

## II. PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej "Kabel" w Ożarowie Mazowieckim, jej członków oraz użytkowników lokali Spółdzielni w zakresie utrzymywania budynków i ich otoczenia oraz wszystkich urządzeń w najlepszym stanie technicznym i estetycznym a także innych obowiązków związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokali.
2. Obowiązkiem członków Spółdzielni i użytkowników lokali jest dbać o utrzymanie budynków i ich otoczenia oraz wszystkich urządzeń w należytych stanie technicznym i estetycznym.

### § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, utrzymanie bezpieczeństwa mieszkańców, zapewnienie higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Uprawniony użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, którzy jego prawa reprezentują (domownicy, podnajemcy, goście).
3. Spółdzielnia jest odpowiedzialna w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za osoby fizyczne i prawne, które w ramach zleceń i porozumień ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz mieszkańców.

## II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ, BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

### PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### § 3

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do protokolarnego:
  - 1) przekazania członkowi mieszkania, bądź lokalu o innym przeznaczeniu w stanie zdatnym do użytku, zgodnie z wymogami określonymi w dokumentacji technicznej,
  - 2) przekazania osobie uprawnionej z innego tytułu lokalu w stanie zdatnym do użytku, zgodnie z wymogami określonymi w dokumentacji technicznej,
  - 3) odbioru lokalu w przypadku opuszczenia go przez członka Spółdzielni lub użytkownika.
2. Objęcie lokalu następuje po sporządzeniu, w 2 egzemplarzach, protokołu przejęcia lokalu, podpisanego przez członka Spółdzielni bądź uprawnionego użytkownika i upoważnionego pracownika administracji Spółdzielni. W protokole określa się liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokalu, zainstalowane urządzenia i ich stan techniczny w dniu przyjęcia.
3. Członek Spółdzielni bądź uprawniony użytkownik ma prawo w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu przejęcia lokalu odwołać się do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

#### § 4

1. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej, usługowej lub rzemieślniczej, która nie jest uciążliwa dla sąsiadów, nie zagraża higienie i bezpieczeństwu oraz która nie powoduje zmiany funkcji lokalu, z mieszkalnego na użytkowy.
2. Członek lub użytkownik zobowiązany jest do pokrycia pełnych kosztów dodatkowego zużycia mediów.

#### § 5

Najemcy lokali użytkowych, o ile umowy najmu nie regulują tego odmiennie, obowiązani są do usuwania nieczystości i utrzymania porządku w najbliższym otoczeniu lokalu, tj. nie mniej niż 5 m od budynku na całej długości lokalu.

#### § 6

1. Upoważniona przez Zarząd komisja jest uprawniona wejść do lokalu celem skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu lokalu. Każdy członek lub użytkownik jest zobowiązany umożliwić komisji przeprowadzenie kontroli w uzgodnionym terminie (dzień, godzina).
2. Komisja sporządza protokół, którego kopię za poświadczeniem zgodności z oryginałem, otrzymuje członek lub użytkownik lokalu.
3. Członek lub użytkownik, w ciągu 14 dni, ma prawo odwołania się do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole, co nie wstrzymuje jednak obowiązku natychmiastowego usunięcia stwierdzonych awarii i zagrożeń.

#### § 7

1. Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu jest obowiązany umożliwić dokonywanie okresowych odczytów zużycia wody i ciepła przez uprawnione osoby w podanym przez Spółdzielnię terminie na tablicach ogłoszeń.
2. W przypadku nie udostępnienia do odczytu urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu będzie rozliczany wg ryczałtów.

### IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I ESTETYKI BUDYNKÓW

#### § 8

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców Spółdzielni jest wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje od 22:00 do 6:00 rano dnia następnego. Zabronione jest w tym czasie nastawianie głośno odbiorników radiowych, telewizyjnych, magnetofonów itd. oraz w inny sposób zakłócanie ciszy nocnej.
3. Trzepanie dywanów, pościeli ubrań i innych rzeczy może odbywać się w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 10.00 do 20.00 każdego dnia, z wyjątkiem

niedziel i świąt.

Niedopuszczalne jest trzepanie na balkonach, klatkach schodowych i z okien.

4. Niedopuszczalne jest spożywanie alkoholu i środków odurzających na skwerach, ławkach, placach zabaw, korytarzach i klatkach schodowych.

5. Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabrania się zabaw na dachach, klatkach schodowych, na korytarzach i w piwnicach.

6. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej, chodnika lub trawnika przez psy i koty - właściciele zwierząt mają obowiązek sprzątać nieczystości.

7. Wózkownie przeznaczone są do przechowywania wózków dla dzieci oraz rowerów i nie mogą służyć jako magazyny sprzętów domowych.

8. Korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku (np. suszarnie) nie może ograniczać prawa do tych pomieszczeń innym członkom czy użytkownikom.

9. W przypadku dłuższego wyjazdu członkowie lub użytkownicy powinni zostawić w administracji Spółdzielni lub u sąsiadów informację o adresie osoby dysponującej kluczami do lokalu.

## § 9

1. Członkowie lub użytkownicy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.

2. Zabronione jest wyrzucanie przez okna śmieci, odpadków, butelek, niedopałków papierosów itd.

3. Podlewanie kwiatów na balkonach i zmywanie posadzek powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie ściekała na położone niżej okna, ściany i balkony.

4. Śmieci i odpadki należy składać do służących do tego celu pojemników, ustawionych w altankach śmietnikowych.

5. Do muszli klozetowych nie można wrzucać przedmiotów, które mogą powodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

## § 10

1. Członkowie, użytkownicy lokali oraz inne osoby stale przebywające na terenie Spółdzielni powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleni, gdyż spełniała ona funkcje zdrowotne i estetyczne.

Zabrania się:

1) deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów,

2) łamania drzew i krzewów,

3) zrywania kwiatów,

4) niszczenia ławek i sprzętu do zabaw dzieci oraz innych elementów zagospodarowania terenu.

2. Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleni.

3. W przypadku spowodowania zniszczeń lub dewastacji, przez członka lub użytkownika lokalu bądź osoby, które jego prawa reprezentują, kosztami napraw Spółdzielnia obciąża bezpośrednio członka lub użytkownika lokalu.

4. Członkowie mogą, za pisemną zgodą administratora, zakładać ogródki przydomowe. Granice ogródka i formy ogrodzenia inne niż żywopłoty, wymagają uzgodnienia z administratorem. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne, drzewa i krzewy karłowate.

Nieprzestrzeganie przyjętych uzgodnień w tym zakresie może spowodować żądanie Spółdzielni zmiany zagospodarowania terenu na koszt użytkownika terenu.

## § 11

1. Na ulicach wewnątrz osiedlowych obowiązują przepisy prawa o ruchu drogowym.
2. Ulice wewnątrzosiedlowe dzielą się na:
  - 1) ciągi pieszojezdne przeznaczone do ruchu pieszego i kołowego,
  - 2) ciągi piesze przeznaczone do ruchu pieszego.
3. Na ulicach wewnątrzosiedlowych zabroniony jest ruch pojazdów ciężarowych, z wyjątkiem zaopatrzenia, dostawy i wykonywania prac służbowych.
4. Kierujący pojazdami zobowiązani są zachować szczególną ostrożność, nie przekraczać szybkości 10 km/h, ustępować pierwszeństwa pieszym oraz podporządkować się wszelkim zasadom, zakazom i nakazom zawartym na tablicach porządkowych, ustawionych na ulicach wewnątrzosiedlowych.
5. Na ciągach pieszych zabroniony jest ruch i parkowanie wszelkich pojazdów, w tym motorynek i motorowerów z wyjątkiem:
  - 1) pojazdów służb miejskich i służb technicznych Spółdzielni,
  - 2) rowerów,
  - 3) pojazdów wymienionych na tablicy porządkowej,
  - 4) pojazdów w przypadkach szczególnych, np. przewiezienie chorego,
  - 5) pojazdów dowożących lub wywożących ciężkie przedmioty,
  - 6) pojazdów kierowanych przez inwalidów i oznaczonych w sposób przewidziany w ogólnie obowiązujących przepisach.
6. Na ulicach wewnątrzosiedlowych zabronione jest:
  - 1) postój pojazdu z włączonym silnikiem przez okres przekraczający 1 min.,
  - 2) używanie sygnałów dźwiękowych i alarmowych,
  - 3) mycie pojazdów,
  - 4) zastawianie dojazdów do altan śmietnikowych, stacji TRAF0 i hydroforni.
7. Na ciągach pieszojezdnych dopuszcza się parkowanie w miejscach do tego wyznaczonych.

## V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

## § 12

1. W piwnicach i na korytarzach klatek schodowych oraz balkonach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (kanistrów z benzyną, gazu w butlach itp.).
2. Korytarze, klatek schodowych i piwnic nie wolno zastawiać meblami, rowerami, motorynkami lub innymi przedmiotami, utrudniającymi poruszanie się lub mogącymi być przyczyną przypadkowego zaprószenia ognia, lub nawet umyślnego podpalenia.
3. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia w piwnicach oraz w kabinach dźwigów, na korytarzach i klatkach schodowych.
4. Zabrania się wyrzucania niedopałków i tłących się przedmiotów oraz podpalania śmieci w pojemnikach.
5. Zabrania się zamykania, grodzenia drzwi przedzielających klatkę schodową od korytarza (drogi ewakuacyjnej).
6. Zabrania się instalowania krat metalowych, odcinających korytarze od klatek schodowych, bądź przedzielających korytarze bez zgody Spółdzielni.

## § 13

1. W piwnicach nie należy przechowywać towarów łatwo psujących się i cennych przedmiotów, np. sprzętu elektronicznego i gospodarstwa domowego, książek i dzieł sztuki. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w przypadku przechowywania takich przedmiotów w piwnicy.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w pomieszczeniach ogólnego użytku (pralniach, suszarniach itp.).
3. Dochodzenia szkód, z tytułu kradzieży i zniszczenia rzeczy w pomieszczeniach zajmowanych przez członka lub użytkownika należy dochodzić od sprawców na drodze cywilno-prawnej lub za pośrednictwem instytucji ubezpieczeniowych.

## VI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 14

1. Uwagi, wnioski i skargi mieszkańców na niewłaściwą pracę administracji w Spółdzielni oraz nie przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez członków lub użytkowników lokali należy zgłaszać do Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Skargi zgłaszane przez mieszkańców powinny być rozpatrzone w zależności od kompetencji przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powiadomiony o sposobie załatwienia w formie pisemnej w terminie 1-go miesiąca.
2. W stosunku do członków lub użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie stosować upomnienia i kierować wnioski do właściwych organów, celem podejmowania czynności zapobiegawczych, prewencyjnych bądź sankcyjnych.
3. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień Regulaminu, Zarząd Spółdzielni, w stosunku do członków będzie kierować wnioski do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, zaś względem użytkowników lokalu dokona rozwiązania umowy uprawniającej do korzystania z lokalu.
4. Sprawy członków i mieszkańców Spółdzielni, wynikłe z nieprzestrzegania Statutu albo innych przepisów wewnętrznych, rozpatrują organy Spółdzielni zgodnie z kompetencjami.

### § 25

1. Regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/IV/2003 z dnia 05.01.2004r i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2004r.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin użytkownika lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Uchwała 10/IV/03 z dnia 05.01.2004