

REGULAMIN
porządku domowego dla użytkowników lokali mieszkalnych
w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

1. Regulamin został opracowany na podstawie:
 1. Ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r, Nr 188 poz.1848 z późn. zmianami),
 2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 – z późn. zmianami),
 3. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz. U. z 2000r nr 80 poz.908 z późn zmianami),
 4. Statutu Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 21 maja 2008 r. i wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000078259,
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć zamieszkałych członków Spółdzielni, osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemców (podnajemców) mieszkań.

§ 2

1. Regulamin:
 - 1) określa normy postępowania Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie korzystania z lokali mieszkalnych, ich otoczenia i normy porządku domowego wynikające z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni i budynkach pozostających w jej zarządzie.
 - 2) ma na celu zapewnienie ochrony 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. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci 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, którzy są zobowiązani do pokrycia powstałych szkód.

§ 3

1. Lokal mieszkalny powinien być używany na cele mieszkalne.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga zgody zarządu Spółdzielni, według zasad określonych w § 9 regulaminu.

§ 4

1. Przyjęcie nowo - wybudowanego lokalu mieszkalnego, uzyskanego w drodze przetargu lub zamiany od Spółdzielni następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Użytkownika i pracowników Administracji Osiedla, w którym stwierdza się stan faktyczny obejmowanego lokalu.
2. Użytkownik przyjmujący mieszkanie fakt zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole przyjęcia mieszkania.

§ 5

W interesie Użytkowników lokali jest otaczanie budynków oraz urządzeń troskliwą opieką i utrzymywanie ich w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym. Użytkownicy lokali współdziałają w tym zakresie z Administracją i Radą Osiedla.

§ 6

Pomieszczenia ogólnego użytku takie jak: pralnie, suszarnie, wózkownie itp. stanowią część wspólną nieruchomości. Mogą być wynajmowane na potrzeby własne użytkowników lokali na zasadach określonych w regulaminie użytkowania powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 7

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) utrzymywanie sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych stanowiących normatywne wyposażenie budynku, umożliwiające korzystanie z instalacji wewnętrznych i urządzeń techniczno - sanitarnych znajdujących się w lokalu mieszkalnym oraz zapewnienia ogrzewania lokalu, sprawnego działania dźwigów, oświetlenia klatek schodowych, zewnętrznego oświetlenia budynków, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń ogólnego użytku,
- 2) wykonywanie remontów i konserwacji budynków, pomieszczeń ogólnego użytku, urządzeń i instalacji technicznych, konserwacji terenów zielonych, chodników, dróg osiedlowych oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn z zastrzeżeniem, że użytkownika lokalu obciąża obowiązek pokrycia szkody powstałej z jego winy. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wnętrz lokali oraz utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym określa Regulamin w sprawie rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i utrzymania wnętrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi te lokale.
- 3) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku, a w szczególności:
 - a) sprząatanie chodników, terenów przyległych do budynków, hal garażowych, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni, wózkowni itp. pomieszczeń oraz altanek śmietnikowych,
 - b) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków,
 - c) pielęgnacja terenów zielonych,
 - d) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
 - e) przeprowadzanie deratyzacji i dezynsekcji w budynkach na terenie nieruchomości i obiektach w niej zlokalizowanych, co najmniej jeden raz w roku,

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 8

1. Do podstawowych obowiązków Użytkownika lokalu należy:
 - 1) korzystanie z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem i dobrymi obyczajami, utrzymywanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz przestrzeganie niniejszego regulaminu,
 - 2) dbanie o porządek i chronienie przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania, a w szczególności: drzwi wejściowych do budynku, klatek schodowych, korytarzy, wind, pomieszczeń wsypów, suszarni i innych pomieszczeń oraz otoczenia budynków,
 - 3) zgłaszanie do Administracji Osiedla spostrzeżeń w zakresie dewastacji budynku, uszkodzeń i awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości,
 - 4) zawiadamianie Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz ilości i gatunku posiadanych zwierząt w mieszkaniu,
 - 5) nie utrudnianie korzystania przez inne osoby z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku, utrzymywania w nich porządku i czystości oraz zamykanie przed osobami niepowołanymi wejść do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 6) zachowanie ciszy szczególnie w godzinach nocnych od 22⁰⁰ - 6⁰⁰
 - 7) zaznajamianie się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i zachowywanie się zgodnie z jej postanowieniami.
2. Ponadto użytkownicy lokali zobowiązani są w szczególności do:
 - 1) utrzymywania estetycznego wyglądu lokalu mieszkalnego oraz czystości na balkonach i loggiach, a w okresie zimy do usuwania z nich śniegu i takiego ich eksploataowania, aby nie powodować zakłócenia użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku. Skrzynki na kwiaty i doniczki powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem i zalewaniem wodą elewacji budynku oraz okien i balkonów niżej położonych. Anteny winny być montowane na wspornikach w miejscach do tego przeznaczonych, tak aby nie powodowały uszkodzeń dachu, czy elewacji budynku,
 - 2) uzyskania warunków i zgody Administracji Osiedla oraz zgłoszenia właściwemu organowi budowlanemu zamiaru zainstalowania krat zewnętrznych w oknach, na balkonach, czy loggiach. Nie wymagają zgłoszenia ani w gminie, ani do Spółdzielni kraty montowane od wewnętrznej strony lokalu, lecz należy zachować warunki bezpieczeństwa – kraty powinny być składane lub w łatwy sposób otwierane,
 - 3) pozostawienia Administracji Osiedla lub sąsiadom adresu (n-ru telefonu) osoby uprawnionej do opiekowania się mieszkaniem podczas dłuższej nieobecności (urlop, pobyt w szpitalu, wyjazd za granicę itp.),
 - 4) parkowania samochodów tylko na parkingach lub w miejscach wyznaczonych na ten cel przez Administrację Osiedla. Parkowanie pojazdu nie może utrudniać komunikacji, zagrażać bezpieczeństwu oraz zakłócać spokoju mieszkańców,
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są zabezpieczyć lokal przed utratą ciepła na okres zimy oraz uszczelnić okienka piwniczne znajdujące się w użytkowanej piwnicy.

4. Gruz i wszelkie inne pozostałości czy zanieczyszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku, powstałe podczas remontu wykonywanego we własnym zakresie lub przy dostarczaniu mebli, zapasów zimowych, bądź innych przedmiotów Użytkownik zobowiązany jest usunąć niezwłocznie własnym staraniem i na swój koszt.
5. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscu uzgodnionym z Administracją Osiedla.
6. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar Użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia Straży Pożarnej, Policji oraz Spółdzielni.

§ 9

1. W razie zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej we własnym lokalu mieszkalnym, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni o wydanie na to zgody. Zarząd Spółdzielni, może wyrazić zgodę na prowadzenie w lokalu mieszkalnym określonej działalności gospodarczej, jeżeli:
 - a) nie jest uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali,
 - b) nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, pracy, higieniczno - sanitarnego,
 - c) nie powoduje nadmiernego zużycia mieszkania.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać:
 - a) informację o rodzaju działalności gospodarczej, jaka byłaby prowadzona w mieszkaniu,
 - b) określenie powierzchni lokalu przeznaczonej na ten cel,
3. Użytkownicy lokali, którzy sami, bądź osoby wspólnie zamieszkałe wykonują działalność zarobkową w lokalu, ponoszą z tego tytułu dodatkowe opłaty oraz regulują podwyższony podatek od nieruchomości.
4. Dodatkowe opłaty ponoszą także ci Użytkownicy lokali, którzy zamieszczają na budynku reklamę wykonywanej działalności.
5. Zakres opłat oraz ich wysokość uchwała Rada Nadzorcza, bądź Zarząd Spółdzielni na mocy udzielonego przez Radę Nadzorczą pełnomocnictwa w tej sprawie.

§ 10.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Użytkownika całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą instalacji i elementów konstrukcyjnych budynku, zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania lub jego części miałyby wpływ na wysokość opłat za korzystanie z lokalu (np. ilość zamieszkałych osób), Użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od chwili zdarzenia, celem naliczenia opłat od tych osób.
3. W razie nie dopełnienia przez Użytkownika lokalu obowiązku zgłoszenia ilości osób faktycznie w nim zamieszkałych w lokalu Spółdzielnia może naliczyć również opłaty od tych osób na podstawie informacji uzyskanych z organu meldunkowego lub potwierdzenia zamieszkiwania dodatkowych osób przez Policję, czy sąsiadów.
4. Na podstawie uzyskanej informacji z organu meldunkowego Spółdzielnia może naliczyć opłaty od nie zgłoszonych przez Użytkownika osób za nie ujawniony okres zameldowania, jednak nie dłużej niż 3 lata wstecz, natomiast w przypadku potwierdzenia zamieszkiwania dodatkowych osób przez sąsiadów za okres trzech miesięcy wstecz.
5. Użytkownicy lokali, o których mowa w ust. 2 zobowiązani są do zainstalowania w wynajmowanym lokalu wodomierza.

IV. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI TECHNICZNYCH I WYMAGANIA P.POŻ. W LOKALACH MIESZKALNYCH

§ 11

W zakresie instalacji gazowych:

1. Nie wolno dokonywać żadnych zmian i przeróbek bez zgody dostawcy gazu oraz używać przewodów gazowych jako uziemienia instalacji elektrycznej, nawet przy odbiornikach radiowych.
2. Nie wolno zabudowywać instalacji gazowych. Przewody gazowe i kurki powinny znajdować się na wierzchu ścian.
3. W przypadku wykonania obudowy instalacji gazowych i konieczności wymiany tej instalacji oraz wystąpienia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu obudowy na koszt własny,
4. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia mechaniczne instalacji gazowych i zaworów, powstałych z jego winy.
5. Przybory gazowe należy utrzymywać w czystości oraz bieżąco oczyszczać palniki i wewnętrzne otwory prowadzące do główki palnika. Okresową konserwację kurka i regulację spalania w palniku należy zlecać uprawnionemu specjalistcie.
6. Wszelkie zmiany i naprawy instalacji gazowych oraz kuchenek mogą być wykonane przez Zakład Gazowniczy lub inny posiadający specjalistyczne uprawnienia.
7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający kuchenkę gazową lub gazowy piecyk kąpielowy i zawiadomić Pogotowie Gazowe.
8. Przed wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wszystkich kurków.
9. W przypadku rozłączenia kuchenki lub piecyka gazowego z instalacją traci ważność próba szczelności instalacji. Po podłączeniu, przed rozpoczęciem użytkowania, należy zgłosić powyższy fakt w Zakładzie Gazowniczym lub innym posiadającym specjalistyczne uprawnienia celem ponowienia prób szczelności. W razie ukrycia faktu rozłączenia kuchenki z instalacją lub innych przeróbek i braku ponownej próby szczelności, wszelką odpowiedzialność ponosi użytkownik mieszkania.
10. W nagłych przypadkach zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia, przedstawiciele dostawcy gazu w obecności funkcjonariusza Policji i Przedstawiciela Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu pod nieobecność użytkownika.

§ 12

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

1. Nie wolno dokonywać zmian w instalacji wodno – kanalizacyjnej bez zgody właściwej Administracji Osiedla.
2. Zmiany w instalacjach wodno - kanalizacyjnej powinny być wykonywane przez specjalistyczne firmy lub osoby posiadające stosowne uprawnienia.
3. Położenie glazury i terakoty w kuchniach i łazienkach powinno być wykonywane z zachowaniem n/w warunków:
 - a/ instalacja wodno- kanalizacyjna przed zabudowaniem powinna być poddana próbie ciśnieniowej na ciśnienie 6,0 bara, celem stwierdzenia ewentualnych wycieków,
 - b/ piony wodno-kanalizacyjne powinny być obudowane w sposób umożliwiający łatwy demontaż obudowy i dostęp do nich w razie awarii lub konieczności wymiany,

- c/ nie wolno zabudowywać zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy,
 - d/ należy pozostawić łatwy dostęp do czyszczenia i wymiany kratek ściekowych,
 - e/ w razie konieczności wymiany oraz awarii użytkownik dokona na własny koszt demontażu wszelkiej obudowy instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz zaworów, kratek ściekowych, rewizji, podejść pod wodomierze i wodomierzy.
4. Przy indywidualnym pomiarze wody naruszenie plomb i stwierdzenie połączeń przedlicznikowych spowoduje rozliczanie zużytej wody od ilości osób w mieszkaniu za okres 12-tu miesięcy od daty stwierdzenia faktu.
 5. Przed każdorazowym wyjściem z mieszkania należy sprawdzić zamknięcie wody.

§ 13

W zakresie instalacji elektrycznej:

1. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej w mieszkaniu mogą być wykonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni, przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie eksploatacji instalacji do 0,4 kV. Nie wolno zabudowywać rozdzielni z bezpiecznikami obwodów odbiorczych mieszkania. W przypadku wykonania obudowy rozdzielni elektrycznej i konieczności wymiany tej rozdzielni oraz wystąpienia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego demontażu obudowy na koszt własny.
2. Przeróbki związane ze zwiększeniem mocy przyłączeniowej (zwiększenie wartości zabezpieczeń przedlicznikowych) można wykonywać po uzyskaniu zgody Spółdzielni i technicznych warunków przyłączenia do sieci, z Rejonowego Zakładu Energetycznego.
3. Nie wolno wymieniać wkładek topikowych na inne niż te, do których przystosowana jest istniejąca instalacja elektryczna (a w szczególności nie wolno „naprawiać” bezpieczników we własnym zakresie).
4. Nie wolno wymieniać przewodów zasilających urządzenia elektryczne oraz wtyczek na inne niż były wykonane fabrycznie (przewód trójżyłowy musi mieć wtyczkę ze stykiem ochronnym i odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym).
5. Nie wolno wymieniać źródeł światła przy włączonej instalacji oświetleniowej (należy wyłączyć zabezpieczenie obwodu oświetleniowego i dopiero dokonać wymiany źródła światła).
6. Nie wolno stosować przedłużaczy dwużyłowych do urządzeń posiadających obudowę z elementów przewodzących prąd elektryczny.
7. W kuchni i w łazience wszystkie gniazda powinny posiadać styk ochronny z odpowiednio podłączonym przewodem ochronnym lub neutralno – ochronnym.
8. Jeżeli zauważymy, że gniazdo wtykowe lub wtyczka urządzenia elektrycznego ma temperaturę wyższą od otoczenia należy je niezwłocznie wymienić na nowe przez elektryka.
9. Przed wyjściem z mieszkania należy wyłączyć wszystkie urządzenia elektryczne, nie przeznaczone do pracy ciągłej.
10. Zaleca się wyłączenie z gniazd wtykowych urządzeń elektrycznych posiadających elektronikę (OTV, komputer) w czasie wyładowań atmosferycznych.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i utrzymywania instalacji w należytym stanie, a także udostępniania lokalu Spółdzielni, jako właścicielowi (współwłaścicielowi) budynku do umożliwienia wykonania określonych czynności.

§ 14

W zakresie instalacji centralnego ogrzewania:

1. Należy dbać o stan techniczny zamontowanych podzielników kosztów centralnego ogrzewania i zgłaszać natychmiast do Zakładu Energetyki Ciepłej Spółdzielni każde ich uszkodzenie.
2. Zmiany grzejników: lokalizacji, typu i wielkości mogą być dokonywane tylko przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz za wiedzą i w uzgodnieniu ze służbami konserwacyjno-eksploatacyjnymi Zakładu Energetyki Ciepłej Spółdzielni.
3. W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w mieszkaniu należy zgodnie z § 11 Regulaminu w sprawie „Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i utrzymania wewnątrz lokali mieszkalnych oraz zasad rozliczenia z członkami zwalnającymi lokale” ustawić zawór termostatyczny w położeniu II, co odpowiada temperaturze 16⁰C - zabezpieczającej właściwe warunki higieniczno-sanitarne (zapobiega zawilgoceniu i zagrzybieniu).
4. W przypadku mechanicznego uszkodzenia zaworów termostatycznych, podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz zerwanych plomb przy gazomierzach, wodomierzach i licznikach elektrycznych zamontowanych wewnątrz lokalu mieszkalnego użytkownicy mieszkań ponoszą koszty związane z ich wymianą (naprawą).

§ 15

W zakresie wentylacji:

1. Zabrania się montażu w kuchniach okapów kuchennych z mechanicznym wyciągiem oparów.
2. Utrzymywać stale wolny przekrój kratki wentylacyjnych, kuchni i łazienek – nie wolno ich zaklejać. Zapewnić nawiew powietrza do mieszkania, a szczególnie do kuchni przez nawiewniki higrosterowane, rozszczelnienie okien, lub okresowe wietrzenie.
3. Drzwi łazienkowe winny być wyposażone w kratkę nawiewną, bądź otwory o powierzchni min. 200 cm², celem zapewnienia właściwej wentylacji i prawidłowego procesu spalania gazu w piecykach gazowych.
4. Zamknięte drzwi wewnętrzne mieszkania winny zapewnić pozostawienie szczeliny min. 80 cm² w ich dolnej części.

§ 16

W zakresie instalacji AZART:

1. Nie wolno dokonywać żadnych przeróbek przy instalacji AZART we własnym zakresie.
2. Wszelkie awarie i uszkodzenia instalacji AZART należy zgłaszać do Administracji Osiedla.

§ 17

Bez zgody Spółdzielni niedozwolone jest instalowanie indywidualnych zewnętrznych anten radiowych, telewizyjnych i innych.

§ 18

1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa osób ich życia i zdrowia, **zabrania się:**
 - a) dokonywania napraw bezpieczników w miejscach wspólnego użytku (klatki schodowe, piwnice)
 - b) instalowania światła w piwnicach z przewodów poprowadzonych bezpośrednio od tablicy bezpieczników i lamp oświetlenia korytarza piwnicznego.
2. Instalowanie oświetlenia w pomieszczeniach przynależnych np. w piwnicy wymaga zgody właściwej dla zamieszkania Administracji Osiedla z zachowaniem warunków technicznych podanych przez tę Administrację.

§ 19

W budynkach mieszkalnych i innych obiektach budowlanych należących do Spółdzielni oraz terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienia prowadzenia działań ratowniczych lub ewakuacji.

W szczególności zabrania się:

- 1) używania ognia otwartego (świece, pochodnie, lampy płomienne) i palenia tytoniu w pomieszczeniach gospodarczych, piwnicach, windach, na klatkach schodowych itp.
- 2) przechowywania w piwnicach, korytarzach i innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz na balkonach benzyny, napełnionych butli gazowych, oleju napędowego, lakierów i rozpuszczalników, materiałów żrących, cuchnących i pustych opakowań po tych substancjach,
- 3) ustawiania jakichkolwiek przedmiotów na klatkach schodowych i korytarzach utrudniających swobodne przejście (w szczególności materiałów palnych),
- 4) zamykania otworów ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
- 5) garażowania motocykli, skuterów, motorowerów i motorynek w mieszkaniach, na korytarzach, balkonach i w piwnicach,
- 6) spalania śmieci i odpadków na terenie osiedla oraz w miejscach umożliwiających zapalenie się sąsiednich obiektów lub materiałów palnych,
- 7) grillowania na balkonach i loggiach,
- 8) użytkowania instalacji elektrycznej i gazowej oraz urządzeń niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem, używania bezpieczników naprawianych we własnym zakresie, ustawiania elektrycznych urządzeń ogrzewczych bezpośrednio na podłożu palnym,
- 9) stosowania na osłony punktów świetlnych z materiałów palnych,
- 10) instalowania opraw oświetleniowych oraz osprzętu instalacji elektrycznych (wyłączniki, gniazda wtykowe) bezpośrednio na podłożu palnym, jeżeli ich konstrukcja nie zabezpiecza podłoża przed zapaleniem,
- 11) budowy dodatkowych punktów odbioru energii elektrycznej lub gazu np. w piwnicach i w pomieszczeniach gospodarczych bez zgody Administracji Osiedla oraz instalowania jakichkolwiek urządzeń zasilanych energią elektryczną,

Winni samowoli w tym zakresie obciążeni zostaną należnością za remontowanie instalacji oraz opłatą za cały okres jej użytkowania licząc wstecz od daty ujawnienia przeróbek, a jeżeli nie ma możliwości ustalenia tego okresu - to za rok wstecz.

- 12) włączania do instalacji elektrycznej jednocześnie takiej liczby urządzeń, których łączna moc przekracza 4000 W (przekroczenie tej mocy powoduje przeciążenie instalacji),
- 13) przebywania na klatkach schodowych, suszarniach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku osobom postronnym.

V. OGÓLNE PRZEPISY PORZĄDKOWE I ZASADY ZGODNEGO WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§ 20

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal lub inne pomieszczenie w celu jej usunięcia. Jeżeli Użytkownik lokalu jest nieobecny 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 zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych osoba działająca w imieniu Spółdzielni sporządza protokół.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do umożliwienia w dniach i godzinach wcześniej podanych do wiadomości ogólnej (lub uzgodnionych indywidualnie) wejścia do mieszkania lub pomieszczenia przynależnego osób upoważnionych przez Administrację Osiedla w celu:
 - 1) skontrolowania stanu technicznego lokalu, a w szczególności okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej i gazowej,
 - 2) przeprowadzenia konserwacji lub napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia,
 - 3) montażu, konserwacji lub wymiany urządzeń pomiarowych służących do indywidualnych rozliczeń zużycia wody i ciepła,
 - 4) dokonywania odczytów wodomierzy, montażu lub odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 5) wykonania operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu nie udostępni go w uzgodnionym terminie, Spółdzielnia może zwrócić się do Sądu z powództwem o wydanie orzeczenia nakazującego udostępnienie lokalu. Podobne uprawnienie przysługuje Spółdzielni, gdy Użytkownik lokalu odmawia uzgodnienia terminu lub uniemożliwia takie uzgodnienie.

§ 21

1. W budynkach spółdzielczych niedopuszczalna jest hodowla drobiu, królików itp. drobnego inwentarza.
2. Możliwe jest utrzymywanie w lokalu mieszkalnym psów i kotów w ilości nie wskazującej na hodowlę z zachowaniem przepisów sanitarno-porządkowych; posiadanie tych zwierząt nie mo-

że powodować zagrożenia zdrowia i życia pozostałych mieszkańców, ani zakłócać ich spokoju.

3. Psy należy wyprowadzać w kagańcu na smyczy, by nie dopuszczać do zagrożenia ludzi i niszczenia zieleni. Niedozwolone jest, wprowadzanie ich na obszary placów zabaw i do piaskownic oraz zanieczyszczanie przez psy trawników szczególnie pod oknami budynków mieszkalnych. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia nieczystości pozostawionych przez psa.
4. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do usuwania ich odchodów zanieczyszczających klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku i otoczenie budynków.
5. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na wydzielone place zabaw dla dzieci, boiska, fontanny, klomby itp. Osoby naruszające ten zakaz będą obciążone kosztami przywrócenia stanu higienicznego.

§ 22

Niedozwolone jest:

- 1) dokonywanie w lokalach mieszkalnych bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian w zakresie: wyburzenia (wybudowania nowych) ścian działowych, przebudowy balkonu, loggii, przeróbek istniejących i zakładanie nowych instalacji lub urządzeń wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
- 2) dokonywanie jakichkolwiek przeróbek na ścianach kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- 3) zaklejanie krat wentylacyjnych i nawiewników,
- 4) samowolne montowanie anten radiowych i TV na dachu budynku, w szczególności do wywiewek pionów kanalizacyjnych,
- 5) umieszczanie i przechowywanie w pomieszczeniach ogólnego użytku lub wewnątrzbudynkowych ciągach komunikacyjnych przedmiotów należących do użytkowników lokali. Po bezskutecznym wezwaniu do ich uprzątnięcia, Administracja Osiedla ma prawo usunąć te przedmioty, a ich właściciel nie może żądać odszkodowania. Jeżeli ustalenie właściciela przedmiotów nie jest możliwe Administracja Osiedla zawiadamia użytkowników o zamiarze ich usunięcia poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy. W razie niezgłoszenia się właściciela w terminie 2-tych tygodni od zamieszczenia ogłoszenia Administracja ma prawo usunąć te przedmioty, celem zniszczenia. Administracja nie ma obowiązku przechowywania takich przedmiotów.
- 6) wrzucanie do muszli klozetowej papierów, śmieci, szmat, sanitariatów i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego,
- 7) wyłamywanie zamknięć do piwnic, na dach, strych, do schronów, urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania; **Czynności te mogą mieć miejsce tylko w sytuacjach awaryjnych, zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,**
- 8) montowanie krat i przegród na klatce schodowej oddzielających część korytarza od reszty klatki schodowej, - bez zgody Administracji Osiedla,
- 9) niszczenie klatek schodowych, poręczy, korytarzy, dźwigów osobowych, zrywanie instalacji elektrycznej, pioruchronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji, blokowanie automatycznych włączników oświetleniowych, wybijanie szyb, niszczenie lub wykrecanie żarówek, rysowanie bądź zrywanie elewacji budynku, dewastacja ławek, koszy na śmieci i sprzętu na placach zabaw, niszczenie drzew, krzewów i trawników,
- 10) suszenie bielizny i wietrzenie okryć oraz pościeli na klatkach schodowych, przed budynkiem, na terenach zielonych i w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- 11) trzepanie dywanów, chodników, koców, wycieraczek itp. przedmiotów na balkonach,

- w oknach, na klatkach schodowych oraz w czasie ciszy nocnej,
- 12) wyrzucanie przez okna lub z balkonu śmieci, papierów, pestek, obierzyn, pożywienia dla ptaków, niedopałków papierosów, wylewania płynów itp.; wszystkie śmieci i odpadki należy wynosić do wyznaczonych na ten cel pojemników,
 - 13) umieszczanie i malowanie szyldów, ogłoszeń, szafek wystawowych, plakatów, napisów lub rysunków, afiszy i reklam na murach spółdzielczych budynków i terenach osiedlowych bez zgody Spółdzielni,
 - 14) umyślne uszkodzanie, niszczenie lub usuwanie aktualnych ogłoszeń, zawiadomień bądź komunikatów Administracji Osiedla czy Zarządu Spółdzielni oraz oznaczeń ulicy czy budynku,
 - 15) mycie samochodów na terenie osiedla i wykonywanie wszelkich napraw powodujących zanieczyszczanie otoczenia budynków lub zakłócających spokój mieszkańców,
 - 16) korzystanie z energii elektrycznej ogólnego użytku do celów prywatnych,
 - 17) wchodzenia na dach budynków,
 - 18) spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, w piwnicach, placach zabaw itp. miejscach publicznych,
 - 19) montowania suszarek do bielizny poza obrysem budynku w tym także poza obrysem balkonów i loggi.

VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WYRZĄDZONE SZKODY W MIENIU SPÓŁDZIELCZYM

§ 23

1. W stosunku do użytkowników lokali wyrządzających szkody lub powodujących zanieczyszczenie budynków i otoczenia, naruszających swoim postępowaniem obowiązki statutowe oraz określone niniejszym regulaminem normy użytkowania lokali i porządku domowego stosuje się środki prawem przewidziane, szczególnie kodeksem cywilnym i statutem.
2. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność także za nieprzestrzeganie regulaminu i szkody sporządzone przez jego dzieci oraz osoby pozostające w lokalu za jego przyzwoleniem.

§ 24

W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego Regulaminu, może być prowadzone n/w postępowanie :

- skierowanie sprawy do Rady Osiedla, celem rozpatrzenia,
- naliczenie faktycznych kosztów odszkodowania pieniężnego za usunięcie szkody,
- wykluczenie z członkostwa Spółdzielni,
- skierowanie sprawy na drogę sądową.

§ 25

W przypadku nie ustalenia sprawcy szkody, o której mowa wyżej odpowiedzialność materialną w wysokości ustalonej przez Administrację Osiedla ponoszą solidarnie użytkownicy korzystający z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku.

§ 26

Wygzsekwowane środki pieniężne za nieprzestrzeganie postanowień regulaminu przeznaczone są na pokrycie kosztów usuwania szkody, a za zanieczyszczanie klatek schodowych i terenów zielonych przez psy – przeznaczone będą dla osób usuwających te zanieczyszczenia.

VII. EWIDENCJA LUDNOŚCI ORAZ POZYSKIWANIE DANYCH O ZAMIESZKIWANIU OSÓB

§ 27

1. Administracja Osiedla prowadzi rejestr osób zamieszkujących pod oznaczonym adresem, oddzielnie dla poszczególnych budynków.
2. Rejestry te powinny zawierać:
 - 1/ nazwę osiedla, ulicy i numer budynku,
 - 2/ numer lokalu mieszkalnego,
 - 3/ nazwisko i imię, nazwisko rodowe, imiona rodziców
 - 4/ datę i miejsce urodzenia,
 - 5/ datę zameldowania z określeniem charakteru pobytu (stały, czasowy)
 - 6/ adres poprzedniego miejsca pobytu stałego,
 - 7/ oznaczenie dokumentu stwierdzającego tożsamość,
 - 8/ datę wymeldowania bądź datę zmiany miejsca zamieszkania, a także informację o aktualnym adresie dla korespondencji podanym przez użytkownika lokalu.
3. Rejestry, o których mowa wyżej służą do kontroli zasiedlania mieszkań, a także są podstawą do ustalania wysokości opłat za niektóre składniki czynszu naliczane od osób.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

1. Przedstawiciele Administracji Osiedla mają prawo do wydawania doraźnych poleceń w sprawach dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i porządku w budynkach Spółdzielni.
2. Administracja Osiedla nie jest uprawniona do ingerowania w sprawy sąsiedzkich konfliktów spowodowanych zakłócaniem spokoju lub nagannym zachowaniem. Skargi w tych sprawach członkowie (użytkownicy lokali) powinni kierować do Rady Osiedla oraz Policji, Straży Miejskiej, sądu lub prokuratury.

§ 29

1. Uwagi, skargi i wnioski indywidualne w sprawach dotyczących warunków zamieszkiwania na Osiedlu można kierować do:
 - 1/ właściwych Administracji Osiedla:

- „Zagórska – Północ”	- ul. L. Wawrzyńskiej 20	tel. 3416 700
- „Zagórska – Południe”	- ul. Zagórska 42	tel. 3416 560
- „Sady”	- ul. Wojewódzka 2	tel. 3416 520
- „Sandomierskie”	- ul. Ceglana 14	tel. 3416 760
 - 2/ Zarządu Spółdzielni - ul. Kujawska 26 tel. 3416 000
 - 3/ Rady Nadzorczej - ul. Kujawska 26 tel. 3416 200
2. Skargi i wnioski mieszkańców przyjmowane są przez:
 - a) Punkt Informacyjno- Obsługowy (PIO) tel. 3316 380, w poniedziałki, środy i piątki w godz. 7¹⁵ do 15⁰⁰, we wtorki i czwartki w godz. od 7¹⁵ do 17⁰⁰
 - b) Członków Zarządu Spółdzielni w każdy wtorek w godz. 14⁰⁰ do 16⁰⁰
 - c) dyżurujących członków Rady Nadzorczej w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. od 15³⁰ do 17⁰⁰
 - d) dyżurujących członków Rady Osiedla w każdy drugi wtorek miesiąca w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰.

3. Administracja Osiedla ma obowiązek przyjmowania w godzinach pracy zgłoszeń użytkowników lokali w sprawach awarii i innych zdarzeń, które powinny być odpowiednio rejestrowane i realizowane.
4. Spraw awaryjne poza godzinami pracy można zgłaszać na portierni w siedzibie Biura Zarządu Spółdzielni przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach, tel. 3416 800.

§ 30

W sprawach nieokreślonych niniejszym regulaminem, a związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych, wypełnieniem obowiązku meldunkowego, przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-porządkowych oraz zasad współżycia stosowane będą przepisy ogólnie obowiązującego prawa.

§ 31

Z treścią niniejszego Regulaminu użytkownicy mogą zapoznać się w Punkcie Informacyjno-Obsługowym w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kujawskiej 26 w Kielcach, na stronie internetowej Spółdzielni, a wyciąg z Regulaminu jest zamieszczany na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.