

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

*(tekst jednolity przygotowany przez Zarząd Spółdzielni na podstawie: uchwały nr 5 z 25.03.2003 r. i uchwały nr 103 z 24.11.2015 r. Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”)*

## I. PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością wspólną wszystkich członków. Z tych względów powinny być w interesie samych mieszkańców, otoczone troskliwą opieką.

### § 2

1. Regulamin jest jednolitym, zaktualizowanym tekstem przepisów dotyczących porządku domowego, obowiązujących w MSM „Energetyka” i zawartych w różnych dokumentach Spółdzielni.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji osiedla, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla (domu) spółdzielczego oraz gospodarzy domów.
4. Członek Spółdzielni – użytkownik, lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, jest – zgodnie z niniejszym regulaminem – odpowiedzialny za wszystkie osoby, których prawa wobec Spółdzielni reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, gości oraz innych osób korzystających z lokalu.

## II. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI ADMINISTRACJI

### § 3

Zadaniem Administracji Osiedla jest administrowanie zasobami osiedla w interesie członków, utrzymanie osiedla w należyтым stanie technicznym oraz racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi w ramach uchwalonych planów finansowych osiedla. Kierownik Administracji Osiedla działa z pełnomocnictwa Zarządu Spółdzielni.

1. Administracja Osiedla jest zobowiązana do:
  - a) przekazania członkowi Spółdzielni lokalu w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-użytkowym. Przekazanie lokalu następuje protokolarnie,
  - b) przejmowania od członków Spółdzielni lokali i pomieszczeń po ustaniu spółdzielczego prawa do lokalu, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny opuszczonego lokalu i sposób rozliczenia członka z ciążącego na nim obowiązku zwrócenia lokalu w stanie nie pogorszonym,
  - c) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego działania wszystkich urządzeń technicznych w budynku,
  - d) okresowego dokonywania przeglądów lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, w tym stanu instalacji i urządzeń technicznych, sposobu ich użytkowania;

natychmiastowego reagowania w przypadku nieprzestrzegania przez członków przepisów związanych z korzystaniem z lokali mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale IV § 5 pkt. 13.

- e) niezwłocznej likwidacji zagrożeń dla życia i zdrowia mieszkańców powstałych np. w wyniku odpadania tynków, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych itd.,
  - f) zapewnienia bezpieczeństwa w budynku i jego otoczeniu w sposób określony przepisami ochrony przeciwpożarowej,
  - g) zapewnienia – zgodnego z projektem technicznym należytego oświetlenia wejścia do budynku, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, domowych pralni i suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku,
  - h) zapewnienia informacji na terenie nieruchomości poprzez:
    - oznakowanie budynku numerem porządkowym i nazwą ulicy,
    - oznakowanie lokalu gospodarza domu napisem „gospodarz domu”,
    - wywieszenie w miejscu łatwo dostępnym i należycie oświetlonym gablot zawierających informację o nazwie administracji osiedla, jej siedzibie, godzinach pracy i dniach przyjęć interesantów, o świadczonych usługach na rzecz mieszkańców, adresach i telefonach: policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, pogotowia gazowni, elektrowni itp., a także adresie gospodarza domu,
  - i) utrzymania porządku i czystości w budynkach oraz ich otoczeniu, zachowania tychże budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym (wspólnie z Radami Domów),
  - j) zapewnienia systematycznego wywozu nieczystości oraz sprzętów (np. mebli) usuwanych przez mieszkańców jako zbędne,
  - k) zapewnienia odpowiedniego sprzętu i narzędzi, środków czyszczących, dezynfekcyjnych i bakteriobójczych, niezbędnych do utrzymania budynku i otoczenia w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym,
  - l) wyznaczenia miejsc trzepania i zainstalowanie urządzeń do trzepania,
  - m) wyznaczenia miejsc i stanowisk parkowania pojazdów mechanicznych na terenach przydomowych (w porozumieniu z Radami Domów),
  - n) systematycznego kontrolowania pracy gospodarza domu lub innej osoby zobowiązanej do wykonywania czynności gospodarza, a w przypadku zaniedbywania obowiązków – stosowania wobec tych osób kar dyscyplinarnych,
  - o) egzekwowania od członków Spółdzielni naprawienia szkód wyrządzonych w budynkach i urządzeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców.
2. W ramach uchwalonych planów gospodarczo-finansowych do obowiązków Administracji Osiedla należy ponadto:
- a) wyposażenie nieruchomości w elementy małej architektury (sprzęt do zabawy, sprzęt sportowy, ławki itp.) oraz środki i narzędzia do zagospodarowania i pielęgnacji terenów zieleni osiedlowej,
  - b) zapewnienie czystości i estetycznego wyglądu pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni itd.) przez ich malowanie, usuwanie usterek i kontrolę stanu sanitarno-estetycznego.
3. Administracja Osiedla jest także zobowiązana do:
- a) zawiadomienia członka Spółdzielni o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat,
  - b) kontrolowania terminowego wnoszenia opłat, a w przypadku niemożności ich wyegzekwowania, kierowania wniosków o wykluczenie członków ze Spółdzielni,
  - c) uczestniczenia w eksmisji wykluczonego członka Spółdzielni, bądź osoby wynajmującej lokal.

4. Pracownicy Administracji Osiedla są zobowiązani do noszenia identyfikatorów ze zdjęciem, a osoby wykonujące prace na zlecenie Administracji Osiedla do posiadania upoważnienia Administracji Osiedla na czas wykonywania prac.
5. Administracja Osiedla – po uzyskaniu opinii Rady Domu, zatrudnia gospodarzy domów lub sprzątaczy i sprawuje nadzór nad ich pracą.
6. Pracę Administracji Osiedla ocenia Rada Osiedla.

### III. OBOWIĄZKI GOSPODARZA DOMU

#### § 4

Do podstawowych obowiązków gospodarza domu należy:

1. Utrzymanie budynku i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym zgodnie z zakresem prac ustalonym przez Administrację Osiedla.
2. Wykonywanie w zależności od potrzeb ograniczonych czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku oraz na terenie nieruchomości.
3. Czuwanie nad sprawnym działaniem urządzeń i instalacji technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców na klatkach schodowych, korytarzach, w pralniach, suszarniach przez:
  - a) usuwanie spostrzeżonych usterek – jeżeli pozwala na to jego przygotowanie zawodowe, bądź spowodowanie usunięcia ich przez Administrację Osiedla,
  - b) podejmowanie doraźnych środków niezbędnych dla ochrony mieszkańców przed niebezpiecznymi skutkami uszkodzeń lub wadliwego działania instalacji i urządzeń domowych, jak główne przewody (piony) wodociągowe, kanalizacyjne, dźwigi itp., polegających na unieruchomieniu wadliwie działającego urządzenia, np. zamknięcie dopływu wody i innych mediów,
  - c) zapobieganie uszkodzeniom urządzeń technicznych w budynku; zabezpieczenie dostępu do maszynowni dźwigu, hydroforni, pomieszczeń z urządzeniami instalacyjnymi (np. przyłączy elektrycznych i gazowych); zabezpieczenie wejścia na dach budynku,
  - d) zapalanie i gaszenie światła na klatkach schodowych, korytarzach, nad drzwiami wejściowymi i innych miejscach wspólnego użytku oraz zapalanie i gaszenie latarek z oznaczeniem numeru porządkowego nieruchomości. Jeżeli wymienione pomieszczenia nie są wyposażone w automaty świetlne, obowiązuje stałe palenie w nich światła w porze nocnej,
  - e) systematyczne usuwanie zanieczyszczeń wokół studzienek ściekowych,
  - f) obsługę zasuw i kanałów burzowych,
  - g) udział w okresowych przeglądach technicznych budynków.
4. Opieka nad urządzeniami służącymi ogółowi mieszkańców (np. sprzętem do zabawy dla dzieci, sprzętem w pralniach, suszarniach itp.).
5. Wywieszanie flag narodowych w dniach świąt państwowych.
6. Niezwłoczne zawiadamianie Administracji Osiedla o:
  - a) niewykonywaniu bądź niewłaściwym wykonywaniu obowiązków przez firmy świadczące usługi na rzecz osiedla,
  - b) rażących lub uporczywych przypadkach naruszania regulaminu porządku domowego przez mieszkańców,
  - c) potrzebie dokonania napraw urządzeń ogólnego użytku i instalacji technicznych w budynku i na terenach przydomowych.
7. Wykonywanie innych obowiązków wynikających z umowy o pracę.

8. Gospodarz domu w przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa domu i mieszkańców ma obowiązek powiadomić odpowiednie służby.
9. Dzienny czas pracy gospodarza domu jest nienormowany, w wymiarze tygodniowym czas pracy gospodarza domu wynosi 40 godzin. W zależności od potrzeb o rozkładzie dziennych czynności i czasie ich wykonania decyduje sam zainteresowany.
10. W przypadku braku obsady stanowiska gospodarza domu, jego obowiązki w godzinach pracy określonych przez Administrację Osiedla, wykonuje sprzątac.
11. Pracę gospodarza domu ocenia Rada Domu.

#### **IV. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 5**

1. Członek Spółdzielni, najemca lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni obowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Za wnoszenie opłat małżonkowie odpowiadają solidarnie (art. 30 § 1 Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego).
2. Lokal należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia lokalu musi być uzgodniona z Administracją Osiedla.
3. Członek (mieszkaniec) Spółdzielni obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego przez siebie lokalu i użytkowanych pomieszczeń (piwnic, schowków itp.), przestrzegać przepisów przeciw-pożarowych i sanitarno-porządkowych, a także ponosić nakłady z tym związane, między innymi:
  - a) utrzymywać w czystości drzwi wejściowe do lokalu,
  - b) utrzymywać w czystości balkony, loggie i tarasy. Sposób montażu doniczek lub skrzynek z kwiatami musi gwarantować bezpieczeństwo mieszkańców budynku i przechodniów oraz nie może degradować stanu technicznego budynku,
  - c) usuwać niedrożność urządzeń sanitarnych w lokalu (zlewów, wanien, umywalek, misek klozetowych),
  - d) uzupełnić oszklenie okien, drzwi i naświetli lokali,
  - e) naprawiać i wymieniać osprzęt instalacji elektrycznej w lokalu,
  - f) natychmiast zgłaszać Administracji Osiedla wszelkie awarie w instalacjach centralnego ogrzewania, elektrycznych, gazowych oraz przecieki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych,
  - g) naprawiać, a w razie potrzeby wymieniać takie urządzenia, jak : wanna i bateria wannowa, umywalka i bateria (lub krany czerpalne), wężyki, sedes, zlewozmywak i bateria zlewozmywakowa, kuchnia gazowa, wbudowane meble, okucia (zamki i zamknięcia) stolarki okiennej i drzwiowej itp.
4. W razie nie wywiązywania się użytkownika z obowiązku dokonania niezbędnych napraw lub wymiany urządzeń, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo dokonać takich robót na koszt członka Spółdzielni (głównego użytkownika).
5. Sprawy związane z użytkowaniem garaży i parkingów samochodowych regulują odrębne regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Zabrania się dokonywania zmian w wystroju zewnętrznym budynku (zmiana wyglądu i kolorystyki okien, balkonów, loggii), samowolnych zabudów. Zabronione jest oszpecanie wyglądu budynku (np. graffiti).
7. Bez zgody Administracji Osiedla nie wolno użytkownikowi lokalu instalować urządzeń technicznych i elektrycznych na budynkach oraz dodatkowych punktów świetlnych w piwnicy przynależnej do lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku.

8. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp. mogą być dokonane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni na koszt użytkownika.
9. Wszelkiego rodzaju prace adaptacyjne w lokalu polegające na zmianach w instalacji grzewczej (wymiana grzejników) mogą być dokonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Administracji Osiedla.
10. Członek Spółdzielni przed przystąpieniem do generalnego remontu w zajmowanym lokalu (przebudowa ścian, okładanie ścian i podłóg okładzinami ceramicznymi, przeróbki instalacji wodnych i c.o.) zobowiązany jest do ustalenia jego zakresu z Administracją Osiedla.
11. W celu zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków niedozwolone jest gromadzenie i przechowywanie w piwnicach, na strychach, korytarzach i w innych pomieszczeniach domowych materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, wybuchowych i toksycznych (np. benzyna, oleje, nafta, itp.).
12. Niedozwolone jest składowanie sprzętów domowych oraz innych przedmiotów w miejscach wspólnego użytku. Zbędne sprzęty domowe można składać tylko w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedla.
13. Użytkownik lokalu obowiązany jest natychmiast zawiadomić Administrację Osiedla o uszkodzeniach i awariach urządzeń w budynku zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.
14. Członek Spółdzielni i użytkownik odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy i osób z nim zamieszkałych w zajmowanym lokalu, lokalach sąsiednich (zalania), we wspólnych pomieszczeniach domowych (klatki schodowe, piwnice, pralnie domowe itp.) lub na terenie posesji (zniszczenie trawników, ławek, sprzętu do zabawy, elewacji budynku itp.).
15. Na żądanie Administracji Osiedla w uzgodnionym terminie, a w razie awarii niezwłocznie użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal oraz piwnice i inne użytkowane przez siebie pomieszczenia osobom upoważnionym do wykonywania czynności służbowych (kontrola stanu lokalu lub instalacji, usunięcie awarii, naprawa, dezynfekcja, odczyt wodomierzy, podzielników kosztów itp.).
16. W pomieszczeniach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta domowe pod warunkiem ścisłego przestrzegania przez właściciela lub opiekuna przepisów sanitarno-porządkowych i nie naruszania spokoju pozostałych mieszkańców. Dokarmianie dzikiego ptactwa lub bezdomnych zwierząt może odbywać się w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedli.
17. Psy należy wyprowadzać tylko na smyczy i w kagańcu. W przypadku zanieczyszczenia lub wyrządzenia szkody przez zwierzęta domowe na klatkach schodowych, w windach lub w innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na chodnikach i trawnikach – usunięcie nieczystości i szkód należy do obowiązków właściciela lub opiekuna zwierzęcia.
18. W windach, korytarzach, holach i innych pomieszczeniach wspólnych zabrania się palenia tytoniu. Nie wolno wyrzucać niedopałków z okien na zewnątrz budynku.
19. W godzinach nocnych, tj. od godz. 22 do 6, obowiązuje cisza. W tym czasie m.in. należy:
  - ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - wyeliminować głośną grę na instrumentach muzycznych,
  - wyeliminować inne czynniki zakłócające spokój.
20. W pozostałych godzinach należy ograniczyć hałas. Zabrania się umieszczania zbyt głośnych urządzeń na zewnątrz lokalu (okna, parapety, balkony, loggie).
21. Niedozwolone jest prowadzenie głośnych prac remontowych (wiercenie, stukanie) w lokalach we wszystkie powszednie dni tygodnia po godz. 20.00 oraz w niedziele i święta.
22. Parkowanie pojazdów samochodowych i motocyklowych jest dozwolone w miejscach do tego celu wyznaczonych przez Administrację Osiedla w porozumieniu z Radą Domu.

- Niedozwolone jest wykonywanie przez właścicieli pojazdów lub inne osoby czynności zakłócających spokój (np. regulacja silników itp.) lub zanieczyszczających środowisko.
23. Niedozwolone jest garażowanie motocykli, skuterów lub motorowerów w mieszkaniach, korytarzach piwnicznych i w innych pomieszczeniach budynku.
  24. Mycie samochodów dozwolone jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych.
  25. Trzepanie może odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedla w godz. od 9 do 12 i od godz. 16 do 20 z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
  26. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i z balkonów, a także wystawianie na klatkę schodową śmieci i innych przedmiotów oraz wylewanie płynów i nieczystości.
  27. Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników i zsyków do tego przeznaczonych. Niedozwolone jest wylewanie nieczystości oraz wrzucanie do zsyków przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie (opakowań, sprzętów, starej odzieży itp.). Gruz i materiały usunięte z lokalu po remoncie przeprowadzonym we własnym zakresie przez członka Spółdzielni, wolno składać w miejscu wyznaczonym i na czas uzgodniony z Administracją Osiedla. Gruz powinien być wywieziony przez lokatora lub na jego koszt.
  28. Bez zgody Administracji Osiedla nie wolno:
    - zakładać ogródków przydomowych, ogradzać powyżej 1 m wysokości (ogrodzenie powinno być estetyczne i bezpieczne),
    - sadzić drzew i krzewów, które będą w przyszłości ograniczały widok i dostęp światła w mieszkaniach oraz krzewów pnących się po ścianach budynku.
  29. W budynkach posiadających pralnie domowe (ogólne) pranie w tych pomieszczeniach powinno być wykonywane w godz. od 7 do 22 wg zasad ustalonych przez Administrację Osiedla, wspólnie z Radą Domu. Po zakończeniu prania użytkownik obowiązany jest doprowadzić urządzenia oraz pomieszczenia pralnicze do porządku i czystości, a klucze przekazać osobie za nie odpowiedzialnej. Użytkownik powinien również wpisać do zeszytu ilość zużytej wody i podpisać się. W przypadku braku wodomierzy obowiązuje opłata ryczałtowa.
  30. Strychy i suszarnie służą wyłącznie do suszenia bielizny itd.; nie wolno zajmować ich na inne cele ani gromadzić żadnych przedmiotów. Po wykorzystaniu suszarni (strychu) klucze należy przekazać gospodarzowi domu lub innej osobie odpowiedzialnej za ich przechowywanie.
  31. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu równocześnie ze zwrotem mieszkania członek Spółdzielni obowiązany jest zwrócić Administracji Osiedla opróżnioną piwnicę.
  32. Do obowiązków właścicieli i najemców lokali użytkowych, w których prowadzone są zakłady handlowe, gastronomiczne, usługowe itp., należy: przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji, usuwanie nieczystości z zajmowanych lokali, utrzymanie porządku wewnątrz i na zewnątrz zakładu oraz w najbliższym jego otoczeniu, a szczególnie przed wejściem do zakładu i na jego zapleczu. Wymóg ten obowiązuje na powierzchni ustalonej z Administracją Osiedla.
  33. Najemcy lokali użytkowych obowiązani są dbać o czystość i estetyczny wygląd wystaw i reklam oraz bezpieczne ich zamontowanie.
  34. Zamontowanie reklam i szyldów wymaga zgody Administracji Osiedla.

## § 6

Jeżeli członek Spółdzielni lub osoby z nim zamieszkujące wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu przez działania lub zaniechania określone w § 16 Statutu, Administracja Osiedla jest zobowiązana wystąpić do organów Spółdzielni z wnioskiem o wykluczenie go ze Spółdzielni, a następnie wystąpić do sądu o nakazanie opróżnienia lokalu.

## V. SANKCJE STATUTOWE ZA NIEPRZESTRZEGANIE NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW USTALONYCH W NINIEJSZYM REGULAMINIE.

Statut Spółdzielni w § 16 przewiduje, że:

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - a) niszczenie, uszkodzenie lub narażenie na istotny uszczerbek majątku Spółdzielni,
  - b) poważne wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego,
  - c) uciążliwe lub uporczywe i powtarzające się naruszanie spokoju i porządku domowego przez członka lub jego domowników,
  - d) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub zwolnienie się z obowiązku\*,
  - e) systematyczne uchylanie się od wykonywania obowiązków finansowych wobec Spółdzielni oraz innych obowiązków statutowych,
  - f) uporczywe korzystanie z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w przydziale,
  - h) prowadzenie bez zgody Spółdzielni na jej terenie jakichkolwiek prac budowlanych,
  - i) świadome działanie na szkodę Spółdzielni.

\* Chodzi tu m.in. o podanie nieprawdziwej liczby osób przebywających zajmowanym lokalu.

**ZARZĄD**  
 Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 „ENERGETYKA”

<p>CZŁONEK ZARZĄDU          ds. finansowych            mgr Leszek Kaczmarski</p>	<p>PREZES ZARZĄDU            mgr Piotr Kłodzinski</p>
---	--

Warszawa, dnia 25.11.2015 r.