

2022 r.

TEKST JEDNOLITY

R E G U L A M I N

w sprawie zasad utrzymywania porządku domowego w budynkach stanowiących własność Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zatwierdzony Uchwałą nr 109/2002 Rady Nadzorczej z dnia 25 września 2002r. oraz Uchwałami nr nr 21/2006 z dnia 27.02.2006 r. nr 148/2006 z dnia 20.12.2006 r., nr 42/2009 z dnia 28.04.2009 r. , nr 357/2015 z dnia 15.12.2015 r. i nr 03/2019 z dnia 07.01.2019 r. , nr 15/2019 z dnia 01.04.2019 r. nr 14/2020 z dnia 02 listopada 2020 r. i nr 27/2022 z dnia 05 września 2022 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Rada Nadzorcza działając w oparciu o postanowienia Statutu Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwała co następuje:

Rozdział I - Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji, członków, innych osób korzystających z lokalu Spółdzielni i wszystkich mieszkańców osiedla /domu/ spółdzielczego.
2. Członkowie i inne osoby korzystające z lokalu Spółdzielni, są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa /członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itd/.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkie osoby korzystające stale lub czasowo z lokali mieszkalnych i użytkowych, terenów, placów zabaw, parkingów i miejsc postojowych na terenach zarządzanych przez Administrację Osiedla oraz określają ich wzajemne prawa i obowiązki.
4. Mieszkańcy są powiadamiani przez Spółdzielnię o wszelkich sprawach dotyczących ogółu mieszkańców budynku/nieruchomości/osiedla poprzez wywieszanie ogłoszeń odpowiednio na tablicach osiedlowych, tablicach informacyjnych na klatkach schodowych, publikacji na stronie internetowej Spółdzielni (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych oraz w innych sprawach nie dotyczących indywidualnie poszczególnych mieszkań i ich mieszkańców).
5. Administracja ma prawo dostarczyć mieszkańcom do skrzynek pocztowych wszelką korespondencję dotyczącą działalności Spółdzielni.

Rozdział II - Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz lokali mieszkalnych.

Obowiązki Administracji spółdzielczych

§ 2.

Administracja obowiązana jest do:

1. Przekazywania mieszkań w stanie zdatnym do użytku, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Usunięcia usterek wynikłych z wadliwego wykonania remontu lub wad materiałów budowlanych, powstałych w okresie rękojmi za wady zgodnie z zawartą umową.
3. Usuwania usterek wynikłych wewnątrz lokali wskutek normalnego zużycia jak:
 - a/ naprawy lub wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.

- b/ naprawy lub wymiany całej wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym oraz wykonanie przeglądu gazowego zgodnie z art. 61 Prawa Budowlanego tj. jeden raz w roku wraz z urządzeniem gazowym.
- c/ wymiana stolarki okiennej zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Nadzorczej, lub remont stolarki okiennej polegający na:
 - wymianie części ramiaków, ram oraz listew maskujących,
 - uzupełnienie okapników,
 - uszczelnienie okien przy ościeżach,
 - regulacja stolarki okiennej,
 - przemurowanie okien /demontaż oraz ponowny montaż okien/,
- d/ naprawa lub wymiana instalacji do wodomierza – naprawa instalacji wodnej od wodomierza budynkowego do wodomierza lokatorskiego włącznie w przypadku wymiany wodomierza przez RSM.
- e/ naprawa bądź wymiana instalacji kanalizacyjnej, z wyjątkiem instalacji przerobionych samowolnie przez mieszkańca.
- f/ wymiana pieców węglowych w kuchni oraz pokoju, które są przeznaczone do ogrzewania pomieszczeń.

Koszty tych napraw finansowane są w miarę posiadanych środków w ramach konserwacji lub z funduszu na remonty Spółdzielni z wyjątkiem napraw tych uszkodzeń, które powstały z winy użytkownika mieszkania.

- 4. Administracja obowiązana jest do protokolarnego odbioru mieszkania w przypadku opuszczenia go przez członka lub inne osoby korzystające z lokalu.
- 5. Administracja zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminie usunięcia awarii, przeglądach budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne.

§ 3.

W zakresie remontów i konserwacji Administracja zobowiązana jest:

- 1. Dbać o stan techniczny budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak:
 - korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie domowe, suszarnie, piaskownice, place zabaw dziecięcych i młodzieżowych, schrony oraz komory zsypowe.
- 2. Dbać o stan sanitarno-porządkowy budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytku jak:
 - ganki piwniczne, pralnie, suszarnie, strychy, piaskownice, place zabaw dla dzieci i młodzieży, schrony, śmietniki oraz zieleń przydomowa.
- 3. Oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą.
- 4. Zapewnić wyposażenie placyków gospodarczych w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości oraz zapewnić ich wywóz z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych.

5. Zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
6. Naprawa posadzki balkonowej wraz z obróbką.
7. Dochodzenie roszczeń związanych ze zwrotem nakładów wynikających z usuwania skutków dewastacji budynków i ich otoczenia.
8. Warunkiem rozpatrzenia wniosku o przeprowadzenie remontu w mieszkaniu bądź lokalu użytkowym jest:
 - a/ systematyczne regulowanie wszystkich zobowiązań finansowych wobec Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez co najmniej 6 miesięcy przed rozpoczęciem procedury związanej z remontem,
 - b/ przestrzeganie zasad ujętych w nin. regulaminie a w szczególności § 4, § 5, § 6, § 7.
9. W przypadku występowania w mieszkaniach i lokalach użytkowych zaległości w opłatach w razie wystąpienia awarii Administracja winna ją tylko zabezpieczyć przed dalszymi skutkami mogącymi wystąpić w lokalach.

Obowiązki członków i innych osób korzystających z lokalu oraz mieszkańców

§ 4.

1. Lokal może być używany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu przedsiębiorstwa handlowego lub rzemiosła oraz wykonywanie prac nakładczych - bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Zamieszkiwanie w lokalu osób nie ujętych w umowie o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wymaga zgłoszenia tego faktu Administracji.
4. Komórka piwniczna jest integralną częścią przynależną do mieszkania, za którą w pełni ponosi odpowiedzialność właściciel mieszkania.
5. Właściciel mieszkania, najemca lokalu zobowiązany jest złożyć stosowne oświadczenie w terminie 14 dni o zmianie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu.
Administracja Osiedla ma prawo kontroli ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu.
6. Przed wyjazdem należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu a mieszkanie zabezpieczyć poprzez pozostawienie pod opieką wybranej osoby i w Administracji pozostawić informację umożliwiającą kontakt z tą osobą (telefon, adres) w razie wystąpienia awarii, itp.

§ 5.

1. Członek Spółdzielni /lub inne osoby korzystające z lokalu/ jest obowiązany dbać o należyta konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń /garaże, pomieszczenia na wykonywanie zawodu, komórki, piwnice/ oraz dokonywać niezbędnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenie mieszkania w zakresie ustalonym w § 6.

W razie niedokonania niezbędnych drobnych napraw przez użytkownika Spółdzielni – po bezskutecznym wezwaniu – ma prawo przeprowadzić te naprawy na jego koszt.

2. Członek Spółdzielni /lub inne osoby korzystające z lokalu/ obowiązany jest do utrzymywania czystości w klatce schodowej w kolejności ustalonej przez samych mieszkańców. W wypadku zaistniałego sporu kolejność ustali Administracja.
Obowiązek utrzymania czystości obejmuje zamiatanie klatki schodowej, mycie podłóg i balustrad schodowych raz w tygodniu, mycie lamperii raz w roku, mycie okien raz na kwartał. Administracja Osiedla na wniosek użytkowników mieszkań, stanowiących co najmniej 51% mieszkań danej klatki schodowej, może zlecić sprzątanie klatki schodowej firmie zewnętrznej i wprowadzeniu odpowiedniej stawki opłat eksploatacyjnych dla wszystkich mieszkań w danej klatce schodowej.
3. Mieszkańcy, którzy mają obowiązek utrzymania czystości powierzchni wspólnej a nie wywiązują się z tego obowiązku zostaną obciążeni kosztem wykonania usługi w zakresie utrzymania czystości w wysokości zgodnej z fakturą po uprzednim powiadomieniu o zleceniu w/w usługi wybranej przez Spółdzielnię firmie.
Stwierdzenia nie wykonywania obowiązku utrzymywania czystości przez użytkownika dokonują na piśmie – druku pobranym z Administracji - mieszkańcy klatki schodowej poprzez złożenie na nim własnoręcznego czytelnego podpisu.
W przypadku nie uregulowania faktury w terminie Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe oraz skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
4. Przepis punktu 2 i 3 nie ma zastosowania w budynkach, w których czynności związane z utrzymaniem czystości w klatkach schodowych przyjęła Administracja Spółdzielni, a mieszkańcy ponoszą odpowiednio wyższe opłaty czynszowe z tyt. eksploatacji.
5. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, przy czym zabrania się przewożenia w kabinie dźwigowej przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenia kabiny.
Dzieci do lat 12 mogą korzystać z dźwigu tylko pod opieką osób starszych.

§ 6.

Do szczegółowych obowiązków członków i innych osób korzystających z lokalu w budynku Spółdzielni należą:

1. Obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a/ utrzymaniu ścian i sufitów w należytej czystości łącznie z naprawą tynków,
 - b/ konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej,
konserwacja polega na:
 - opalaniu, skrobaniu, szpachlowaniu i szlifowaniu stolarki okiennej i drzwiowej,
 - malowaniu stolarki,
 - smarowaniu prowadnic, zawiasów i zamków /niedopuszczalne jest malowanie prowadnic, zawiasów oraz zamków/,
 - uszczelnieniu szyb i wkładów,
 - uszczelnianiu skrzydeł okiennych,
 - uzupełnieniu uszkodzonych wkładów i szyb,
 - wymianie okuć, zamków, prowadnic i mechanizmów uchylnych,
 - c/ naprawa pozostałych urządzeń i armatury.

2. Obowiązek naprawy i wymiany podłoża i wykładzin podłogowych.
3. Obowiązek naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych.
4. Naprawa i wymiana pieców gazowych /kuchennych i łazienkowych/.
5. a/ naprawa bądź wymiana instalacji wodnej od wodomierza do miejsc poboru wody wraz z armaturą,
b/ wymiana lub naprawa przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu do urządzeń sanitarnych,
c/ udrażnianie przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych (wanien, kabin, zlewozmywaków, umywalek, misek ustępowych, kratki ściekowych, itp.) do trójnika zainstalowanego na pionie w mieszkaniu,
d/ naprawa bądź wymiana wanny, brodzika, zlewozmywaków, umywalek, muszli ustępowych oraz urządzeń splukujących wraz z przyłączami wchodzącymi w zakres standardowego wyposażenia lokalu.
6. Malowanie balkonu winno być wykonane zgodnie z projektem ogólnego wyglądu budynku znajdującym się w danej Administracji.
7. Obowiązek usuwania wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni lub jego domowników.
8. Naprawy będące w gestii członka Spółdzielni, użytkownika, mieszkańca, najemcy winny być wykonywane przez firmę bądź osobę fizyczną z odpowiednimi uprawnieniami.
9. Po zdemontowaniu licznika energii elektrycznej lub licznika gazowego z tytułu niewnoszonych opłat, do mieszkańca należy wykonanie pomiarów elektrycznych oraz wykonanie szczelności instalacji gazowej jak i wentylacyjno – spalinowej przez uprawnione osoby lub firmy na koszt mieszkańca.
10. W przypadku wymiany drzwi łazienkowych należy zabudować drzwi z przepustem powietrza o wielkości 220 cm².
11. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od tablicy mieszkaniowej.

§ 7.

1. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach jak zmiany konstrukcyjne i modernizacyjne, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów, wanien lub kabin natryskowych, montowanie boazerii, paneli ściennych i podłogowych, płytek ściennych i podłogowych, wymiana grzejników c.o. zabudowa pionów wodnych i kanalizacyjnych, wymiana okien itp. mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni, zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi.
2. Zabrania się rozkuwania ścian przewodów kominowo – wentylacyjnych oraz zmiany miejsca odprowadzenia spalin z piecyka gazowego lub pieca węglowego. Po ujawnieniu takiego naruszenia mieszkaniec będzie obciążony kosztami odgruzowania kanału i sprawdzenia jego drożności łącznie z uzyskaniem zaświadczenia ze Spółdzielni Kominarskiej. W przypadku jednoznacznej opinii kominarskiej stwierdzającej o nieprawidłowym użytkowaniu pieca c.o. na

węgiel i powstania zasmolowania przewodu kominowego, koszt wypalenia przewodu obciąża mieszkańca.

3. W przypadku stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni zapchania pionu kanalizacyjnego przez użytkownika mieszkania, zostanie on obciążony kosztami udrożnienia takiego przewodu i kosztami ewentualnie powstałych z tego tytułu strat i szkód.
4. Mieszkańcom, najemcom, użytkownikom lokali, właścicielom, zabrania się w szczególności:
 - zatykania lub zaklejania otworów w przewodach wentylacyjnych i kominowych,
 - montowania kratki wentylacyjnych z siatkami, żaluzjami, z nieprawidłowym podziałem oraz włączania okapów kuchennych i wentylatorów do przewodów kominowych,
 - używania butli gazowych w obrębie lokalu mieszkalnego i innych pomieszczeń z wyłączeniem budynków, które nie posiadają sieciowej instalacji gazowej,
 - zajmowania pomieszczeń wspólnego użytku (strych, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) dla wyłącznych celów mieszkańca bez powiadomienia o tym fakcie Administracji i uprzedniego wyrażenia zgody przez większość (50%+1) wspólnie zamieszkałych mieszkańców klatki schodowej (adaptacja klatki przejściowej) lub mieszkańców, użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku (adaptacja), jak również w przypadku adaptacji na cele gospodarcze.
 - używania piecyków i grzejników elektrycznych posiadających nieosłoniętą spiralę grzewczą.

§ 8.

1. Osoba zwalnijająca mieszkanie powinna oddać je w stanie nadającym się do przekazania kolejnemu użytkownikowi, tzn. odmalowane z czynnymi wszystkimi instalacjami.
2. Wszelkie przedmioty i urządzenia, stanowiące części składowe ulepszenia mieszkania, dokonanego przez użytkownika mogą być zabrane przez niego w razie opuszczenia mieszkania pod warunkiem doprowadzenia mieszkania do należytego stanu używalności. W przypadku pozostawienia wyposażenia podnoszącego standard mieszkania rozliczenie z tego tytułu nie przysługuje.

§ 9.

1. Zabrania się naprawy bezpieczników topikowych w instalacjach elektrycznych. W przypadku przepalenia się bezpiecznika z obwodu mieszkaniowego tj zalicznikowego należy we własnym zakresie wymienić go na nowy o wartości znamionowej natężenia prądu nie większej niż jest to przewidziane w projekcie instalacji. Pozostałe bezpieczniki w budynku wymienia Administracja. Naprawa lub wkręcenie niewłaściwego bezpiecznika może doprowadzić do uszkodzenia przewodów instalacji oraz spowodować pożar w budynku. Za straty powstałe z tego powodu odpowiedzialni są mieszkańcy, których mieszkania zasilane są przez niewłaściwy bezpiecznik.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający, po czym zawiadomić:
 - administrację osiedlową,
 - dyżur awaryjny RSM,
 - pogotowie gazowe.

3. W przypadku rozwiązania umowy przez mieszkańca z dostawcą paliwa gazowego z powodów niezależnych od Spółdzielni, osoba składająca do podpisu wnioski o ponowne przyłączenie do sieci gazowniczej, powinna do wniosku dołączyć protokół szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz protokół sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych bez względu na okres wyłączenia instalacji gazowej z użytkowania.

§ 10.

1. W piwnicach nie wolno samowolnie zakładać instalacji elektrycznej. Po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni na dodatkowe doprowadzenie instalacji elektrycznej do piwnicy należy wykonać je zgodnie z obowiązującymi przepisami. Koszt instalacji elektrycznej w całości pokrywa użytkownik. Wraz z dokonaniem odbioru instalacji przez służby techniczne Spółdzielni użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia opłaty za punkt świetlny w piwnicy oraz za pobór energii.
2. Naprawa i wymiana przewodów, osprzętu instalacji elektrycznej w komórkach piwnicznych na odcinku od puszkii rozgałęźnej do oprawy oświetleniowej leży w gestii mieszkańca.

§ 11.

1. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
2. Nie należy manipulować przy zaworach i głowicach wzmocnionych zainstalowanych na grzejnikach c.o. w klatkach schodowych. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia głowicy wzmocnionej należy niezwłocznie powiadomić o tym Administrację.

§ 12.

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy niezwłocznie zawiadomić Administrację, po godzinach pracy pogotowie awaryjne. W przeciwnym razie użytkownik mieszkania ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wynikać w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się instalacji lub urządzeń. Za bezzasadne zgłoszenia bądź usunięcia usterek powstałych z winy lokatora pogotowie awaryjne wystawia rachunek obciążający mieszkańca.
2. Administrator lub osoba przez niego upoważniona posiadająca odpowiednie uprawnienia uprawniony jest do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
3. Właściciel, najemca, użytkownik lokalu jest obowiązany udostępnić mieszkanie na wezwanie Administracji Spółdzielni dla dokonania przeglądu bądź wykonania remontu przez skierowanych przez Spółdzielnię fachowców. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, kiedy w budynku występuje awaria np. urządzeń gazowych, wodnych, elektrycznych, przewodów: spalinowych, dymowych i wentylacyjnych oraz instalacji związanej z odbiorem programów telewizyjnych i radiowych i urządzeń ciepłowniczych.
W przypadku niedostępności mieszkania pomimo wywieszonych ogłoszeń bez uzasadnionej przyczyny bądź bez uprzedzenia Administracji Spółdzielnia ma prawo obciążenia mieszkańca powstałymi stratami.

4. Właściciel, najemca, użytkownik mieszkania, w przypadku odmowy udostępnienia mieszkania i pomieszczeń ogólnodostępnych w celu dokonania przez Spółdzielnię napraw wewnątrz mieszkania będzie obciążony wszelkimi szkodami wynikłymi z powodu odmowy wykonania napraw i nie udostępnienia pomieszczeń w celu dokonania tych napraw przez Spółdzielnię.
5. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze sygnału radiowego i telewizyjnego oraz teleinformatycznego.
6. Zabrania się dokonywania samowolnych prób regulacji centralnego ogrzewania i instalowania dodatkowych grzejników.
7. Niedogrzanie lokali lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

§ 13.

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za pisemną zgodą Administracji i przez osoby do tego uprawnione.
W przypadku samowolnego montażu różnego rodzaju instalacji na dachach domów, za straty powstałe przy instalowaniu tych urządzeń /uszkodzenia dachu, rynien, kominów/ odpowiedzialne są osoby, które straty spowodowały.
3. Zabrania się mocowania wszelkich przedmiotów jak: anteny /wraz z okablowaniem/, suszarki, kwietniki, itp na elewacji budynku.

§ 14.

1. Celem zapobiegania marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, w wózkowniach i strychach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp. co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.

Rozdział III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla /domu/ i otoczenia.

§ 15.

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i na strychach oraz terenach przydomowych.
2. Bezwzględnie zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierów itp. Zabrania się wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzenia przez nie ścian domów, chodników oraz ubrań przechodniów.
3. Zabrania się wrzucać popiół, śmieci, kości, szmaty itp. do muszli klozetowych.

4. Śmieci i odpadki należy segregować i wkładać do wyznaczonych w tym celu pojemników, w miejscach wyznaczonych przez Administrację.
W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest uporządkować zanieczyszczoną powierzchnię.
5. Użytkownik, któremu przywieziono opał /węgiel, drewno/ obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren, na którym opał został rozproszony.
6. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak gruz budowlany, złom, szkło itp. do pojemników na śmieci oraz zsypów.
7. Użytkownik przeprowadzający remont mieszkania obowiązany jest własnym staraniem usunąć gruz poprzez kontakt z firmą odbierającą odpady, która dostarczy stosowny kontener /worek/ na gruz.
8. Przedmioty typu złom, szkło, papier, itp należy segregować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach. Firma zajmująca się wywozem różnego rodzaju odpadów dostarcza pojemniki do segregacji w miejscach wyznaczonych przez Administrację Osiedla.
9. Zabrania się sadzenia drzewek i krzewów przez mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie budynków bez zgody Spółdzielni.
10. Zabrania się umieszczania na elewacjach budynków, budowli i ogrodzeniach a także na obiektach infrastruktury technicznej plakatów, reklam, ogłoszeń oraz malowania haseł i rysunków bez uzyskania zgody Spółdzielni.
11. Zabrania się umieszczania w pojemnikach i kontenerach na odpady komunalne odpadów medycznych i odpadów niebezpiecznych.
12. Zabrania się urządzania przez dzieci jak i dorosłych zabaw w pomieszczeniach wspólnego użytku / np. suszarnie, pralnie/, na klatkach schodowych, korytarzach, w windach.

§ 16.

Trzepanie dywanów, chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godzinach od 8,00 do 20,00. Bezwzględnie zabrania się trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach na klatkach schodowych i w oknach.

§ 17.

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, tak aby strugi wody nie ściekały po murze co może doprowadzić do zabrudzenia elewacji, położonych niżej okien i balkonów a nawet przechodniów.
2. Wszyscy mieszkańcy osiedla /domu/ powinni dbać o trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa.
3. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach i oknach musi zapewniać bezpieczeństwo przechodniów i mieszkańców lokali położonych poniżej.

4. Bezwzględnie zabrania się grilowania na balkonach.
5. Udrażnianie odpływu wód opadowych z balkonów, tarasów, loggii, poprzez oczyszczanie z śmieci, liści, lodu, śniegu, itp leży w gestii mieszkańca.
6. Usuwanie zalegającego śniegu z loggii, balkonów – tarasów, parapetów zaokiennych oraz usuwanie powstałych przy nich sopli lodów leży w gestii mieszkańca.

Rozdział IV. Pranie i suszenie bielizny

§ 18.

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób niezakłócający spokoju sąsiadów.
2. Z pralni domowej może korzystać każdy uprawniony do korzystania z lokalu zgodnie z obowiązującymi zasadami w sprawie używania pomieszczeń wspólnych / pralni i suszarni / w budynkach Spółdzielni, pod warunkiem odrębnego zainstalowania za zgodą Spółdzielni licznika elektrycznego i wodomierza oraz podzielnika ciepła przez zainteresowanych.
3. Z urządzeniami pralni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie dopuszczać do ich uszkodzenia.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni uprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu.
5. **skreślono**
6. Zabrania się suszenia prania na klatkach schodowych, w oknach i na elewacjach budynku.
7. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia prania i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów /np. pralek/.
8. Suszenie prania na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

Rozdział V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

§ 19.

1. Na strychach domów oraz komórkach i na balkonach bezwzględnie zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych.
Korytarzy i przejść na strychach oraz ganków piwnicznych zabrania się zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się niezbędne w wypadku pożaru.
2. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia /światła/ w piwnicach, na klatkach schodowych, w windach i na strychach jest zabronione.

3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych jak benzyna, ropa, butle gazowe, motorowery i motocykle itp.
4. W pralniach i suszarniach oraz gankach piwnicznych a także na klatkach schodowych i korytarzach zabrania się składowania przedmiotów wielkogabarytowych takich jak m.in.: meble, wyroby tapicerskie oraz zużyty sprzęt AGD.
5. Zabrania się parkowania i tarasowania dróg przeciwpożarowych.
6. W piwnicach oraz innych pomieszczeniach wspólnych zabrania się organizowania klubów młodzieżowych, siłowni, itp. bez zgody Administracji.

Rozdział VI. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedla /domu/

§ 20.

1. Zabrania się zabaw dzieci i młodzieży na klatkach schodowych, gankach i strychach oraz na korytarzach.
2. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni materialnie są rodzice lub opiekunowie.
3. W godzinach od 22,00 do 6,00 oraz w niedziele i święta całą dobę, obowiązuje w domu i na osiedlu cisza, którą zabrania się w jakikolwiek sposób zakłócać. W tym czasie należy wyciszyć urządzenia odtwarzające i nagłaśniające do takiego stopnia, aby nie zakłócały spokoju innym użytkownikom mieszkań.
4. W miejscach publicznych /plac zabaw, tereny zielone, drogi, chodniki, ciągi piesze itp./ i w częściach wspólnych budynków tj. na klatkach schodowych, w windach, na korytarzach lokatorskich, w piwnicach, suszarniach itp. zabrania się spożywania alkoholu oraz różnego rodzaju środków odurzających.
5. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych na chodnikach, trawnikach, placach zabaw i dojazdach do placyków gospodarczych.
6. Remonty i modernizacje w mieszkaniu związane z hałaśliwymi robotami uciążliwymi dla współmieszkańców mogą być wykonywane tylko w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 20:00, w soboty w godzinach od 8,00 do 16,00.
7. Należy powiadomić sąsiadów o mających się odbyć w mieszkaniu hucznych uroczystościach rodzinnych, o cyklicznym korzystaniu z instrumentów muzycznych i innych sprzętów audiowizualnych, ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz sprzętu wywołującego drgania i wstrząsy w celu niezakłócania spokoju innym mieszkańcom budynku.

§ 21.

1. Zabrania się prowadzenia hodowli królików, drobiu, ptactwa oraz dokarmiania kotów w obrębie

budynków Spółdzielni.

2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb domu ze względu na możliwość zanieczyszczenia podwórek, placów zabaw i piaskownic oraz na bezpieczeństwo innych osób. W wypadku zanieczyszczenia klatki schodowej, podwórka bądź terenu osiedla obowiązek posprzątania lub koszt wymiany piasku spoczywa na właścicielu zwierzęcia.
3. Właściciele zwierząt lub ich opiekunowie zobowiązani są ograniczyć do minimum hałas, odór, zanieczyszczenia itp. zarówno w mieszkaniu, budynku jak i na terenach zewnętrznych. Na właścicielu spoczywa taki obowiązek wychowania zwierzęcia, aby jego zachowanie nie przeszkadzało współmieszkańcom.
4. Osoby dokarmiające zwierzęta na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię, w szczególności psy, koty, gołębie traktowane będą jako ich opiekunowie, ponoszą z tego tytułu odpowiedzialność za wszelkie spowodowane przez te zwierzęta szkody, w tym za zachowanie czystości na tych terenach i w budynkach, gdzie te zwierzęta przebywają.

§ 22.

1. Zabrania się uruchamiania w celach kontrolnych i naprawczych motorów w bezpośredniej bliskości budynków.
2. Zabrania się przechowywania motocykli, skuterów i rowerów na klatkach schodowych i w gankach piwnicznych, ze względu na tarasowanie przejść i zabrudzenie smarami podłóg i ścian.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, rowerami itp. zakaz jeżdżenia rowerami nie dotyczy dzieci poniżej 10 lat.
4. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych w szczególności:
 - na dojazdach do komór zsyków śmieciowych budynków wysokich,
 - pod oknami domów,
 - samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep przed budynkami, na miejscach postojowych i parkingach Spółdzielni.

§ 23.

1. Piwnice służą do przechowywania zapasów na zimę i opału. Zapasy nie mogą być przechowywane w urządzeniach chłodniczych jak zamrażarki, lodówki i inne chłodziarki.
2. Za przechowywanie innych przedmiotów i towarów niż wymienione w pkt 1 mieszkańiec bierze na siebie pełną odpowiedzialność. W razie awarii sieci wodociągowo-kanalizacyjnej lub innych zdarzeń losowych za przechowywane w piwnicy mienie inne niż w pkt 1 Spółdzielnia nie wypłaca odszkodowania.

§ 24.

Zabrania się zastawiania dojsć do wodomierzy, gazomierzy, głównych zaworów wodnych, gazowych i ciepłowniczych, znajdujących się w mieszkaniach, piwnicach, lokalach użytkowych oraz w innych pomieszczeniach dodatkowych (zastawianie meblami, półkami), do których winien być umożliwiony dostęp upoważnionym przez Spółdzielnię osobom o każdej porze.

Rozdział VII. Przepisy różne

§ 25

1. W przypadku stwierdzenia usterek wymienionych w § 12 pkt.1 oraz innych jak: przecieki z dachu np. po godzinach pracy Administracji należy niezwłocznie powiadomić pogotowie awaryjne Spółdzielni.

§ 26

Reklamy, szyldy i tablice informacyjne na budynkach i terenach spółdzielczych mogą być instalowane po przednim otrzymaniu zgody Spółdzielni.

§ 27

Osoba korzystająca z lokalu Spółdzielni na podstawie zawartej umowy nie może potrącać bez zgody Spółdzielni swoich należności z opłat za użytkowanie lokalu.

§ 28

Uwagi, życzenia i zażalenia mieszkańców odnośnie niniejszego regulaminu są rozpatrywane przez Radę Osiedla, Administrację lub Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, a zainteresowany powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia jego reklamacji zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami.

§ 29

W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie stosować odpowiednie sankcje. Osoba uznana za winną szkody powstałej na skutek własnego postępowania jak i zachowania osób, zwierząt, za które ponosi odpowiedzialność zobowiązana jest do niezwłocznego naprawienia szkody.

W razie dewastacji i nie wykrycia sprawcy, kosztami zostają obciążeni mieszkańcy budynku.

W przypadku wyegzekwowania kosztów od sprawcy szkody koszty poniesione przez mieszkańców będą zwrócone.

W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie występować o skierowanie sprawy ukarania użytkownika na drogę postępowania sądowego, co w konsekwencji prowadzić może do eksmisji z mieszkania wszystkich użytkujących je osób.

§ 30

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Eksploatacji Zasobów oraz Administracje, którzy dokonują jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić udokumentowaną informację.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.

4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje Instrukcja I/ZSZJ-3 „Prowadzenie dokumentacji”.

§ 31

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 109/2002 r. Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25 września 2002r. oraz:
 - Uchwałą nr 21/2006 z dnia 27.02.2006 r.,
 - Uchwałą nr 148/2006 z dnia 20.12.2006 r.,
 - Uchwałą nr 42/2009 z dnia 28.04.2009 r.,
 - Uchwałą nr 357/2015 z dnia 15.12.2015 r.,
 - Uchwałą nr 03/2019 z dnia 07.01.2019 r.,
 - Uchwałą nr 15/2019 z dnia 01.04.2019 r.,
 - Uchwałą nr 14/2020 z dnia 02.11.2020 r.,
 - Uchwałą nr 27 /2022r. z dnia 05.09.2022 r.
2. Tekst jednolity niniejszego regulaminu został uchwalony uchwałą Nr 27/2022 Rady Nadzorczej z dnia 05.09.2022 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałami wymienionymi w ust. 1. Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Na podstawie Uchwały Nr 109/2002 r. Rady Nadzorczej stracił moc „Regulamin w sprawie zasad utrzymania porządku domowego w budynkach stanowiących własność Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 25 marca 1997 r. wraz z późniejszym aneksem oraz zatwierdzające w/w dokumenty Uchwały.

**Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Adam Kubiczek

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Norbert Różga

Ruda Śląska, 05.09.2022 r.