RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA"
w BRZEGU

UCHWAŁA NR ...24.../2013
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu
z dnia 11 lipca 2013roku.

w sprawie uchwalenia „Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu"

§1
Rada Nadzorcza działając w oparciu o § 86 ust.1 pkt.13 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdza „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda" w Brzegu".

§2
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3
Tekst Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

§4
Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 36/2008 z dnia 07.08.2008r.

§5
Regulamin porządku domowego wchodzi w życie z dniem wywieszenia na tablicach informacyjnych klatek schodowych.

Opinia Radcy prawnego:

Pod względem formalno-prawnym
nie wnoszę zastrzeżeń
Brzeg, 09.07.2013r.
radca prawny OP-517
mgr Elżbieta Maria Jędrzejek

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Andrzej Jędrzejko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Zdzisław Bagiński

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w budynkach spółdzielczych.
3. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na osiedlu spółdzielczym stanowią część wspólną lub współwłasność mieszkańców stąd też we wspólnym interesie winny być utrzymywane na odpowiednim poziomie technicznym i otaczane troskliwą opieką.
4. Właściciele lokali oraz uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw, jak również główni najemcy lokali odpowiedzialni są za przestrzeganie przepisów niniejszego regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, gości, interesantów itp.
5. Właściciele lokali oraz uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw, jak również główni najemcy lokali zobowiązani są opłaty za używanie lokali i opłaty dodatkowe uiszczać z góry za dany miesiąc w terminie:
   - członkowie Spółdzielni do 15-go dnia każdego miesiąca,
   - osoby bez członkostwa do 10-go dnia każdego miesiąca.
6. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie spółdzielcze oraz higienę w budynkach Spółdzielni, każdy użytkownik mieszkań obowiązany jest umożliwić w określonych przez Spółdzielnię dniach i godzinach wejście do mieszkania odpowiednich służb Spółdzielni w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania.
7. Wszelkie pomieszczenia i urządzenia ogólnego użytku, jak np. suszarnie, pralnie, kluby, parkingi itp., są dostępne dla mieszkańców na równych prawach i nikomu nie przysługuje wyłączność. Spółdzielnia może, na wniosek mieszkańców ustanawiać regulaminy porządkowe ustalające inne dokładniejsze warunki korzystania z nich.
8. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, zniszczeń, wandalizmu wspólnego mienia, zgłaszać te przypadki na Policję, do Straży Miejskiej i administracji Spółdzielni.

II. UTRZYMANIE W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I MIESZKAŃ.

1. Lokal mieszkalny musi być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie przez niego całego lub części lokalu mieszkalnego na rzecz innych osób w przypadku gdy ma to wpływ na wysokość opłat.
3. Prowadzenie w mieszkaniu lub jego części działalności gospodarczej, instalowanie reklam na budynku wymaga zgody Spółdzielni.
4. Użytkownik mieszkania obowiązany jest należycie dbać o zajmowane mieszkanie, pomieszczenie przynależne oraz części wspólne budynku, dokonywać niezbędnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić służby techniczne o zaistniałych awariach gazowych, elektrycznych, wod.- kan.
6. W razie awarii wywołującej 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.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są umożliwić przedstawicielom Spółdzielni wejście do lokalu mieszkalnego i piwnicy w celu dokonania kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji. Na wypadek dłuższej nieobecności należy poinformować Spółdzielnię o tym komu została powierzona opieka nad lokalem i podać numer telefonu kontaktowego.
8. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne (stawianie lub rozbieranie ścianek, przebudowa balkonów i loggii) zakładanie krat w oknach, rolet zewnętrznych, itp. mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
9. Zabrania się dokonywania samowolnej zmiany kolorystyki elewacji budynku.
10. Zabrania się bez zgody Spółdzielni zakładania dodatkowych punktów świetlnych oraz gniazd elektrycznych w piwnicach.
11. Użytkownicy są obowiązani do oszczędnego gospodarowania energią elektryczną w pomieszczeniach ogólnego użytku tj. suszarnie, pralnie, wózkownie, rowerownie (każdorazowe gaszenie światła).
12. Zakładanie na ścianach budynków anten oraz wszelkiego rodzaju innych urządzeń i przedmiotów jest dozwolone za zgodą Spółdzielni.
13. Samowolne wychodzenie na dach budynku i montowanie anten jest zabronione.
14. Na okres zimy użytkownicy mieszkań zobowiązani są chronić mieszkania oraz inne pomieszczenia w budynku przed utratą ciepła.

III . UTRZYMANIE HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA.

Obowiązki użytkowników lokali:

1. Wynoszenie śmieci i odpadów do zsypów, śmietników oraz pojemników w sposób nie powodujący zaśmiecania, a w przypadku rozsypania śmieci lub rozlania płynów – sprzątnięcia zanieczyszczenia.
2. Zabronione jest wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek przedmiotów i śmieci, żywności, niedopałków papierosów, wylewanie wody i innych płynów oraz trzepania, czyszczenia chodników, dywanów, wycieraczek na balkonach, klatkach schodowych i z okien klatki schodowej .
3. W przypadku zadeklarowania selektywnej zbiórki odpadów komunalnych do oddzielania następujących frakcji:
   a) Szkło białe z wyłączeniem opakowań po środkach ochrony roślin, środkach medycznych i truciznach, do pojemnika oznaczonego kolorem białym;
   b) Szkło kolorowe z wyłączeniem opakowań po środkach ochrony roślin, środkach medycznych i truciznach, do pojemnika oznaczonego kolorem zielonym;
   c) Odpady biodegradowalne do pojemnika oznaczonego kolorem brązowym;
   d) Pozostałe odpady komunalne zmieszane do pojemnika oznaczonego kolorem szarym lub czarnym.

3.1 Odpady są odbierane z nieruchomości zamieszkałych od poniedziałku do piątku w godzinach 6:00 do 18:00 zgodnie z harmonogramem.
Śmieci należy wyrzucać do odpowiednich pojemników. Śmieci pozostawione obok pojemników nie będą odbierane, a Gmina będzie naliczać kary.

3.2 Zasady dotyczące selektywnego zbierania odpadów:

a) w pojemnikach na bioodpady gromadzone będą następujące rodzaje bioodpadów:
   - ogrodowe, tj. ścięta trawa, liście, drobne gałęzie, chwasty, małe kawałki drewna, spadłe owoce, odpady po owocach i warzywach;
   - kuchenne;

b) w pojemnikach na odpady zmieszane należy umieszczać wszystkie odpady tj. kości, mięso, płynne resztki jedzenia, odchody zwierzęce, tkaniny, materiały nieorganiczne, sztuczne materiały organiczne (np. worki z tworzyw sztucznych, pojemniki po jedzeniu), papier, papierosy, popiół i zmiotki uliczne, poza szkłem i odpadami biodegradowalnymi pamiętając aby wszelkie butelki plastikowe z wyłączeniem opakowań po środkach ochrony roślin, środkach medycznych i truciznach, wrzucać bez nakrętek po uprzednim zgnieceniu, tektury, pudełka przed wrzuceniem zgniatać.

3.3 Dodatkowo do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych właściciel/e nieruchomości zamieszkałej może dostarczyć własnym transportem i na własny koszt, wszystkie niżej wymienione odpady posegregowane, które są przyjmowane nieodpłatnie:

a) w aptekach i punktach aptecznych prowadzona jest zbiórka przeterminowanych i niewykorzystanych lekarstw,
b) w szkołach, w budynkach użyteczności publicznej prowadzona jest zbiórka zużytych baterii,
c) w sklepach z artykułami motoryzacyjnymi oraz na stacjach benzynowych prowadzona jest zbiórka zużytych akumulatorów, przepracowanych olejów, płynów chłodniczych, płynów hamulcowych, filtrów olejowych oraz powietrza,
d) w specjalistycznych firmach prowadzona jest zbiórka lamp fluorescencyjnych, przepracowanych olejów oraz zużytych akumulatorów,
e) w sklepach ze sprzętem elektrotechnicznym prowadzona jest zbiórka zużytych baterii i akumulatorów.
f) Do PSZOK (Punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych) można dostarczać wyłącznie te odpady budowlano-remontowe i rozbiórkowe z nieruchomości zamieszkałych, które powstały w wyniku prowadzenia drobnych robót niewymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót do starosty.

3.4 Do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych tj. ZHK Sp. z o.o. w Brzegu ul. Saperska 1 można dostarczyć odpady wymienione w pkt od a) do e) oraz opakowania z tworzyw sztucznych, metale, opakowania wielomateriałowe, a także papier i tekturę.
W/w punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych będzie świadczył usługi od poniedziałku do soboty od godziny 10.00 do 18.00, przyjmując nieograniczoną ilość selektywnie zebranych odpadów.

4. Zakazuje się mieszania odpadów selektywnie zebranych z odpadami zmieszanymi oraz mieszania poszczególnych frakcji odpadów selektywnie zebranych.
5. W przypadku gdy właściciel/e nieruchomości zamieszkałej niedopełniają obowiązku w zakresie selektywnego zbierania, tj. umieszczają odpady przeznaczone do selektywnego zbierania w pojemniku na odpady zmieszane mogą utracić prawo do stosowania opłaty obniżonej.
6. Selektywna zbiórka odpadów budowlanych i rozbiórkowych z nieruchomości zamieszkałych odbywa się poprzez oddanie tych odpadów do PSZOK (Punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych) w podziale na grupy:
   - gruz betonowy i ceglany,
   - drewno,
   - pozostałe odpady budowlano-remontowe.
7. Nie dopuszcza się umieszczania odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz odpadów niebezpiecznych w pojemnikach do tego nie przeznaczonych.
8. Odpady budowlano-remontowe i rozbiórkowe z nieruchomości zamieszkałych, które powstały w wyniku prowadzenia drobnych robót wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót do starosty przyjmowane są w PSZOK za odpłatnością.
9. Gruz i inne odpady powstałe w wyniku remontu mieszkania należy składować wyłącznie w pojemnikach do tego przeznaczonych wynajętych na koszt użytkownika mieszkania.
10. W przypadku zadeklarowania nieselektywnej zbiórki odpadów komunalnych odpady zmieszane należy wrzucać do pojemnika oznaczonego kolorem szarym lub czarnym z dopiskiem niesegregowane.
11. Przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania (korytarzach piwnicznych, zsypach, kabinach dźwigowych, strychach, pralniach, suszarniach, wózkarniach, rowerowniach).
12. Nie pozostawiania na klatkach schodowych, korytarzach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania wszelkich przedmiotów ograniczających korzystanie z tych pomieszczeń wg ich przeznaczenia. W przypadku nie dostosowania się do zaleceń o ich usunięciu, Administracja ma prawo usunąć te przedmioty na koszt właściciela.
13. Zbędne przedmioty wielkogabarytowe należy wystawiać w określonym czasie i w wyznaczonym miejscu, tj. przy pojemnikach na placach gospodarczych lub we wskazane miejsce przez firmę wywożącą odpady komunalne, uwzględniając fakt, iż zbiórka tych odpadów będzie przeprowadzana dwa razy w roku. W przypadku wystawienia zbędnych rzeczy przedmiotów wielkogabarytowych w terminie innym niż wyznaczony kosztami dodatkowego wywozu zostaną obciążeni mieszkańcy.
14. Nie gromadzenie i nie przechowywanie w piwnicach, na balkonach, loggiach, materiałów łatwopalnych, cuchnących, a także przedmiotów i rzeczy (w tym motocykli, motorowerów) w pomieszczeniach bądź korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
15. Aby zapobiec rozwojowi insektów i gryzoni – nie należy gromadzić w piwnicach i innych pomieszczeniach produktów żywnościowych. Zabronione jest również dokarmianie ptactwa i bezpańskich zwierząt.
16. Nie dewastowanie terenów zielonych i nie zanieczyszczanie terenów wokół budynków oraz zabronione jest dokonywanie samowolnych nasadzeń zieleni bez uzgodnienia z administracją Spółdzielni.

17. Montowanie skrzynek na kwiaty i doniczki na balkonach, loggiach i parapetach okiennych w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i użytkowników lokali położonych poniżej.
18. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych z umiarem, tak by woda nie zanieczyszczała elewacji oraz niżej położonych okien i balkonów.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW MIESZKAŃ.

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna życzliwość i poszanowanie spokoju .
2. Cisza nocna obowiązuje od godz. $22^{00} - 06^{00}$.
3. Wykonywanie wszelkich prac zakłócających spokój (kucie, wiercenie itp., trzepanie dywanów – w miejscach do tego przeznaczonych - może odbywać się w godz. od 08^{00} - 19^{00}, a w soboty – do 15^{00}
4. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie ławek, drzewek, krzewów oraz terenów zielonych poprzez granie w piłkę itp. odpowiedzialni są ich rodzice.
5. Zabrania się w pomieszczeniach wspólnego użytku, na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych oraz w windach spożywania alkoholu i palenia papierosów.
6. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.
7. Zabrania się ustawiania namiotów na terenach zielonych.
8. Za zachowanie zwierząt domowych odpowiadają ich właściciele. Psy powinny być wyprowadzane w kagańcu i na smyczy z dala od okien budynku i terenów zielonych, a zanieczyszczenia przez nie spowodowane usuwać winni ich właściciele. Nie dopuszcza się pozostawiania zwierząt domowych na balkonach bez opieki ich właścicieli.
9. Parkowanie pojazdów dopuszczalne jest w miejscach do tego wyznaczonych.
10. Kategorycznie zabrania się parkowania pojazdów na terenach zielonych, chodnikach, pieszojezdniach.
11. Na wyznaczonych miejscach postojowych zabrania się parkowania wraków samochodów oraz pojazdów nieużytkowanych (stojących od dłuższego czasu) np. przyczep.
12. Z miejsc postojowych wyłącznie mają prawo korzystać mieszkańcy Spółdzielni oraz członkowie ich rodzin, o ile pojazd posiada aktualny termin badania technicznego.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Osoby nie przestrzegające postanowień regulaminu podlegają sankcjom wynikającym z przepisów prawa.
2. Naruszenie postanowień zawartych w niniejszym regulaminie można również bezpośrednio zgłaszać do Straży Miejskiej – tel . (077) 416 06 60.
3. Regulamin porządku domowego uchwalony został przez Radę Nadzorczą dnia 11.07.2013r. Uchwałą Nr 24/2013r. Regulamin porządku domowego wchodzi w życie z dniem wywieszenia na tablicach informacyjnych klatek schodowych.
4. Traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony Uchwałą Nr 36/2008r przez Radę Nadzorczą dnia 07.08.2008.

Pod względem formalno-prawnym nie wnoszę zastrzeżeń
Brzeg, 04.07.2013r.
radca prawny OP-517
mgr Elżbieta Maria Jędrzejek

Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Jędrzejko

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zdzisław Baginski