

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**Zasady użytkowania lokali i porządku domowego**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej IGLOOPOL w Dębicy z dnia 14.03.2019 r.**

Zasady niniejsze określają obowiązki i uprawnienia SM Igloopol, jej członków i innych użytkowników lokali w zasobach SM Igloopol w Dębicy

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Ilekoć w zasadach jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „IGLOOPOL” w Dębicy,
2. Użytkownika – należy przez to rozumieć osobę (fizyczną lub prawną) korzystającą z lokalu w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. W zakresie korzystania z lokalu, jego użytkownika obowiązują postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych przepisów prawa, statutu Spółdzielni oraz niniejszych zasad.
2. Koszty działalności eksploatacyjnej pokrywane są przez użytkowników lokali poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat eksploatacyjnych.

II. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

Obowiązki Spółdzielni realizowane są przez administrację osiedla i Zarząd Spółdzielni w ścisłej współpracy z właściwymi organami samorządowymi.

§ 4

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Naprawa przewodów poszczególnych instalacji przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu:
  - a) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie przed odbiornikiem,
  - b) przewodów instalacji wodociągowej do zaworów przed wodomierzem,
  - c) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
  - d) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - e) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Naprawy polegające na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
3. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym instalacji i urządzeń wewnątrz budynku, umożliwiających:
  - a) dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odbiór ścieków,
  - b) dostawę energii elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - c) dostawę gazu do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
  - d) utrzymanie w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynku temperatury zgodnie z obowiązującymi normami,
  - e) nieprzerwaną dostawę sygnału RTV w budynkach wyposażonych w zbiorczą instalację antenową.
4. Niezwłoczne usuwanie awarii.
5. Utrzymanie we właściwym stanie eksploatacyjnym budynku a w szczególności:
  - 1) w odniesieniu do pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania:

- a) utrzymanie porządku w korytarzach piwnic, pomieszczeniach strychowych i schodach zewnętrznych, klatkach schodowych – za pośrednictwem specjalistycznych firm sprzątających,
  - b) utrzymanie we właściwym stanie technicznym i porządkowym pomieszczeń strychowych oraz węzłów cieplnych i wodnych;
  - c) zapewnienie właściwego oświetlenia,
  - d) konserwacja i naprawa stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia przed utratą ciepła (w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania),
- 2) zapewnienie stałej konserwacji i napraw elementów budowlanych, urządzeń technicznych i ppoż. w budynku, pokrycia dachów;
  - 3) zabezpieczenie przed przemarzaniem ścian oraz usuwanie innych wad technologicznych;
4. Wyposażenie domów w informacje porządkowe i administracyjne ze szczególnym uwzględnieniem informacji o miejscach i numerach telefonów, pod którymi można zgłaszać awarie.
5. Powiadamianie o bieżących wydarzeniach istotnych dla mieszkańców.
6. Utrzymanie we właściwym stanie otoczenia budynku, a w szczególności:
- 1) zapewnienie wyposażenia i utrzymania placów zabaw, piaskownic, boksów, śmietnikowych itp.,
  - 2) sianie trawy na trawnikach i koszenie w ciągu roku w miarę potrzeb,
  - 3) usuwanie śniegu i lodu z powierzchni chodników, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz dojeżdż do budynków (klatek schodowych), usuwanie sopli z dachów.

#### § 5

1. Dopuszcza się rozszerzenie zakresu prac wykonywanych przez administrację w zakresie utrzymania substancji mieszkaniowej – poza wyszczególnione w § 4 niniejszych zasad.

2. Dla wykonania prac, o których mowa w ust. 1, wskazane musi być dodatkowe źródło ich finansowania (spoza ustalonego na dany rok planu gospodarczo-finansowego).

#### § 6

Spółdzielnia jest odpowiedzialna za szkody wyrządzone użytkownikom lokali przez osoby fizyczne i prawne działające na zlecenie Spółdzielni bądź w jej imieniu, z zastrzeżeniem postanowień § 10.

### III. Uprawnienia Spółdzielni.

#### § 7

Spółdzielnia ma prawo odmówić wykonania naprawy lub usługi na rzecz użytkownika lokalu, który ma zaległości czynszowe w przypadku, gdy jej niewykonanie nie zagraża substancji mieszkaniowej lub dobru osób trzecich.

#### § 8

W przypadku awarii zagrażającej zdrowiu lub życiu mieszkańców i gdy niemożliwe jest ustalenie miejsca pobytu użytkownika lub opiekuna lokalu administracja ma prawo dokonać komisyjnego

wejścia do lokalu (piwnicy, pomieszczenia gospodarczego, garażu) w celu usunięcia awarii. W takim przypadku administracja jest zobowiązana do niezwłocznego usunięcia wszystkich szkód wynikłych z komisyjnego wejścia do lokalu (przywrócenia stanu pierwotnego lokalu) oraz zabezpieczenia lokalu do czasu przejęcia go przez użytkownika (opiekuna)

#### § 9

W przypadku stwierdzenia dewastacji lokalu lub stanu sanitarnego, zagrażającego współmieszkańcom Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji.

#### § 10

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia dodatkowego wyposażenia w przypadku konieczności wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni jeżeli nie został zapewniony dostęp do urządzeń (instalacji) lub gdy użytkownik wykonał przebudowę bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 11

W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej, która nie jest uciążliwa dla mieszkańców budynku i nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa oraz stanu sanitarnego lokalu i budynku. Prowadzenie innego rodzaju działalności wymaga zgody Zarządu i mieszkańców danego budynku.

IV. Obowiązki użytkowników lokali.

#### § 12

Użytkownik lokalu powinien dbać o utrzymanie w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym zajmowanego lokalu, budynku, jego otoczenia oraz wszelkich urządzeń będących własnością SM Igloopol.

#### § 13

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do:

- użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- utrzymywania zajmowanego lokalu wraz z należącymi doń pomieszczeniami (piwnica, pomieszczenie gospodarcze) we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, pralniach suszarniach oraz wokół budynku
- terminowego wnoszenia opłat czynszowych za używanie lokalu (ew. ze splatą rat kredytu) oraz opłat za usługi odpłatne, wykonywane przez Spółdzielnię na Jego zlecenie. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych;
- niezwłocznego zgłaszania do administracji osiedla (po godzinach pracy do dyżurnej ekipy administracji lub do właściwych służb pogotowia technicznego poszczególnych branż, których telefony są podane na tablicach ogłoszeń) awarii lub uszkodzeń urządzeń technicznych;
- dokonywania napraw wewnątrz lokalu nie zaliczanych do obowiązków Spółdzielni a w szczególności: napraw i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, naprawy powierzchni sufitów i ścian wykładanych płytkami ceramicznymi lub innymi wykładzinami oraz tynków, naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej, pasowania, regulacji i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wymiany, wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach, naprawy i wymiany mebli wbudowanych, naprawy i wymiany odcinków przewodów kanalizacyjnych od urządzeń do trójnika pionu kanalizacyjnego, konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni, zlewozmywaków itd.), usuwania zatkania przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i instalacji elektrycznej od bezpieczników lokalowych,
  - odnawiania użytkowanego lokalu i przeprowadzania w miarę potrzeb deratyzacji;

- malowania loggii i balustrad balkonowych oraz stolarki okiennej z zachowaniem jednolitej barwy elewacji i estetyki; odpowiednie zabezpieczenie posadzki balkonowych lub loggi tak, aby nie następowały przecieki

- wywiezienia gruzu i innych zdemontowanych przedmiotów powstałych w wyniku prowadzonych napraw, remontów, modernizacji;

- likwidacji zniszczeń powstałych z jego winy oraz w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków. Koszty napraw szkód wyrządzonych z winy użytkownika lokalu w innych lokalach (np. pozostawienie otwartego kranu i zalanie lokalu położonego poniżej) ponosi mieszkaniec, który spowodował szkodę;

- udostępniania lokalu, piwnicy ew. zajmowanego pomieszczenia gospodarczego upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom w celu usunięcia awarii lub wykonania napraw i remontów należących do obowiązków Spółdzielni albo przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu pomieszczeń;

- udostępniania lokalu w celu dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania przez osobę upoważnioną przez Administrację Osiedla;

- niezwłocznego zgłaszania do Administracji Osiedla niesprawnego urządzenia pomiarowego. W przypadku braku zgłoszenia, administracja rozliczać będzie zużycie wody lub energii cieplnej ryczałtem;

- udostępniania lokalu w celu sprawdzenia drożności przewodów kominowych, wentylacyjno - spalinowych, sprawdzenia szczelności instalacji gazowej, dokonania pomiarów instalacji elektrycznej.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją urządzenia i pomieszczenia budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania jak np. klatki schodowe, korytarze, i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3. W przypadku wyjazdu na urlop lub inny dłuższy pobyt poza miejsce zamieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w administracji, adres i telefon osoby opiekującej się mieszkaniem ew. garażem.

4. Na wniosek co najmniej połowy mieszkańców (właścicieli) danego budynku Zarząd może zmienić sposób utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnych;

5. W przypadkach zagrażających zdrowiu lub życiu Zarząd Spółdzielni może zlecić dodatkowe sprzątnięcie klatki schodowej na koszt mieszkańców danej nieruchomości.

6. Mieszkańcy posiadający garaż w zasobach spółdzielni zobowiązani są do:

- parkowania pojazdów na podjazdach przyległych do garaży

- użytkowania garażu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób nie zakłócający spokoju osobom zamieszkałym w najbliższym sąsiedztwie,

- utrzymania porządku i czystości, odśnieżanie najbliższego otoczenia garażu, dotyczy to w szczególności bezpośredniego wjazdu (podjazdu) do garażu

- prac wykonywanych na koszt własny w zakresie napraw i konserwacji garaży wbudowanych, a w szczególności: odnawiania części wewnętrznej garażu łącznie z naprawą i wymianą ramy wjazdowej, tak aby utrzymać w stanie technicznym nie pogorszonym

#### § 14

1. W przypadku dokonania samowolnych przeróbek lub dewastacji instalacji wewnątrz lokalu koszty naprawy ponosi użytkownik lokalu.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawienia wszystkich szkód wyrządzonych Spółdzielni osobiście lub przez osoby, których prawa w stosunkach ze Spółdzielnią reprezentuje.

V. Uprawnienia użytkowników lokali.

#### § 15

1. Wszelkie przebudowy w lokalu lub zmiany konstrukcyjne, stała zabudowa klatki schodowej, powodujące zmiany w jego układzie funkcjonalnym, mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.

2. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 1 nie jest wymagane w przypadku dodatkowego wyposażania lokalu np.: położenia parkietu z wykonaniem niezbędnej izolacji dźwiękochłonnej, montażu mebli wbudowanych, założenia zmywalnych okładzin ściennych lub montażu boazerii drewnianych, zmiany wykładzin podłogowych itd.

3. Wszelkie przeróbki instalacji gazowej mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni oraz z zachowaniem postanowień przepisów obowiązujących w tym zakresie.

Prace te, w tym odłączanie i podłączanie kuchni gazowych, powinny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

4. Przy wprowadzaniu jakichkolwiek zmian w lokalu należy uwzględnić możliwość dostępu do wszelkich instalacji technicznych w mieszkaniu pod rygorem określonym w § 10 niniejszych zasad.

#### § 16

Zakładanie anten satelitarnych, CB i innych; szyldów, reklam oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu (np. instalowanie krat w oknach, przegradzanie korytarza kratą lub w inny sposób, zadaszanie i montaż obudów balkonów, loggii itp.) wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego.

#### § 17

1. W przypadku nieprzystąpienia przez Spółdzielnię do robót określonych w § 4 ust. 2 w terminie uzgodnionym z użytkownikiem, a niewykonanie których powoduje znaczne utrudnienie z korzystania z lokalu, użytkownik może wykonać je we własnym zakresie pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia zakresu robót i sporządzenia wstępnego kosztorysu, który zostanie zaakceptowany przez Zarząd Spółdzielni.

2. Zwrot kosztów za wykonane roboty nastąpi po przedłożeniu kosztorysu po wykonawczego oraz faktury Vat obciążającej Spółdzielnię.

#### § 18

1. Mieszkańcy zajmujący lokale na parterach budynków mogą, po uzyskaniu zgody Zarządu, zakładać ogródki przydomowe i użytkować je zgodnie z zapisami umowy najmu.

2. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne i drzewa o formach karłowatych.

3. Nieprzestrzeganie powyższych zasad może spowodować cofnięcie zgody i wezwanie do przywrócenia stanu pierwotnego lub zmianę zagospodarowania terenu na koszt użytkownika.

4. Spółdzielnia może czasowo wyłączyć teren użytkowania bez prawa do odszkodowania w przypadku konieczności wykonania robót awaryjnych lub remontowych. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac ziemnych i remontowych. Podczas korzystania z terenu użytkownik zobowiązany jest do nie zakłócania spokoju sąsiadom.

VI. Przepisy porządkowe.

#### § 19

Dla zachowania bezpieczeństwa, porządku i spokoju oraz estetycznego wyglądu budynku zakazane jest przede wszystkim:

1) przechowywanie w piwnicach, na korytarzach, klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych (schowkach), na balkonach i loggiach materiałów łatwopalnych (kanistrów z benzyną, gazu w butlach itp.) oraz materiałów żrących i

cuchnących; ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe zabrania się grilowania na balkonach i terenach zielonych przyblokowych

2) składowanie i przechowywanie na korytarzach, klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnic sprzętów i rzeczy ruchomych;

3) używanie maszyn i urządzeń technicznych zakłócających spokój mieszkańców oraz zakłócających odbiór programów radiowych i telewizyjnych;

4) zakłócanie spokoju, szczególnie w czasie obowiązywania ciszy nocnej od godz. 22.00 do godz. 6:00; hałaśliwe prace remontowe typu wiercenie, kucie, szlifowanie itp. winny być wykonywane w godz. 8:00 – 20:00

5) wszelkiego rodzaju trzepanie na balkonach, loggiach, korytarzach, klatkach schodowych i przez okna; trzepanie dywanów należy dokonywać w miejscach do tego wyznaczonych w godz. 8:00 – 20:00

6) ustawianie skrzynek i doniczek do kwiatów bez należytego zabezpieczenia przed wypadnięciem i zalewanie wodą zewnętrznych ścian budynku oraz niżej położonych balkonów;

7) przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd estetyczny budynku;

8) wywieszanie ogłoszeń oraz umieszczanie napisów i rysunków na ścianach i drzwiach .

9) palenie tytoniu w klatkach i pomieszczeniach wspólnych.

10) Wyrzucanie do kontenerów materiałów, substancji i odpadów żrących cuchnących lub stanowiących inne zagrożenie dla ludzi i środowiska naturalnego;

11) dopuszczanie przez właścicieli zwierząt domowych do zakłócania przez nie spokoju innych mieszkańców oraz do zanieczyszczania przez nie korytarzy, klatek schodowych i otoczenia budynku - wyprowadzający zwierzę musi uprzątnąć poczynione przez nie zanieczyszczenia;

12) wyprowadzanie psów bez smyczy i kagańców oraz wyprowadzanie ich na tereny zabaw dla dzieci; Zwierzęta należy wyprowadzać poza obręb osiedla ze względu na możliwość zanieczyszczania terenu

13) utrzymywanie zwierząt, które mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców lub stanu sanitarnego budynku przyblokowego oraz bezpieczeństwa innych osób.

14) niszczenie i dewastowanie pomieszczeń i urządzeń wspólnie użytkowanych;

15) malowanie na nietypowe kolory okien, drzwi wejściowych, balkonów i loggii;

16) wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe śmieci, butelek, niedopałków itp.;

17) wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji;

18) instalowanie dodatkowego oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez zgody Administracji.

19) Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Zabrania się gry w piłkę nożną w obrębie podwórza i w pobliżu bloku. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb, niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub dorośli opiekunowie.

2. Na ulicach wewnątrzosiedlowych zabrania się:

1) wjazdu i parkowania pojazdów ciężarowych z wyjątkiem zaopatrzenia, przeprowadzek na czas załadunku i rozładunku ;

2) postoju pojazdów z włączonym silnikiem;

3) używania sygnałów dźwiękowych;

4) przekraczania prędkości 20 km/godz.;

5) parkowania samochodów i innych pojazdów mechanicznych w bezpośrednim otoczeniu budynków mieszkalnych, na trawnikach i w innych miejscach do tego nie przeznaczonych, a w szczególności na ciągach pieszych lub w sposób utrudniający dostęp pieszym bądź służbom specjalnym do budynków lub innych urządzeń Spółdzielni, dzieciom do placów zabaw itp.

- 6) zabrania się parkowania samochodów o masie całkowitej powyżej 2,5 tony  
7) zabrania się parkowania samochodów służbowych nie będących własnością mieszkańców osiedla  
3. Kierujący pojazdami winni na ulicach wewnątrzsiedlowych zachować szczególną ostrożność ze szczególnym uwzględnieniem bezwzględnego pierwszeństwa pieszych.

#### X. Postanowienia końcowe

##### § 20

1. Skargi i wnioski członków spółdzielni są przyjmowane od poniedziałku do piątku w godz. 7.00-15.00 przez Zarząd Spółdzielni oraz w I poniedziałek każdego miesiąca przez Członka Rady Nadzorczej w godz. 16.00-17.00. Skargi muszą być wniesione w formie pisemnej.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w piwnicach lokatorskich, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i innych pomieszczeniach, zajmowanych przez użytkowników lokali, należy do poszkodowanych.
3. Wobec osób rażąco lub uporczywie naruszających postanowienia niniejszych przepisów stosowane będą sankcje przewidziane w statucie Spółdzielni oraz innych przepisach prawnych.
4. Niezależnie od sankcji przewidzianych w prawie spółdzielczym oraz statucie Spółdzielni, przeciwko osobom naruszającym niniejszy regulamin, a w szczególności przepisy zawarte w § 19 mogą być kierowane roszczenia odszkodowawcze na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, a także wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych, karnych lub o wykroczenia.
5. W tym celu Zarząd Spółdzielni będzie sporządzał i kompletował odpowiednie dokumenty stanowiące podstawę do wystąpienia z roszczeniami lub wnioskami, o których mowa powyżej.

RADCA PRAWNY  
Konrad Pająk

PRZEWODNICZĄCY RN  
Miroslaw Bystrek

SEKRETARZ RN  
Krzysztof Kędzior