 cm,

### **3. Zasady odbioru, legalizacji, plombowania wodomierzy.**

- wymiana wodomierza w czasie ważności legalizacji dokonywana jest przez Spółdzielnię na wniosek i koszt dysponenta lokalu pod warunkiem zapewnienia dostępu do wodomierza zgodnie z w/w warunkami
- dysponent lokalu który stwierdzi, lub podejrzewa że wodomierze są wadliwe jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia służb technicznych Spółdzielni,
- na wniosek dysponenta lokalu wodomierz może być oddany do ekspertyzy. W przypadku stwierdzenia prawidłowości działania wodomierza wszelkie koszty ponosi dysponent lokalu a w przeciwnym wypadku – są one finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nieruchomości,
- na czas w którym wodomierz jest zdemontowany i poddawany ekspertyzie montowany jest wodomierz zastępczy,
- w celu respektowania wskazań wodomierzy podlegają one odbiorowi i plombowaniu przez służby techniczne Spółdzielni. Plombowanie odbywa się przy użyciu plomb numerowanych a numer plomby wpisywany jest do protokołu. W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy numerem plomby na wodomierzu a numerem plomby w protokole odbioru lokal mieszkalny przez cały okres rozliczeniowy traktuje się jako nieopomiarowany.
- w przypadku konieczności ponownego plombowania licznika w związku z prowadzonymi pracami remontowymi w mieszkaniu, dysponent lokalu ponosi koszt plombowania stanowiący równowartość 1m<sup>3</sup> opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków. Płatność odbywać się będzie na podstawie faktury VAT płatnej wraz z opłatami za mieszkanie.
- w przypadku rozplombowania wodomierza w związku z prowadzonymi pracami remontowymi musi on być zgłoszony i udostępniony do ponownego oplombowania najpóźniej do godziny 20<sup>00</sup> danego dnia pod rygorem traktowania mieszkania jako nieopomiarowanego,
- z każdej czynności powodującej konieczność rozplombowania czy też ponownego plombowania wodomierzy zostaje spisany protokół który podpisuje konserwator instalacji wod-kan oraz dysponent lokalu. W przypadku odmowy podpisu ten fakt jest odnotowywany w protokole,

- koszty związane z wykonaniem otworu dostępowego do wodomierza, przeróbki instalacji w celu dostosowania jej do niniejszych wymogów i ogólnie obowiązujących przepisów za wyjątkiem kosztu zaworu zwrotnego i/lub zaworu antykropelkowego ponosi dysponent lokalu.

*Powyższe zasady stanowią integralną część regulaminu używania lokali i porządku domowego zasobów zarządzanych przez S.M. „Osiedle Młodych” w Gorlicach*

do regulaminu używania lokali i porządku domowego zasobów zarządzanych przez  
S.M. „Osiedle Młodych” w Gorlicach

### **Zasady odpłatnego sprzątnia klatek schodowych**

#### **I. Zasady wprowadzenia i rezygnacji z odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.**

1. Wszyscy dysponenti mieszkań, zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów, tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie: zgodnie z harmonogramem ustalonym przez gospodarza budynku. W czasie trwania dyżuru należy również podlewać kwiaty znajdujące się na klatce schodowej.
2. Sprzątnie klatek schodowych przez podmioty zewnętrzne możliwe jest po wyrażeniu takiej woli w formie pisemnej (podpis na ankiecie) przez większość dysponentów mieszkań w danym budynku. Ankieta musi zawierać co najmniej : Imię i Nazwisko, adres lokalu i podpis. Dane te muszą być czytelne.
3. Sprzątnie klatek schodowych w danym budynku wprowadzone zostanie w terminie do 3 miesięcy licząc od ostatniego dnia miesiąca w którym wpłynie ankieta o której mowa w pkt 2. Termin 3 miesięcy wynika z konieczności zawiadomienia dysponentów lokali o zmianie wysokości opłat w związku z wprowadzeniem odpłatnego sprzątnia klatek schodowych.
4. Na wniosek większości dysponentów lokali, po wyrażeniu takiej woli w formie pisemnej (podpis na ankiecie) możliwa jest rezygnacja z odpłatnego sprzątnia klatek schodowych na zasadach określonych w pkt 5. Ankieta musi zawierać co najmniej : Imię i Nazwisko, adres lokalu i podpis. Dane te muszą być czytelne.
5. Rezygnacja ze sprzątnia następuje w terminie 3 miesięcy licząc od ostatniego dnia miesiąca w którym wpłynie ankieta o której mowa w pkt 4. Termin ten wynika z konieczności powiadomienia dysponentów lokali o zmianie wysokości opłat.
6. Decyzja dysponentów mieszkań w sprawie wprowadzenia bądź rezygnacji z odpłatnego sprzątnia klatek schodowych podjęta w sposób określony w punktach 2 i 4 jest decyzją ostateczną i wiąże wszystkich dysponentów lokali danego budynku (w tym dysponentów którzy nie oddali głosu w ankiecie lub głosowali przeciw) .
7. W przypadku zmiany dysponenta lokalu zasady dotyczące sprzątnia klatek schodowych obowiązują każdego następnego dysponenta lokalu.
8. Opłata za sprzątnie klatek schodowych naliczana jest od lokalu mieszkalnego .
9. Na pisemny wniosek min 10% dysponentów lokali w danym budynku dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury zarówno dotyczącej wprowadzenia odpłatnego sprzątnia jak i rezygnacji z niego.
10. Z każdego lokalu możliwe jest oddanie tylko 1 głosu „za” lub „przeciw” .

## **II. Zakres usług objęty sprzątaniami klatek schodowych.**

W ramach odpłatnego sprzątania klatek schodowych, w ramach wnoszonych opłat Spółdzielnia zapewni następujący zakres usług :

1. Minimum 1x w tygodniu w okresie pomiędzy poniedziałkiem a środą zmiatanie całej klatki schodowej od drzwi wejściowych do budynku aż do ostatniej kondygnacji każdej klatki schodowej łącznie z korytarzami o ile w budynku występują, wraz z otrzepaniem wycieraczki i zmiataniem pod wycieraczkami przed drzwiami wejściowymi do mieszkań. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępnie od tej zasady – w przypadku gdy nie zachodzi konieczność wykonywania tych prac w danym budynku.
2. Minimum 1x w tygodniu w okresie pomiędzy czwartkiem a sobotą zmiatanie wraz z umyciem wodą z dodatkiem środków do mycia posadzek całej klatki schodowej od drzwi wejściowych do budynku aż do ostatniej kondygnacji każdej klatki schodowej łącznie z korytarzami o ile w budynku występują, wraz z otrzepaniem wycieraczek, zmiataniem i myciem pod wycieraczkami przed drzwiami wejściowymi do mieszkań każdej klatki schodowej budynku.
3. Minimum 2 x w miesiącu pomiędzy czwartkiem a sobotą mycie drzwi wejściowych do budynku wraz z myciem szyb w tych drzwiach,
4. Minimum 2 x w miesiącu ścieranie kurzy z rur, korytek instalacyjnych, parapetów itd. na każdej klatce schodowej budynku łącznie z korytarzami,
5. Minimum 1 x w tygodniu oczyszczenie wycieraczki przed drzwiami wejściowymi do budynku.
6. Minimum 2 x w miesiącu mycie pochwytów balustrad klatek schodowych wodą wraz z dodatkiem odpowiednich detergentów.
7. Minimum 2 x w roku mycie lamperii klatek schodowych i każdorazowo w razie zabrudzenia.
8. Minimum 2 x w roku mycie wszystkich okien na klatkach schodowych ,
9. W okresie zimowym a szczególnie podczas tzw odwilży kontrolowanie i w razie potrzeby zmiatanie oraz mycie klatki schodowej od drzwi wejściowych do spocznika na I piętrze budynku.
10. Każdy dysponent lokalu wykonujący prace remontowe w mieszkaniu zobowiązany jest do sprzątania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich zabrudzeń powstałych w związku z wykonywanymi pracami .

*Powyższe zasady stanowią integralną część regulaminu używania lokali i porządku domowego zasobów zarządzanych przez S.M. „Osiedle Młodych” w Gorlicach*