

**Regulamin Porządku Domowego
i współżycia mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej w Kętach**

Kęty, dn. 18.03.2019 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej działając na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. : Dz.U. z 2018 r. poz. 1285)
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn: Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.)
3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
4. Przepisów Kodeksu Cywilnego
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach

ustala następujące zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach.

§ 1. Postanowienia ogólne

Budynki i ich otoczenie, należące do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach są dobrem wspólnym, które należy otoczyć troskliwą opieką oraz utrzymać w należytym stanie technicznym i na odpowiednim poziomie estetycznym. Użytkownicy zasobów Spółdzielni mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją i Zarządem Spółdzielni.

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.

Niniejszy regulamin, określa zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni, bez względu na formę prawną użytkowania lokalu. Użytkownik ten odpowiedzialny jest za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, najemców, osobom którym właściciel użyczył lokalu, a także gości, interesantów itp.

Mieszkańcy zobowiązani są do dbałości o majątek Spółdzielni, korzystania z lokali oraz z części wspólnej nieruchomości, w sposób nie utrudniający korzystanie innym użytkownikom lokali oraz współdziałania z nimi w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej.

§ 2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego, porządku, czystości i estetyki budynków i terenów administrowanych przez Spółdzielnię.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. 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 zakłócający spokoju sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw,
 - e) zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych oraz głośnego śpiewu.

2. 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 przenoszących się do sąsiednich mieszkań,
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub uruchamianie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.
3. Zabrania się gromadzenia dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku (rowerownia, suszarnia itp.).
4. Wszelkie prace remontowe (wykonywane za zgodą Spółdzielni) przy użyciu elektronarzędzi, można prowadzić od godziny 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
5. W niedziele i święta wprowadza się całkowity zakaz wykonywania głośniejszych prac remontowych.
6. Trzepanie dywanów, może się odbywać wyłącznie w miejscu do tego przeznaczonym (trzepaki) w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, z wyjątkiem niedzieli i dni świątecznych. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, w loggiach, na klatkach schodowych oraz przez okna.
7. Spółdzielnia, nie ponosi żadnej odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów, pozostawionych przez mieszkańców w częściach wspólnych nieruchomości (tj.: korytarze, klatki schodowe, piwnice, rowerownia, suszarnia, teren poza budynkiem, itp.).
8. Obowiązkiem lokatora, jest zgłaszanie do działu technicznego Spółdzielni, otwartych szaf liczników: gazowych i elektrycznych, znajdujących się na klatkach schodowych, jednocześnie lokatorzy odpowiadają za plomby na urządzeniach pomiarowych znajdujących się w szafkach, zgodnie z zawartymi umowami z dostawcami mediów.
9. Zabrania się palenia papierosów, picia alkoholu oraz grillowania: w korytarzach budynków, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz na balkonach.
10. Opiekę nad zielenią, placami zabaw dla dzieci na terenach nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię sprawuje Spółdzielnia.
11. Korzystanie z placu zabaw oraz urządzeń zabawowych, odbywa się zgodnie z regulaminem umieszczonym na placu zabaw. Ze względu na bezpieczeństwo dzieci i zachowanie właściwych warunków sanitarnych, zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zwierząt na place zabaw i do piaskownic.
12. Zabrania się urządzania miejsc zabaw dla dzieci, poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.
13. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się również do postanowień Regulaminu Porządku Domowego. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności prawnej, za rażące naruszanie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.
14. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańcy winni: zamykać drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonami oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanych osób.

15. Mieszkańcy, którzy we własnym zakresie i na własny koszt montują domofon, zgłaszają chęć przejęcia przez Spółdzielnię jego konserwacji. Zakres konserwacji przejętych domofonów przez Spółdzielnię dotyczy instalacji znajdującej się od klawiatury domofonowej do drzwi lokatora, natomiast konserwacja instalacji w mieszkaniu wraz z słuchową, należy do lokatora.
16. Pomieszczenia wspólne (klatki schodowe, korytarze, piwnice, rowerownia, suszarnie), trawniki, parkingi itp. należy utrzymywać w czystości i porządku, a korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować trwałe zanieczyszczenia miejsc służących do wspólnego użytku.
17. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w części nieruchomości wspólnej przez mieszkańców lokali, ich dzieci, gości bądź najemców ich lokali, naprawiane są na koszt tych osób lub użytkownika lokalu.
18. Niedozwolone jest:
 - a. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny poza lokalami,
 - b. dokonywanie samowolnych napraw i przeróbek instalacji elektrycznej,
 - c. samowolne podłączanie piecyków gazowych do przewodów wentylacyjnych,
 - d. manipulowanie przy bezpiecznikach elektrycznych, automatach świetlnych, zaworach gazowych, centralnego ogrzewania, licznikach i zaworach głównych wody lub ciepłej wody użytkowej,
 - e. dokonywanie samowolnego montażu i podłączeń instalacji gazowej z butli gazowej.
19. Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach, pomieszczeniach przynależnych do lokali bądź na terenie nieruchomości wspólnej, działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Zarządu Spółdzielni.
20. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie wykonywać lub zlecać wykonania jakiegokolwiek prac dotyczących zieleni na osiedlu, w tym ciąć drzew lub krzewów, sadzenia drzew i krzewów bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
21. Niedopuszczalne jest dokarmianie ptaków na balkonach, parapetach, na terenie zielonym (dokarmianie tylko w wyznaczonych miejscach – karmniki).
22. Dokarmianie zwierząt na terenach osiedli jest niedozwolone tj.: w piwnicach, na klatkach schodowych, balkonach, loggiach oraz na terenach bezpośrednio przylegających do budynków.
23. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi – takie działanie powoduje ściąganie plagi gryzoni (np. szczurów).

§ 3. Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do :
 - 1) Przekazywania członkom mieszkań zdatnych do użytku.
 - 2) Wyegzekwowania usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy, remontów lub materiałów budowlanych, powstałych w okresie rękojmi uważanych za wady.
 - 3) Usuwania usterek wynikłych wewnątrz lokali na skutek normalnego zużycia jak:
 - a) naprawa całej wewnętrznej instalacji gazowej (z wyłączeniem urządzeń gazowych tj. piecyków łazienkowych, kuchenek, term),
 - b) naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) naprawa pionów instalacji wodno - kanalizacyjnej (z wyłączeniem gałęzi wodnych i armatury sanitarnej),

- d) naprawa instalacji elektrycznej zasilającej mieszkanie wraz z gniazdem bezpiecznikowym w mieszkaniu (nie dotyczy wkładek topikowych).
- e) naprawa stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach,

Koszty tych napraw finansowane są z funduszu przeznaczonego na remonty i konserwację zasobów Spółdzielni.

2. Spółdzielnia obowiązana jest w zakresie konserwacji:

- 1) Dbać o stan techniczny budynków i pomieszczeń wspólnego użytku.
- 2) Dbać o stan sanitarno - porządkowy budynku i pomieszczeń wspólnego użytku (przejścia piwniczne, suszarnie, strychy, piaskownice i place zabaw) oraz utrzymywać czystość wokół budynków i między nimi.
- 3) Dbać o stan techniczny - konserwację przejętych domofonów. Konserwacja nie obejmuje stwierdzonego z winy lokatora uszkodzenia unisonu i instalacji w mieszkaniu lokatora.
- 4) Zapewnić oświetlenie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.
- 5) Zapewnić dogodny i bezpieczny dostęp do budynków i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych
- 6) Zapewnić możliwość składowania odpadów i nieczystości oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno - porządkowych.

§ 4. Obowiązki mieszkańców- użytkowników lokali

Lokal mieszkalny może być używany tylko jako mieszkanie.

W lokalu mieszkalnym może być wykonywana taka działalność zawodowa, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju innym mieszkańcom.

- 1. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń (pomieszczenia na wykonywanie zawodu, piwnice).
- 2. W razie nie dokonania niezbędnych, drobnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo przeprowadzić naprawy na jego koszt.
- 3. Dodatkowe wyposażenie pomieszczeń wspólnego użytku (np. założenie domofonów na klatce schodowej) podejmowane jest na wniosek $\frac{2}{3}$ zainteresowanych mieszkańców, a użytkownik lokalu zobowiązany jest do równomiernego pokrycia kosztów związanych z realizacją przedmiotowych robót.
- 4. Do szczególnych obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a. naprawie i wymianie podłóg, paneli (zgodnie z zaleceniami producenta), posadzek, wykładzin podłogowych,
 - b. naprawie i wymianie stolarki okiennej i drzwi,
 - c. naprawie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
 - 2) Obowiązek naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać śmieci, środków sanitarnych, szmat itp.
 - 3) Obowiązek naprawy i wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z urządzeniami (wyłącznik i gniazda wtykowe).

- 4) Obowiązek usuwania wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lub jego domowników.
 - 5) O powstałych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach, należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. Użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za straty, które wyniknęły w jego mieszkaniu lub u sąsiadów na skutek zepsucia się instalacji.
 - 6) Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane są do obowiązków użytkownika. Odnawianie lokali może być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi i eksploatacyjnymi uiszczanymi za używanie lokalu.
 - 7) Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, bądź poważniejsze zmiany adaptacyjne (tj.: stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przebudowy łazienek, wc i położenie płytek glazurowanych na balkonach, mogą być dokonane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
 - 8) Spółdzielnia lub osoba przez nią upoważniona, uprawniona jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
 - 9) Zabrania się: zabudowy, przebudowy i zaklejania kratki wentylacyjnych, połączeń pochłaniaczy oparów do otworów wentylacyjnych.
 - 10) Lokator jest obowiązany udostępnić mieszkanie na wezwanie Spółdzielni, w celu dokonania przeglądów zgodnie z wymogami Prawa budowlanego lub wykonania remontu.
 - 11) Osoby użytkujące lokal mieszkalny w okresie zimowym, obowiązane są do:
 - a) zapobiegania stratom ciepła poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach piwnicznych, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku
 - b) zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i przewietrzenia lokali.
5. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie Spółdzielni oraz higienę w budynku Spółdzielni, każdy z użytkowników zobowiązany jest umożliwić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach, wejście do mieszkań pracowników Spółdzielni, w celu skontrolowania stanu wewnętrznego urządzeń i ogólnego stanu mieszkania.

§ 5. Korytarze, klatki schodowe, piwnice

1. Niedopuszczalne jest wykonywanie czynności, mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych i piwnicach.
2. Obowiązkiem mieszkańców jest poszanowanie porządku i utrzymanie czystości na klatkach schodowych.
3. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi. Ulotki i materiały reklamowe, należy umieszczać wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (skrzynki na reklamy).
4. **Zabrania się wystawiania w korytarzach, na klatkach schodowych i w przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD, itp.** W takim przypadku Spółdzielnia ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej. Koszt usunięcia obciąża właściciela.
5. Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek: w korytarzach, na klatkach schodowych oraz przejściach piwnicznych.
6. Zabrania się przebywania w piwnicach osób nie będących mieszkańcami danej klatki bez zgody użytkownika lokalu mieszkalnego.
7. W pomieszczeniach piwnicznych, korytarzach, klatkach schodowych nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz paliw i innych materiałów łatwopalnych, żrących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

8. Zabrania się hodowli i dokarmiania zwierząt w częściach nieruchomości wspólnej.
9. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali zobowiązani są do uzyskania w dziale technicznym Spółdzielni informacji o warunkach technicznych do przeprowadzania remontu i bieżącego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku (korytarze, klatki schodowe, schody) oraz terenów zewnętrznych zanieczyszczonych, prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia. W przypadku niedostosowania się do powyższego ci użytkownicy lokali zostaną obciążeni przez Spółdzielnię kosztami za dodatkowe ponadnormatywne sprzątanie klatki schodowej przez firmę porządkową, według kalkulacji sporządzonej przez tę firmę.
10. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych.
11. Bezwzględnie zabrania się :
 - a. stałego lub czasowego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - b. dokonywania samowolnych regulacji mechanizmu samozamykacza,
 - c. niszczenia struktury drzwi i szyb,
 - d. niszczenia zamków, klamek, uchwyty i instalacji domofonowej,
 - e. naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, gablotach Spółdzielni
12. Uprasza się o baczne zwracanie uwagi i identyfikację sprawców dewastacji, która może przyczynić się do ich skutecznego ukarania.
13. Piwnice przynależne do mieszkania winny być zamknięte i zabezpieczone przez właścicieli.
14. W sprawach spornych wynikłych z korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku i terenów osiedla, zainteresowani winni się zgłaszać do Spółdzielni.
15. Prawidłowe funkcjonowanie i eksploatacja drzwi, samozamykaczy i domofonów, w sposób znaczący przyczynia się do podniesienia bezpieczeństwa użytkowników lokali, jak również przynosi znaczne oszczędności w opłatach eksploatacyjnych i opłatach za centralne ogrzewanie.

§ 6. Balkony i loggie

1. Balkony, loggie powinny być utrzymane w czystości.
2. W okresie zimowym użytkownik lokalu, winien usuwać zalegający śnieg z balkonów, loggii, parapetów zaokiennych oraz usuwać powstałe przy nich sople lodu.
3. Skrzynki na kwiaty i donice na balkonach i parapetach okien, winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra.
4. Nie jest dozwolone przechowywanie na balkonach, loggiach przedmiotów zaburzających estetykę lub wygląd budynku.
5. Nie jest dozwolone na balkonach i loggiach korzystanie z każdego rodzaju grilla.
6. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez balkony i okna jakichkolwiek przedmiotów lub żywności, w szczególności resztek jedzenia, śmieci, odpadków, niedopałków z papierosów.
7. Zabrania się samowolnej przebudowy balkonów loggii, zakładania krat i rolet antywłamaniowych w oknach. Zmiany te mogą być dokonane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
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. W przypadku suszarek zamontowanych na balustradach balkonowych, niedozwolone jest wieszanie prania (nieodwirowanego) w sposób zasłaniający okno mieszkającym poniżej.

§ 7. Suszarnie

1. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia bielizny, a w przypadku składowania jakichkolwiek innych przedmiotów, Spółdzielnia ma prawo usunięcia na koszt właściciela pozostawionych przedmiotów z suszarni po terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej, lub składowania w magazynie Spółdzielni za ustaloną przez Spółdzielnię odpłatnością. Usługa przewiezienia rzeczy do miejsca składowania jest także płatna, zgodnie z wyliczoną ilością niezbędnych roboczo-godzin + koszty transportu.
2. Do każdej suszarni jest przeznaczony jeden komplet kluczy, który w miarę potrzeb przekazują sobie mieszkańcy danej klatki.
3. Niedozwolone jest dorabianie dodatkowego kompletu kluczy i korzystanie z suszarni bez uzgodnienia z mieszkańcami danej klatki.
4. Osoba korzystająca z suszarni, powinna pozostawić ją opróżnioną i w odpowiednim stanie sanitarno - higienicznym następnej osobie.
5. W razie stwierdzenia przez osobę przejmującą klucze jakichkolwiek uszkodzeń, dewastacji lub bałaganu, należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię z podaniem adresu i nazwiska osoby, od której otrzymano klucze.

§ 8. Stolarka okienna

1. Zasady kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany:
 - a) użytkownik mieszkania zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie wymiany okien,
 - b) Spółdzielnia dokonuje komisyjnej oceny stanu technicznego stolarki okiennej,
 - c) po dokonaniu oceny sporządza się protokół kwalifikacyjny, określający zasadność przeprowadzenia wymiany.
2. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki we własnym zakresie przez użytkownika, jeżeli:
 - a) stolarka nie została zakwalifikowana do wymiany przez komisję,
 - b) lokatorzy są zadłużeni wobec Spółdzielni.
3. Spółdzielnia dofinansowuje 30% poniesionej wartości wymienionego okna przez lokatora osobom posiadającym własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu (bez kosztów montażu) z wyłączeniem prawa odrębnej własności lokalu, w których Komisja Spółdzielni stwierdziła konieczność wymiany okna z uwagi na jego duże zniszczenie, niezawinione przez lokatora. Finansowanie wymiany okien realizowane będzie wg terminu składania wniosku i posiadanych środków finansowych. Powyższe 30% nie może stanowić kwoty większej niż kwota wyliczona w ten sam sposób (30%) przez Spółdzielnię na podstawie uzyskanych cen okien od producentów.
4. W przypadku wymiany stolarki we własnym zakresie przez użytkowników (za uprzednią zgodą Spółdzielni) użytkownik mieszkania odpowiada za wymianę stolarki zgodnie ze sztuką budowlaną, w technologii montażu podanej przez producenta celem zachowania gwarancji. Należy wymienić stolarkę okienną z szybami zespolonymi oraz z nawiewnikiem powietrza o przepływie $\sim 40\text{m}^3/\text{h}$ w górnej części ramy okiennej. Współczynnik przenikania dla szyb zespolonych aktualnie powinien wynosić U-1,1. Ponadto użytkownik zobowiązany jest wykonać wymianę stolarki z zachowaniem pierwotnej architektury oraz do utylizacji okien po demontażu.

5. Nie dostosowanie się do przynajmniej jednego z warunków wymienionych w ust. 5 wiąże się z odmową zwrotu kosztów za wymienione okna.

§ 9. Elewacje i dachy

1. Zabronione jest wykonywanie przez mieszkańców nieruchomości wszelkich zmian w elewacji budynku. Podczas wymiany stolarki okiennej należy utrzymać linie otworów okiennych.
2. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
3. Zabrania się:
 - a) samowolnego montażu anten telewizyjnych, satelitarnych lub CB i radiowych bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Spółdzielni.
 - b) samowolnego instalowania reklamy i szyldów na elewacji budynku bez uzyskania wcześniejszej zgody Spółdzielni.

§ 10. Zwierzęta domowe

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt – o ile nie powodują zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych.
3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach przynależnych i na terenie nieruchomości wspólnej.
4. W lokalach mieszkalnych dozwolone jest posiadanie psów i kotów, o ile liczba tych zwierząt nie wskazuje na prowadzenie hodowli i nie powoduje zagrożenia zdrowia lub życia oraz uciążliwości lub zakłócenia spokoju mieszkańcom.
5. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych tj: niezwłocznego uprzątnięcia odchodów zwierząt z terenu nieruchomości wspólnej.
6. Wyprowadzanie psów winno odbywać się na smyczy, a w szczególności psów ras dużych lub należących do agresywnych także w kagańcu.
7. Właściciele i opiekunowie zobowiązani są do zapobiegania niszczeniu zieleni przez swoje zwierzęta.
8. Właściciele i opiekunowie zwierząt są zobowiązani do sprawowania nad nimi właściwej opieki, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.

§ 11. Śmieci inne odpadki

1. Nieczystości pochodzące z gospodarstwa domowego należy wrzucać do pojemników z ich przeznaczeniem, w taki sposób aby nie zanieczyszczać otoczenia.
2. W przypadku ustawienia specjalnych pojemników, odpadki należy do nich wrzucać po ich wcześniejszym posegregowaniu – zgodnie z napisem określającym przeznaczenie pojemnika.
3. Mieszkańcy nieruchomości zobowiązani są do prowadzenia selektywnego zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miejskiej w Kętach.
4. Zabrania się wrzucania gruzu i odpadów poremontowych do pojemników w altanach śmietnikowych.
5. Gruz, odpady poremontowe i ramy okienne, mieszkańcy usuwają we własnym zakresie lub zlecają firmie wywożącej śmieci odpłatnie.

6. Odpady wielkogabarytowe, należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez Spółdzielnię. Odbioru zebranych odpadów dokonuje na zlecenie Gminy Kęty – Przedsiębiorstwo Komunalne – KOMAX – Sp. z o.o w Kętach.
7. Zużyty sprzęt AGD, RTV, należy oddawać w punktach zakupu w/wym. artykułów, a w przypadku zużytych baterii w miejscach do tego wyznaczonych np. w siedzibie Spółdzielni.
8. Poza okresową zbiórką odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny oraz chemikalia mieszkańców zobowiązany jest dostarczyć do punktów selektywnego zbierania odpadów, które znajdują się:
 - Kęty, ul. Mickiewicza 8,
 - Kęty, ul. Kęckie Góry Północne (przy składowisku odpadów komunalnych).

§ 12. Parkowanie samochodów

1. Parkowanie samochodów, powinno odbywać się zgodnie z przepisami Ustawy – Prawo o ruchu drogowym.
2. Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie osiedli.
3. Zabrania się parkowania autobusów, samochodów ciężarowych, dostawczych, przyczep (naczep) ciężarowych oraz przyczep campingowych na parkingach Spółdzielni.
4. Na parkingu pojazd należy ustawić przodem do okien budynków.
5. Zabrania się parkowania i mycia pojazdów mechanicznych na chodnikach, trawnikach i placach zabaw oraz postoju pojazdów mechanicznych pod oknami mieszkań z włączonym silnikiem .
6. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
7. Przypadki nieprawidłowego parkowania, zwłaszcza na terenach zielonych należy zgłaszać na Policję lub Straż Miejską.

§ 13. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji

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 Spółdzielnię bądź inne upoważnione osoby .
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach jest zabronione .
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i Spółdzielnię. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze .
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach i na balkonach (loggiach):
 - a) materiałów łatwopalnych, tj.: paliw, rozpuszczalników, lakierów, butli 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 piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
 - b) zamykać i blokować drzwi na klatce schodowej i w piwnicach.
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 Spółdzielnię lub upoważnione do tego osoby.
 9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

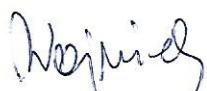
§ 14. Postanowienia końcowe

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - c. Jeżeli lokal lub balkon wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu wraz z balkonem jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może stosować upomnienia.
5. W przypadku uporczywego i złośliwego nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może:
 - kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów tj.: Policji, Straży Miejskiej, Prokuratury, Sądów powszechnych, itp.
 - w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

6. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.03.2019 r. Uchwałą nr 7/2019.

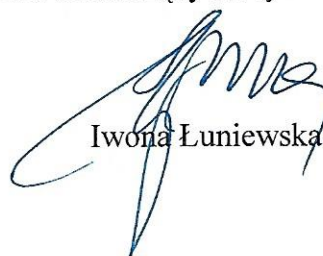
7. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.02.2013r. Uchwałą nr 9/2013.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Bożena Wojniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Iwona Łuniewska