

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIONIER”
w Kutnie

KUTNO – STYCZEŃ 2024 R.



I. ZASADY OGÓLNE

§1.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia techniczne trwale z nim związane są wspólną własnością właścicieli lokali zamieszkujących w poszczególnych nieruchomościach w RSM „Pionier” w Kutnie. Dbałość o należyte ich użytkowanie, jak również utrzymanie w stanie nie pogorszonym jest obowiązkiem wszystkich użytkowników lokali.
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są prace polegające na przywróceniu sprawności technicznej uszkodzonych elementów wyposażenia lokalu poprzez ich wymianę, usunięcie uszkodzeń lub konserwację.

II. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§2.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni obejmuje:

1. Naprawę i konserwację całej instalacji c.o. (bez wymiany głowic termostatycznych, malowania grzejników i instalacji rurowej w mieszkaniach).
Dopuszcza się wymianę elementów grzejnych przez użytkowników lokali wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni;
2. Naprawę i konserwację instalacji wodnej do zaworu odcinającego z wodomierzem włącznie oraz pionów kanalizacyjnych;
3. Naprawy polegające na usuwaniu zniszczeń powstałych na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
4. Naprawę i ewentualną wymianę przyłącza instalacji elektrycznej włącznie z gniazdem bezpiecznikowym w lokalu;
5. Malowanie klatek schodowych co 10 lat do 25 mieszkań na klatce, natomiast klatki schodowe powyżej 25 mieszkań na klatce co 8 lat.
W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę terminu malowania.
6. Utrzymanie w należyłym stanie wentylacji grawitacyjnej.

§3.

Zakres obowiązków użytkowników lokali:

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ich należytej konserwacji oraz do dokonywania w nich bieżących remontów we własnym zakresie, nie naruszając przy tym ogólnej substancji budynku i nie powodując zagrożeń pozostałych użytkowników.
2. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej;
3. Naprawa i wymiana instalacji wodnej od wodomierza oraz instalacji kanalizacyjnej od pionu wraz z przyborami;
4. Zapewnienie dostępu do pionów w celu usunięcia awarii, w tym wykonanie na własny koszt niezbędnych prac zapewniających ten dostęp (np. przesunięcie sprzętów i mebli, demontaż obudowy pionów w celu udostępnienia instalacji wspólnej obiektu na potrzeby ich wymiany lub usunięcia awarii).
5. Zabrania się wykonywania stałej zabudowy pionów.
6. Zabrania się ingerencji w kanały wentylacyjne obiektu, zamykania otworów wentylacyjnych lub ich zmniejszania. W przypadku wystąpienia zagrzybienia w mieszkaniu koszty odgrzybienia ponosi użytkownik lokalu.
7. Utrzymanie w należyłym stanie i wymiana stolarki okiennej:
 - a) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej nie zmieniającej elewacji. Stolarka powinna posiadać nawiewniki higrosterowane.
 - b) jeżeli stan stolarki zagraża substancji budynku wymiana może być wykonana z inicjatywy Spółdzielni, a kosztami obciążony zostanie użytkownik lokalu.
 - c) użytkownik lokalu odpowiada za szkody spowodowane nieszczelnością stolarki okiennej.
 - d) wielkość okien należy dostosować do wielkości ościeży,
 - e) wymienione okna należy zamocować w sposób bezpieczny i szczelny,
 - f) kołnierz parapetów zewnętrznych należy wsunąć pod profil okna lub w systemowe podcięcie profilu dolnego ościeżnicy,
 - g) odpowiedzialność za wymianę i za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego doboru wielkości i montażu okien, w tym niewłaściwie zamontowanych parapetów, ponosi właściciel lokalu.

8. Montaż dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu wymaga zgody Spółdzielni;
9. Drzwi wejściowe do lokali powinny otwierać się do wewnątrz. Zamontowane drzwi w najmniejszy sposób nie mogą ograniczać wydzielonej drogi pożarowej.
10. Konserwacja i malowanie balustrad balkonowych i loggii z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki;
11. Usuwanie na własny koszt wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i na klatkach schodowych, które powstały z winy użytkownika lokalu lub jego domowników;
12. Usuwanie zalegającego śniegu i lodu oraz zwisających nawisów śniegowych i sopli z balkonów i parapetów okiennych.

§4.

Utrzymanie czystości na klatkach schodowych nie jest wliczone w opłaty czynszowe i należy do obowiązków mieszkańców (nie dotyczy remontów).

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ ICH OTOCZENIU

§5.

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku wokół budynków wykonuje Spółdzielnia.

Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku;
 - 2) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie gołoledzi.
1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania, klatki schodowej, piwnic i balkonów w należytym stanie czystości i higieny.
 2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
 3. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zamiatanie i zmywanie podestów oraz schodów od kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie do kondygnacji niższej, chyba że mieszkańcy danej klatki zgodnie ustalą inny sposób jej sprzątania, zapewniający regularne utrzymywanie czystości (np. poprzez powierzenie we własnym zakresie i na własny koszt sprzątania klatki osobie 3-ciej).
 4. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, itp.

5. Zabrania się wyrzucania odpadów żywnościowych na terenach Spółdzielni.
6. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, itp.
7. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, sprawca obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren, a w przypadku uchylania się od w/w obowiązku, sprzątnięcie zostanie zlecone firmie specjalistycznej a kosztami zostanie obciążony sprawca.
8. Obowiązkiem użytkowników jest segregacja śmieci i wyrzucanie ich do pojemników zgodnie z przeznaczeniem.
9. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, gruz, żelastwo, druty, szkło, itp. do pojemników na śmieci.
10. Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
11. Zabrania się bez zgody Spółdzielni sadzenia i wycinania drzew i krzewów.
12. Zabrania się dokarmiania ptactwa na terenach Spółdzielni.

IV PRANIE I SUSZENIE BIELIZNY

§6.

1. Z pralni i suszarni w budynku mogą korzystać wyłącznie mieszkańcy tego budynku.
2. Po zakończeniu prania pomieszczenie pralni należy sprzątnąć.
3. Korzystający z pralni wnoszą opłaty za zużyta wodę i energię elektryczną według wskazań urządzeń pomiarowych.
4. W suszarniach nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, wózków, rowerów, mebli, itp).
5. Dopuszcza się suszenie bielizny na suszarkach balkonowych o ile została ona wywirowana, a suszarka została zamontowana w obrębie balkonu.
6. Zabrania się montowania suszarek poza obrębem balkonu i na elewacjach.

V BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§7.

1. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję, administrację osiedla. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - zabrania się zastawiania ciągów komunikacyjnych (korytarzy piwnicznych, klatek schodowych) i składowania w pomieszczeniach pralni i suszarni jakichkolwiek przedmiotów (mebli, opakowań, itp.) pod rygorem niezwłocznego ich usunięcia przez Spółdzielnię na koszt osoby, która zastawiła ciąg komunikacyjny, pralnię i suszarnię.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. W piwnicach nie wolno podłączać urządzeń elektrycznych typu lodówki, zamrażarki, suszarki, grzejniki itp.
5. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.
6. Wszelkie instalacje elektryczne mają być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia przed zwarcieniem.
7. W piwnicach nie należy przechowywać przedmiotów wartościowych, np.: sprzętu AGD i RTV itp.
8. Zabrania się samowolnego montażu drzwi i krat w korytarzach piwnicznych.
9. Piwnice są pomieszczeniami gospodarczymi i taki posiadają standard. Podniesienie standardu piwnicy przez użytkownika piwnicy np. poprzez ułożenie gresu lub innego materiału (niepalnego) na posadzce i tynku lub płytek na ścianach stanowi wyłącznie jego wolę i realizuje to na własną odpowiedzialność. Piwnice oraz mienie w nich pozostawione nie podlegają ubezpieczeniu Spółdzielni. W przypadku ewentualnej szkody np. przez zalanie lub inne przypadki losowe RSM PIONIER nie bierze odpowiedzialności za stan piwnic i mienia w piwnicach.
10. Za stan techniczny i wykonywanie koniecznych napraw i konserwacji drzwi w użytkowanych pomieszczeniach piwnicznych odpowiada użytkownik.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§8.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku czy osiedla jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.

2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni i urządzeń zabawowych - odpowiedzialni są rodzice.
3. Na terenie osiedla i budynku w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza.
4. Prace remontowe wewnątrz lokalu należy wykonywać w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych. Właściciele mają obowiązek rejestracji i szczepienia psów.
6. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu. Spuszczanie psów ze smyczy na terenach osiedli spółdzielczych jest niedopuszczalne.
7. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
8. Osoby posiadające psa lub kota obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa lub kota na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, jak również na trawnikach i chodnikach. Zabrania się utrzymywania zwierząt domowych w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, piwnice, korytarze piwniczne) i ustawiania przedmiotów do ich bytowania.
9. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta domowe obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
10. Na terenie osiedli i budynków zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. królików, kur, gołębi itp.).
11. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczane na balkonach, powinny być należycie zabezpieczane przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe kondygnacje i nie powodowała zniszczenia lub uszkodzenia elewacji budynku i mieszkań osób trzecich.
12. Zabrania się korzystania z opiekaczy (grille) na balkonach i w ogródkach przy blokowych.
13. Podczas używania i parkowania pojazdów samochodowych i motocykli zabrania się:
 - a) oddalania od pojazdu, gdy silnik jest w ruchu,
 - b) utrzymywanie pracującego silnika podczas postoju pojazdu przez okres dłuższy niż 1 minutę i wywoływania nadmiernego hałasu,

c) najezżdżania samochodami na trawniki, naprawiania oraz mycia pojazdów samochodowych i motocykli na parkingach i drogach osiedlowych oraz miejscach postojowych.

14. Motocykli, motorowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnicznych i piwnicach oraz pod balkonami i loggiami.
15. Na terenach Spółdzielni obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 czerwca 1997r. - Prawo o ruchu drogowym.
Na terenie dróg wewnętrznych pojazdy samochodowe mogą poruszać się i parkować tylko zgodnie z rozmieszczonymi znakami drogowymi.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9.

1. Reklamy i szyldy na terenie osiedli mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków i przestrzenie międzystropowe.
3. Niedozwolone jest montowanie anten nadawczych i odbiorczych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych, rolet zewnętrznych i zabudowy balkonów/loggii i innych urządzeń bez pisemnej zgody Spółdzielni.
Montaż jakichkolwiek urządzeń możliwy jest wyłącznie po złożeniu pisemnego wniosku i po uzyskaniu warunków montażu od Spółdzielni.
4. Zabrania się montażu anten nadawczych i odbiorczych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń na dachach oraz na elewacji budynków.
5. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatorów w miejscu innym niż obręb płyty balkonowej. Montaż klimatyzatorów dopuszczalny jest wyłącznie na płycie balkonowej lub do wewnętrznej ściany osłonowej loggii po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni, o której mowa w pkt 2. Zabrania się montażu klimatyzatorów do balustrady balkonów/loggii.
6. Sposób mocowania wszelkich urządzeń musi umożliwiać ich demontaż na czas prowadzenia robót remontowych lub w każdym innym przypadku na wezwanie Spółdzielni.
7. W przypadku montażu urządzeń niezgodnie z powyższymi postanowieniami lokator będzie zobowiązany do ich usunięcia i przywrócenia części wspólnych do stanu poprzedniego na własny koszt w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania ze strony Spółdzielni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

8. Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
9. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy konserwatorów należy do kompetencji Administracji osiedla.
Rozpatrywanie skarg i wniosków ogólnych dotyczących pracy Administracji osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
10. Administracja osiedla zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminie usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne.
Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń, informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

§10.

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.01.2024r. i stanowi załącznik do uchwały nr1...../2024
2. Traci moc uchwała nr 15/2018 Rady Nadzorczej z dnia 5.07.2018r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od ..29.01.....2024.r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**



**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

