

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
OSTROWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
W OSTROWCU ŚW.**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowcu Św. zwanej dalej „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami, jak i właściciele lokali nie należących do Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych - zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych.

§ 2

1. Mieszkańcy ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajęli lub oddali do używania.
2. Mieszkańcy ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby osoby pozostające pod opieką stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

II. Obowiązki Spółdzielni

§ 3

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie w umowach z usługodawcami. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:

- a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe tj. partery do 1-go stopnia schodów w budynkach niskich i partery łącznie z biegiem schodów oraz podesty parteru w budynkach wysokich; korytarze piwniczne; kabiny dźwigowe; przejścia na ostatnich kondygnacjach wieżowców; suszarnie; wózkownie itp.,
- b) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych oraz drzwi wejściowych do budynków a także grzejników i lamperii na parterach i kabin dźwigowych – w zakresie i z częstotliwością wynikającą z umowy zawartej z firmą wykonującą usługi w tym zakresie.
- c) pielęgnacja terenów zielonych,
- d) usuwanie z chodników śniegu, lodu.

§ 4

Służby techniczne Spółdzielni obowiązane są:

- a) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
- b) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż, o ile stosowne przepisy tego wymagają,
- c) oznaczyć budynki na terenie osiedla poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbę porządkową są oznakowane,
- d) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym,
- e) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- f) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych , pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły c.o.).

III. Obowiązki mieszkańców.

§ 5

1. Przekazane mieszkańcom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu mogą być używane przez nich wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych lub garażach wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców i brak konieczności zmiany sposobu użytkowania lokalu. Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni .
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym - zgodnie z obowiązującym „Regulaminem podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali” w Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej określającym obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
4. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.
5. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię lub też udostępnić lokal właściwej firmie działającej na zlecenie Spółdzielni.
6. Wszyscy mieszkańcy osiedli powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw .

IV. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokali.

§ 6

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach i loggiach:
 - a) trzymania zwierząt,
 - b) dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach
 - c) korzystania z grilla
 - d) trzepania rzeczy - również przez okna i na klatkach schodowych
 - e) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek - również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody,
 - f) zamieszczania reklam bez zgody Spółdzielni
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
4. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów i loggii - instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
6. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
7. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani nie zawieszać suszarek do bielizny.
8. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony.
9. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach czy loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

§ 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice lokatorskie i pomieszczenia wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem .
2. Zabrania się w piwnicach lokatorskich i pomieszczeniach wspólnego użytku:
 - a) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Zarządu.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach lokatorskich oraz udostępniać je w razie konieczności osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

V. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

§ 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 .W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy:

- a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócających spokoju sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
- a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach,
 - c) trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszonych się do sąsiednich mieszkań,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku oraz w garażach podziemnych,
 - f) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskami rolkami i innymi podobnymi hałaśliwymi urządzeniami.
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.
5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkań) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
7. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych.

§ 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych - w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U.2003.106.1002) - o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców .
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do :
- a) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta,
 - d) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb lokalu ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji,
 - e) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - f) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

§ 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.

2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych, ścieżkach rowerowych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli w garażach i na terenie osiedli.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw w garażach i na terenie osiedli.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.

§ 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, holach, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw,
 - b) zamykania drzwi do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
 - c) wnoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, złom metalowy, szkło itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez firmę odpowiedzialną za wywóz odpadów z nieruchomości.
3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło, plastik itp.

§ 12

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
 - a) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - b) gromadzenie się osób w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
 - b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
 - c) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości,
 - d) blokowanie drzwi do klatek schodowych,
 - e) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutami itp.,

- f) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu,
- g) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami,
- h) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni i mocowanie w części wspólnej nieruchomości tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni.

VI. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

§ 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, (których telefony podane są na tablicach ogłoszeń).
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu - po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby.
3. Palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych, jak też używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
5. Nie wolno przechowywać w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości:
 - a) materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - b) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - c) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno:
 - a) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - b) zamykać i blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych.
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia 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 administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

VII. Wykonywanie prac remontowych

§ 14

- 1.** Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
- 2.** Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, oraz wymianą okien wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.
- 3.** Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
- 4.** Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
- 5.** Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.
- 6.** Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
- 7.** Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

VIII. Informowanie Spółdzielni

§ 15

- 1.** Mieszkańcy obowiązani są do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności :
 - a)** zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych i ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - b)** o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
- 2.** W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc, lokator powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

IX. Postanowienia końcowe

§ 16

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach

usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych . Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.

§ 17

- 1.** W stosunku do użytkowników lokali którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
- 2.** Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
- 3.** Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
- 4.** Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie przepisów karnych.

§ 18

Traci moc Regulamin mieszkańców Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą OSM z dnia 23.12.1997 roku.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 30.08.2012 r. uchwałą nr 48/2012.