

REGULAMIN
Eksploatacji i porządku domowego
w Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/9/2018 z dnia 25.09.2018 r.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. nr 4/ 2001r z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 188 z 2003r. z późniejszymi zmianami)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/1999 poz.836 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75/2002 poz. 690 z późn. zmianami)
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 89/1994 poz. 414 z późniejszymi zmianami)

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie używania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki lokali, budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 3

Postanowienia regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni – zarówno członków Spółdzielni, jak i nie będących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali, najemców, posiadaczy własnościowych i lokatorskich praw do lokali, dzierżawców gruntów i najemców lokali użytkowych.

Osoby te w dalszej części regulaminu określane są jako „**użytkownicy lokali**”.

§ 4

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, klientów, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).

§ 5

Obsługę mieszkańców i zasobów prowadzą służby Spółdzielni zwane dalej „**SPÓLDZIELNIA**”.

§ 6

Użytkownicy lokali są powiadamiani przez Spółdzielnię o wszelkich sprawach dotyczących ogółu użytkowników lokali poprzez wywieszanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych lub stronie

internetowej Spółdzielni (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych, rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych oraz w innych sprawach dotyczących ogółu użytkowników). Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności. W przypadku dłuższej nieobecności, użytkownik zobowiązany jest do poinformowania o tym administracji oraz do wyznaczenia osoby odpowiedzialnej za udostępnienie lokalu w czasie nieobecności.

II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I LOKALI

A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE REMONTÓW I EKSPLOATACJI

§ 7

Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, części budynków i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników oraz o porządek i czystość w otoczeniu budynków, a także na terenach należących do Spółdzielni.

§ 8

Ileokroć w regulaminie mowa o:

1. **remontie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż w stanie pierwotnym. Poprzez remont należy także rozumieć roboty polegające na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną, dostarczaną do budynków.
2. **modernizacji** – należy przez to rozumieć trwałe ulepszenie, unowocześnienie istniejącego środka trwałego.
3. **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których mogą być dokonane zmiany układu funkcjonalnego istniejącego obiektu budowlanego lub jego części, zmiany konstrukcji, uzasadnione zmianami układu funkcjonalnego lub stanem technicznym, oraz zmiany elewacji, formy i pokrycia dachu, nienaruszające podstawowych parametrów zewnętrznych (skrajni) obiektu.
4. **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, urządzeń i terenów zewnętrznych wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni.
5. **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, budynek wolnostojący lub w zabudowie szeregowej, a także inny obiekt, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz terenu, na którym jest położony.
6. **lokalu** – należy przez to rozumieć odrębny lokal wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
7. **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku użytkownika lokalu w nieruchomości.

8. **Monitoringu** – należy przez to rozumieć zorganizowany sposób obserwacji i rejestracji zdarzeń przy pomocy kamer i wideorejestratorów.

§ 9

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów, napraw, konserwacji lokali i terenów zewnętrznych należą:

1. Remonty i konserwacje przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych będących własnością Spółdzielni.
2. Remonty i konserwacje sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych będących własnością Spółdzielni.
3. Remonty i konserwacje elementów konstrukcyjnych budynku, w tym fundamentów, stropów, ścian nośnych i osłonowych, schodów, dachów, balkonów, loggii.
4. Remonty elewacji wraz z robotami termomodernizacyjnymi i likwidacją azbestu.
5. Remonty elementów wykończeniowych w pomieszczeniach ogólnodostępnych i na elewacjach budynków w tym posadzek, podłóg, tynków, stopnic itp.
6. Remonty dróg, placów, parkingów i chodników będących własnością Spółdzielni.
7. Remonty i konserwacje urządzeń zabawowych i elementów małej architektury.
8. Konserwacje terenów zielonych.
9. Remont, konserwacja lub wymiana okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym drzwi wejściowych do budynku.
10. Remont, konserwacja lub wymiana dźwigów osobowych.
11. Remont, konserwacja lub przebudowa instalacji centralnego ogrzewania.
12. Remont, konserwacja lub przebudowa instalacji wodociągowej, z wyłączeniem podejść instalacyjnych do punktów czerpalnych w tym wężyków elastycznych i baterii czerpalnych w lokalach.
13. Remont, konserwacja lub przebudowa instalacji hydrantowej.
14. Remont, konserwacja lub przebudowa kanalizacji sanitarnej.
15. Remont, konserwacja lub przebudowa kanalizacji deszczowej.
16. Remont, konserwacja lub przebudowa instalacji gazowej na odcinku od przyłącza gazu do ostatniego zaworu odcinającego przed urządzeniem gazowym, łącznie z tym zaworem.
17. Remont, konserwacja lub przebudowa instalacji elektrycznej na odcinku od przyłącza energetycznego do tablicy bezpiecznikowej znajdującej się w lokalu, łącznie z tablicą bezpiecznikową.
18. Remont, konserwacja i przebudowa przewodów kominowych, z wyłączeniem robót związanych z montażem wkładów kominowych przy ogrzewaniu etażowym.
19. Remont i przebudowa pieców kaflowych.
20. Remont, wykonanie i konserwacja instalacji monitoringu.

§ 10

Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie przeglądów technicznych budynków i kontroli okresowej instalacji wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

Obiekty budowlane w czasie ich użytkowania poddawane są kontroli:

1. Okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.
 - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
2. Okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą jest objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażień, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Jeżeli w lokalu użytkowym, ze względu na jego funkcje, konieczne jest przeprowadzanie pomiarów elektrycznych z większą częstotliwością niż raz na pięć lat, pomiary wykonywane są na koszt użytkownika lokalu.

§ 11

Roboty należące do obowiązków Spółdzielni są przeprowadzane po zakwalifikowaniu ich do wykonania przez przedstawicieli Spółdzielni i zabezpieczeniu środków finansowych na ich wykonanie.

§ 12

W przypadku braku środków finansowych na wykonanie remontów, w tym termomodernizacji lub robót związanych z nakazami i zaleceniami państwowych organów administracyjnych, Spółdzielnia może podwyższyć stawki odpisu na fundusz remontowy lub skorzystać z innych dostępnych form finansowania, jak np. pożyczki, kredyty, dotacje.

§ 13

Spółdzielnia jest obowiązana również do:

1. Wyposażenia budynków w instrukcje p.poż. i sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z właściwymi przepisami.
2. Zapewnienia zasilania budynków w wodę i energię elektryczną.
3. Zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
4. Umieszczenia w gablotach ogłoszeniowych informacji o numerach telefonów alarmowych oraz do administracji.
5. Oznaczenia numerami porządkowymi budynków oraz oznaczyć pomieszczenia stanowiące własność/współwłasność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
6. Utrzymania w stanie sprawności technicznej oświetlenia zewnętrznego osiedlowego, jeżeli stanowi ono majątek Spółdzielni.
7. Zapewnienie wyposażenia budynków bądź nieruchomości w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości oraz monitorowania ich opróżniania.
8. Zapewnienie użytkownikom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do budynków, mieszkań i piwnic.

B. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE REMONTÓW I EKSPLOATACJI

§ 14

Naprawy wewnątrz lokali nie należące w niniejszym Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.

§ 15

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym lokalu i części wspólnych w sposób zapewniający nie pogorszenie substancji mieszkaniowej
2. Odnowienie lokalu polegające na:
 - malowaniu lub tapetowaniu sufitów i ścian wraz z reperacją tynków
 - malowaniu balustrad balkonów i loggii po pisemnym uzgodnieniu kolorystyki ze spółdzielnią
 - malowaniu instalacji c.o., gazowej, wodociągowej na właściwy kolor.
3. Naprawa podłóg, posadzek i wykładzin w lokalu
4. Naprawa i wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, w tym zapewnienie napływu odpowiedniej ilości powietrza potrzebnej do procesów spalania i działania wentylacji.
5. Wyposażenie okien w urządzenia służące do napływu powietrza zewnętrznego w ilości zgodnej z polską normą PN- 83/B-03430/Az3:2000 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – wymagania”.
6. Wyposażenie drzwi łazienkowych w otwór nawiewny o powierzchni min. 220 cm² w budynkach z instalacją gazową.
7. Zapewnienie drożności i wymiana krater wentylacyjnych podłączonych do przewodów kominowych.
8. Naprawa i wymiana elementów ślusarskich (okucia, klamki, zamki okienne i drzwiowe)
9. Naprawa i wymiana izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych w pomieszczeniach sanitarnych.
10. Naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych (wanny, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewozmywaki, miski klozetowe, spłuczki, bidety, pisuary itp.)
11. Naprawa i wymiana elementów instalacji wodociągowej (krany, baterie, syfony, pływaki, wężyki elastyczne, filtry, podgrzewacze wody, zawory bezpieczeństwa)
12. Naprawa i wymiana elementów instalacji kanalizacyjnej na odcinku od urządzenia do trójnika na głównym pionie kanalizacyjnym (syfony, wężyki elastyczne, osadniki, zawory zwrotne)
13. Naprawa, czyszczenie, konserwacja i wymiana urządzeń gazowych wraz z podłączeniami (piece, podgrzewacze i kuchenki gazowe). Roboty musi wykonywać osoba uprawniona do wykonywania tego typu prac. Częstotliwość czyszczenia i konserwacji urządzeń gazowych musi być przeprowadzana nie rzadziej niż wymaga tego producent urządzenia.
14. Naprawa, uszczelnienie i wymiana podejść instalacji gazowej na odcinku od zaworu odcinającego przed urządzeniem do urządzenia odbiorczego z wyłączeniem zaworu odcinającego. Roboty musi wykonywać osoba uprawniona do

wykonywania tego typu prac.

15. Remont, konserwacja i wymiana etażowego ogrzewania w lokalu, łącznie ze wkładami kominowymi.
16. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej na odcinku od tablicy bezpiecznikowej w lokalu do gniazd wtykowych oraz wypustów oświetleniowych, łącznie z gniazdkami i wyłącznikami. Roboty musi wykonywać osoba uprawniona do wykonywania tego typu prac.

§ 16

1. Przeglądy i pomiary instalacji elektrycznej z częstotliwością większą niż raz na pięć lat, wykonywane są na wniosek i koszt użytkownika lokalu przez osoby uprawnione do wykonywania tego typu prac.
2. Przeglądy i pomiary szczelności instalacji gazowej, która z winy użytkownika została odłączona od zasilania gazem, wykonywane są na koszt użytkownika lokalu przez osoby uprawnione do wykonywania tego typu prac.

§ 17

1. Każdy użytkownik lokalu powinien wystąpić do Spółdzielni o zezwolenie i wydanie warunków technicznych na wykonanie robót remontowych we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Użytkownicy lokali są zobowiązani uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni w przypadku przeprowadzania robót remontowych we własnym zakresie, przy których należy zachować szczególne wymagania oraz wpływających na zmianę wyglądu elewacji budynków, jak:
 - Wymiana i przebudowa instalacji elektrycznej
 - Wymiana i przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnych
 - Wymiana i przebudowa instalacji gazowej
 - Wymiana i przebudowa instalacji c.o. i grzejników
 - Wymiana urządzeń gazowych
 - Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
 - Wymiana posadzek
 - Montaż ogrzewania etażowego
 - Kafelkowanie i montaż sufitów podwieszanych
 - Wyburzanie lub przebudowa ścianek działowych
 - Demontaż grzejników, instalacji gazowej i innych elementów wyposażenia technicznego.
 - Wykuwanie lub powiększanie otworów w ścianach konstrukcyjnych
 - Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń lub lokalu
 - Montaż klimatyzatorów
 - Instalowanie na dachach i elewacji budynków anten i innych urządzeń technicznych.
 - Montaż krat i rolet w oknach i drzwiach zewnętrznych
 - Umieszczania na budynkach i w ich otoczeniu szyldów i tablic informacyjno – reklamowych

- Remont, odświeżenie, zmiana kolorystyki elewacji, balkonów, loggii, balustrad, okien.
3. Prośba użytkownika o zezwolenie na remont powinna być złożona w RSM w formie pisemnej.
 4. W przypadku robót, na które zgodnie z ustawą Prawo budowlane wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót do Wydziału Architektury, użytkownik lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela lub zarządcy budynku jest zobowiązany wystąpić ze stosownym wnioskiem do Urzędu Miasta Rybnika.

§ 18

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób zapewniający utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego, zachowania wymogów bezpieczeństwa, a w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do użytkowania lokalu w sposób niepowodujący zmian oraz niepogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników korzystających z tych instalacji lub urządzeń.
3. Użytkownik lokalu jest również zobowiązany do dbania o ład i porządek w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz na terenach i urządzeniach Spółdzielni.
4. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest niezwłoczne powiadomienie Administracji Spółdzielni o zauważonych awariach oraz uszkodzeniach instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ścisłego wykonywania wszelkich zaleceń pokontrolnych wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego instalacji oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych znajdujących się wewnątrz budynku.

§ 19

W przypadku nieudostępnienia lokalu lub niewykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów okresowych instalacji oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych będących w gestii użytkownika lokalu mając na uwadze możliwość wystąpienia zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców danego lokalu, Spółdzielnia może wystąpić do dostawców mediów o odcięcie zasilania, oraz ma prawo zgłosić sprawę do Powiatowego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

§ 20

Użytkownik lokalu czasowo nieprzebywający w lokalu winien wskazać osobę upoważnioną do opieki i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z przepisów Prawa Budowlanego. Użytkownik jest odpowiedzialny za szkodę powstałą w przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku.

§ 21

1. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w budynku lub jego otoczeniu z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu odpowiedzialnego za szkodę.
2. Koszty usunięcia szkód wyrządzonych w sąsiednich mieszkaniach lub pomieszczeniach ogólnego użytku wynikłe z winy lub zaniedbania użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§ 22

W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia może wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając stosowny termin.

§ 23

1. Wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych przez użytkownika odbywa się na koszt i ryzyko użytkownika lokalu z zachowaniem zasady pełnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w wyniku lub następstwie tych robót.
2. Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni użytkownik lokalu zawiadamia mieszkańców oraz Administratora budynku o terminie przeprowadzania prac. Podczas prowadzenia prac remontowych należy zachowywać czystość w częściach wspólnych. Prace remontowe należy organizować w taki sposób, by nadmiernie nie przedłużały się w czasie.
3. Wykonanie prac uciążliwych wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju pozostałym mieszkańcom jak np. używanie wiertarki, młotka itp. winno odbywać się w dni powszednie i soboty w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰. Zabrania się wykonywania takich prac w niedzielę i dni świąteczne.
4. Użytkownik, dokonujący przeróbek lub remontu lokalu, zobowiązany jest do wywiezienia gruzu i odpadów na własny koszt oraz uprzątnięcia klatki schodowej i terenu.

§ 24

Wykonanie zabudowy instalacji sanitarno – technicznych powinno być dokonane w sposób umożliwiający swobodny dostęp dla służb konserwatorskich Spółdzielni w przypadku konieczności usuwania skutków awarii zabudowanych instalacji i urządzeń.

§ 25

Użytkownicy lokali zobowiązani są do umożliwienia wejścia do lokalu w dniach i godzinach wcześniej wyznaczonych upoważnionym służbom technicznym w celu:

1. kontroli stanu technicznego lokalu, a w tym okresowego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnej, gazowej i elektrycznej.
2. przeprowadzenia konserwacji i napraw, do których zobowiązana jest spółdzielnia.
3. przeprowadzenia robót związanych z modernizacją i usuwaniem skutków awarii instalacji c.o., c. w., wod. - kan. , gazowej, elektrycznej itp.
4. montażu urządzeń pomiarowych służących do rozliczeń zużycia wody i energii cieplnej.
5. dokonania odczytów wodomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 26

Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, zamykania wlotów tych przewodów, stosowania mechanicznej wentylacji wyciągowej oraz podejmowania innych działań zakłócających pracę w w/w przewodach.

§ 27

Zabrania się samowolnego dokonywania napraw bezpieczników elektrycznych i instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku. O niesprawności tej instalacji lub stwierdzeniu uszkodzenia należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Techniczne.

§ 28

1. Zmiany i przeróbki instalacji gazowej w mieszkaniu oraz naprawy i regulacje kuchenek, odłączenie ich od instalacji i ponowne przyłączenie mogą być dokonywane wyłącznie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, po wcześniejszym zawiadomieniu Spółdzielni o zamiarze dokonania takich czynności. Odpowiedzialność za skutki niewłaściwego wykonania powyższych czynności ponosi użytkownik mieszkania.
2. W przypadku zaistnienia podejrzenia ulatniania się gazu z urządzeń zasilanych gazem lub instalacji wewnętrznej, ze względu na bezpieczeństwo swoje i domowników oraz współmieszkańców budynku, użytkownik mieszkania zobowiązany jest do natychmiastowego przerwania użytkowania takich urządzeń, zamknięcia zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia, przewietrzenia mieszkania poprzez uchYLENIE okien i niezwłocznego zawiadomienia Administracji Spółdzielni lub Pogotowia Technicznego działającego w siedzibie Spółdzielni. Obowiązek zawiadomienia tych służb dotyczy również przypadku zaistnienia podejrzenia ulatniania się gazu z instalacji budynkowej.
3. Każdy przypadek ulatniania się gazu poza budynkiem (z sieci przesyłowej, zaworu głównego lub gazomierza) należy niezwłocznie zgłosić do dyżurnego Pogotowia Gazowego i do Spółdzielni.
4. Zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej. Ponadto zabrania się stosowania gazu płynnego w budynkach o wysokości powyżej 12 m ponad poziomem terenu lub budynkach mieszkalnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych.

§ 29

W przypadkach nagłych, zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia, przedstawiciele Spółdzielni, Pogotowia Technicznego lub innych powołanych służb mają prawo wejścia do lokalu w czasie nieobecności jego użytkownika w celu usunięcia zagrożenia.

§ 30

Zabrania się zdejmowania głowic termostatycznych zaworów grzejnikowych i samowolnego dokonywania zmiany ustawienia nastawy wstępnej tych zaworów zainstalowanych w lokalach, na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku.

§ 31

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia należytej wentylacji lokalu oraz utrzymania temperatury w nim panującej nie niższej niż 16°C. Obowiązek ten dotyczy wszystkich użytkowników, ze szczególnym wskazaniem na lokale wyposażone w szczelną stolarkę okienną. Utrudnienie napływu właściwej ilości powietrza do mieszkań oraz niewłaściwe

(zbyt oszczędne) ustawienie zaworów grzejnikowych prowadzi do wytworzenia się niekorzystnego mikroklimatu, skutkującego zawilgoceniem, a następnie zagrzybieniem mieszkania. Odpowiedzialność za niewłaściwą eksploatację mieszkania (nadmierne uszczelnianie okien i drzwi oraz obniżanie temperatury) ponosi użytkownik.

§ 32

Zabrania się blokowania drzwi wejściowych do klatek schodowych w sposób powodujący uszkodzenie samozamykacza lub drzwi.

§ 33

1. Celem zapobiegania marnotrawstwu energii zabrania się pozostawiania bez wyraźnej potrzeby zapalonych świateł w piwnicach, w korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i innych pomieszczeniach wspólnych.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp.

§ 34

Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten krótkofalowych i innych instalacji teletechnicznych wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni. Ewentualne szkody spowodowane montażem urządzeń i instalacji oraz brakiem ich konserwacji ponosi użytkownik.

§ 35

Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

§ 36

1. Odbiorcze skrzynki listowe stanowią własność użytkowników lokali.
2. Użytkownicy zobowiązani są dbać o właściwy stan techniczny skrzynki oraz pokrywać koszty naprawy czy wymiany zamków lub kluczy.

§ 37

W budynkach wyposażonych w dźwigi, wszyscy użytkownicy winni dbać o właściwe użytkowanie dźwigów, a w szczególności :

1. Przed wejściem do kabiny sprawdzić, czy znajduje się ona za drzwiami.
2. Zakazane jest korzystanie z dźwigu przez dzieci do lat 12-tu bez opieki osób dorosłych.
3. Należy bezwzględnie stosować się do instrukcji użytkowania dźwigu umieszczonej w każdej kabinie windowej.

4. O każdej zauważonej nieprawidłowości działania dźwigu : zatrzymanie się poniżej lub powyżej progu, uszkodzeniach przycisków, oświetlenia, wybitych szybach w drzwiach czy skrzynkach wyłącznikowych, należy natychmiast powiadomić Spółdzielnię lub bezpośrednio konserwatora dźwigów. Numer telefonu konserwatora znajduje się na tabliczce znamionowej w kabinie dźwigu oraz w tablicy ogłoszeń.

III. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 38

Podstawą i warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców jest koleżeństwo, spokój i wzajemna pomoc oraz zgodne i solidarne współdziałanie w celu urzeczywistnienia wspólnych przedsięwzięć mieszkańców.

§ 39

W razie wystąpienia klęsk żywiołowych, wszyscy mieszkańcy na wezwanie Prezydenta Miasta – Szefa Obrony Cywilnej w Rybniku, władz administracyjnych lub kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęski.

§ 40

Cisza nocna obowiązuje w godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰, w godzinach tych w szczególności należy:

1. Wyciszyć sprzęt radiowo-telewizyjny.
2. Zaniechać głośniejszych zabaw i gier.
3. Zaprzestać korzystania z głośniejszych urządzeń domowych.
4. Zaprzestać korzystania z osiedlowych obiektów i urządzeń sportowych.
5. W pozostałym czasie t.j. w godz. od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ głośnie zachowanie oraz używanie sprzętu RTV, urządzeń domowych i instrumentów muzycznych w sposób uciążliwy dla sąsiadów jest zabronione.

§ 41

Dzieci powinny bawić się w miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietnika, nie przebywały na klatkach schodowych, strychach, w piwnicach. Korzystanie z urządzeń zabawowych na placach zabaw powinno się odbywać pod stałą opieką rodziców, opiekunów lub innych osób dorosłych.

§ 42

Za wszystkie szkody wyrządzone przez osoby niepełnoletnie, jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach, niszczenie elewacji oraz niszczenie zieleńców, odpowiadają ich opiekunowie prawni, na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach prawa miejscowego uchwalanych przez właściwe organy samorządowe.

§ 43

Każdy użytkownik lokalu powinien przy wykonywaniu swoich domowych obowiązków powstrzymać się od działań i zachowań, które by zakłócały korzystanie z sąsiednich mieszkań.

§ 44

1. Zabrania się spożywania alkoholu i innych używek w miejscach publicznych, na klatkach schodowych, przejściach, w piwnicach i w otoczeniu budynków mieszkalnych (boiska, place zabaw dla dzieci, zieleńce itp.).
2. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz e-papierosów w pomieszczeniach wspólnych, windach, klatkach schodowych, strychach, przejściach, w piwnicach, balkonach i loggiach.

§ 45

Zabrania się gry w piłkę w miejscach do tego nieprzeznaczonych, szczególnie w bezpośrednim pobliżu budynku.

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

§ 46

Do obowiązków Spółdzielni należy dbanie o należyty stan sanitarno- porządkowy budynków i terenów osiedlowych, a w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenów przylegających do budynków oraz śmietników,
- zapewnienie wyposażenia w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości,
- pielęgnacja zieleni osiedlowej,
- Odśnieżanie i posypywanie piaskiem dojeżdż do budynków i wewnątrzosiedlowych ciągów komunikacyjnych,
- przeprowadzanie w miarę potrzeby deratyzacji, dezynsekcji w pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 47

Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokalu w należytym stanie czystości i higieny.

§ 48

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, na strychach, w kabinach dźwigów, innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz wokół budynków i przy pojemnikach na składowanie odpadów.
2. Jakikolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników lub osoby, które użytkownicy reprezentują, powinny być przez nich natychmiast usunięte

bądź naprawione.

3. W przypadku nie usunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie na koszt osób odpowiedzialnych za wyrządzone szkody.

§ 49

1. Obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych i korytarzach należy do użytkowników lokali. Przez utrzymanie czystości w klatkach schodowych i korytarzach należy rozumieć:
 - zamiatanie posadzek, schodów i korytarzy,
 - mycie posadzek schodów i korytarzy przynajmniej raz w tygodniu,
 - okresowe - w miarę potrzeb - mycie okien, lamperii, poręczy i drzwi wejściowych do mieszkań.
2. Harmonogram utrzymania czystości na klatkach schodowych ustalają sami użytkownicy lokali, za wyjątkiem budynków, gdzie prace te wykonują firmy sprzątające.
3. Zlecenie sprzątania firmie sprzątającej może nastąpić po złożeniu w Spółdzielni pisemnego wniosku podpisanego przez zainteresowanych użytkowników danej klatki schodowej. Spółdzielnia przedstawia ofertę cenową użytkownikom danej klatki schodowej i przeprowadza ankietę dotyczącą decyzji o zleceniu sprzątania. O zleceniu sprzątania klatki schodowej firmie sprzątającej decyduje bezwzględna większość użytkowników klatki schodowej.
4. W przypadku zlecenia sprzątania klatki schodowej firmie sprzątającej, wszyscy użytkownicy danej klatki schodowej obciążeni zostają opłatami z tytułu sprzątania wewnętrznego.
5. W przypadku, gdy stan czystości na klatkach schodowych jest niedostateczny, a użytkownicy nie wywiązują się z obowiązku sprzątania klatki, Spółdzielnia może zlecić sprzątanie klatki schodowej firmie sprzątającej bez zgody użytkowników z równoczesnym obciążeniem użytkowników danej klatki kosztami sprzątania.

§ 50

1. Użytkowników obowiązują zasady gospodarki odpadami przyjęte w aktach prawa miejscowego.
2. Wszystkich użytkowników lokali obowiązuje segregacja odpadów. Butelki plastikowe oraz kartony należy zgniać przed wyrzuceniem.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, czy przed budynkiem, sprawca ma obowiązek uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
4. Kategorycznie zabrania się wystawiania śmieci na klatkach schodowych, piwnicach oraz pozostawiania pod wiatami śmietnikowymi.

§ 51

Zbędne przedmioty o dużych wymiarach (stare meble) można składować zgodnie z harmonogramem wywozu gabarytów dla miasta Rybnik w wyznaczonych do tego miejscach i wskazane jest powiadomienie o tym fakcie administratora osiedla.

§ 52

Zabronione jest wyrzucanie przez okna i balkony wszelkich rzeczy, w tym niedopałków papierosów, odpadków, śmieci.

§ 53

Do muszli klozetowych nie wolno wylewać farb, klejów, zapraw budowlanych, wrzucać śmieci, materiałów sanitarnych, żwirku z kuwet zwierzęcych, szmat i innych przedmiotów, mogących spowodować zatkanie instalacji. W razie stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni winnego zapchania przewodu pionu kanalizacji sanitarnej, zostanie on obciążony kosztami udrożnienia takiego przewodu i kosztami zaistniałych z tego tytułu strat i szkód.

§ 54

Niedopuszczalne jest umieszczanie na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i technologicznych, oraz w innych pomieszczeniach wspólnych, przedmiotów, które zastawiają drogi ewakuacyjne i zagrażają bezpieczeństwu pożarowemu. Wózkownie, rowerownie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania wózków, rowerów, sanek, nart, sprzętu sportowego.

§ 55

Zakazane jest palenie otwartego ognia oraz grilla na balkonach, loggiach, w ogródkach przydomowych, galeriach.

§ 56

1. Na okres zimy użytkownicy winni zabezpieczać lokale przed utratą ciepła poprzez zamykanie okien w lokalach, pomieszczeniach przynależnych i wspólnych.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości na balkonach, tarasach, loggiach, a zimą z zachowaniem należytej ostrożności, do usuwania śniegu i lodu z balkonów, tarasów, loggii oraz pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

§ 57

Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach, w przydomowych ogródkach, przedmiotów naruszających estetykę wyglądu budynku.

§ 58

Zabrania się malowania balkonów, loggii i balustrad na kolory niezgodnione ze Spółdzielnią.

§ 59

1. Zabrania się montowania skrzynek na kwiaty i donic na zewnątrz balustrad balkonów lub loggi oraz na parapetach zewnętrznych otworów okiennych.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.

§ 60

Użytkownicy ogródków przydomowych zobowiązani są do utrzymywania w nich czystości i dbania o zieleń.

§ 61

Użytkownicy ogródków zobowiązani są do zagospodarowania ich w sposób umożliwiający przeprowadzenie koniecznych prac na elewacji i do ich udostępnienia na każde wezwanie. W przypadku konieczności wycinki, zniszczenia lub uszkodzenia roślin w trakcie prowadzenia prac, Spółdzielnia nie ma obowiązku wypłaty rekompensaty.

§ 62

Zabrania się sadzenia oraz wycinania drzew i krzewów bez pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 63

Wszelkie prace związane z małą architekturą i estetyką otoczenia budynków i osiedla muszą być uzgodnione ze Spółdzielnią.

§ 64

Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni.

§ 65

1. W przypadku pojawienia się gryzoni i robactwa domowego, należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię, w celu podjęcia wspólnych właściwych działań.
2. Użytkownicy w miarę potrzeby zobowiązani są do przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w swoich lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach przynależnych.

§ 66

Użytkownikowi lokalu wyposażonego w piec na paliwo stałe, któremu przywieziono opał (np. węgiel, drewno) zobowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału oczyścić teren. Zabrania się rąbania drewna i rozdrabniania węgla w lokalu.

§ 67

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w dni powszednie i w soboty, w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, tarasach, portfenetrach oraz w klatkach schodowych, korytarzach i w oknach.

§ 68

Suszenie drobnej odzieży, bielizny itp. dozwolone jest tylko wewnątrz balkonu i loggii. Zakazuje się suszenia bielizny na poręczach i wystawianie suszarek z praniem na klatki schodowe. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników i estetykę, nie wolno montować suszarek na zewnątrz balkonów, portfenetrów, okien, parapetów i ścian.

V. KORZYSTANIE Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKOWANIA ORAZ POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA PRZEZ POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃCÓW

§ 69

1. Pomieszczenia wspólne (suszarnie, pralnie, rowerownie, wózkownie, komórki zsypowe itp.) przeznaczone są do wspólnego użytku przez wszystkich mieszkańców budynku. Pomieszczenia winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zachowaniem zasad współżycia społecznego.
2. W przypadku, gdy pomieszczenie wspólne ze względu na małą powierzchnię może służyć tylko ograniczonej liczbie użytkowników (np. komórki zsypowe), dla celów porządkowych przyjmuje się, że w pierwszej kolejności użytkowanie przysługuje tym użytkownikom, którzy posiadają lokale położone na tej samej kondygnacji.
3. Stałe przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytkowania przedmiotów zbędnych np. mebli, itp. - jest zabronione, za wyjątkiem sytuacji, gdy przedmioty przechowywane są w zamkniętym pomieszczeniu niesłużącym komunikacji (np. w byłej suszarni, pralni, rowerowni, komórce itp.), przedmioty nie stanowią zagrożenia pożarowego, a użytkownicy wspólnego pomieszczenia nie wnoszą sprzeciwu do składowania tam przedmiotów.
4. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia prania. Częstotliwość i terminy wykorzystywania pomieszczeń suszarni lokatorzy uzgadniają między sobą z zachowaniem zasad współżycia społecznego.
5. W przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
6. W celu zabezpieczenia dostępu do pomieszczeń dla służb technicznych, w razie awarii, osoby korzystające z pomieszczeń wspólnego użytkowania zobowiązane są do umieszczenia na drzwiach informacji, który z lokatorów posiada klucz do tego pomieszczenia.
7. W przypadku braku zainteresowania mieszkańców wspólnym użytkowaniem pomieszczenia wspólnego, osoby zainteresowane przy braku sprzeciwu współmieszkańców mogą pisemnie wystąpić do Spółdzielni o wyrażenie zgody na odpłatne ich użytkowanie na wyłączność.
8. W przypadku, gdy pomieszczenie wspólne jest użytkowane odpłatnie na wyłączny użytek określonego użytkownika, a inny użytkownik będzie chętny do wspólnego użytkowania pomieszczenia, Spółdzielnia wypowiedzi umowę najmu i wzywa do udostępnienia pomieszczenia wspólnego innym użytkownikom.
9. Na każde wezwanie Spółdzielni osoby posiadające klucze do pomieszczenia wspólnego zobowiązane są do udostępnienia tego pomieszczenia.

§ 70

Dopuszczalne jest suszenie prania na dworze w miejscach ku temu wydzielonych, pod warunkiem zachowania zasad estetyki oraz nie niszczenia zieleńców, drzew i krzewów. Za pozostawione rzeczy Spółdzielnia nie odpowiada.

§ 71

1. Piwnice, komórki oraz inne pomieszczenia przeznaczone do wyłącznego korzystania mieszkańcy zobowiązani są używać zgodnie z przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego.
2. Wykorzystanie przydzielonych do lokalu mieszkalnego pomieszczeń piwnicznych na cele użytkowe wymaga zgody Spółdzielni i spełnienia obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
3. Zabrania się używania pomieszczeń piwnicznych (komórek) na cele mieszkalne lub podnajmowania osobom trzecim.
4. Urządzenia techniczne znajdujące się w wymienionych wyżej pomieszczeniach mieszkańcy zobowiązani są chronić przed zniszczeniami oraz zobowiązani są udostępnić je osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom właściwych przedsiębiorstw (energetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych, gazowniczych, itp.).
5. Każdy użytkownik piwnicy (komórki) ma obowiązek oznaczyć ją numerem mieszkania.

§ 72

Przedmioty trzymane w piwnicach lokatorskich winny być usytuowane minimum 30 cm nad posadzką, w celu uniknięcia strat związanych z zalaniem piwnic.

§ 73

Drzwi główne do piwnicy winny być zamykane na klucz.

§ 74

W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu, farb itp.) oraz środków wydzielających nieprzyjemny zapach (środki ochrony roślin, kiszona beczkowana kapusta itp.).

§ 75

Zabrania się instalowania dodatkowych punktów świetlnych i gniazdek w piwnicach (komórkach) bez pisemnej zgody Spółdzielni.

VI. PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I INNYCH POMIESZCZENIACH

§ 76

1. Prowadzenie w mieszkaniu lub pomieszczeniach ogólnego użytku działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni, która może określić dodatkowe warunki dla prowadzenia tej działalności i pobrać dodatkowe opłaty z tego tytułu.
2. Zakazane jest prowadzenie działalności gospodarczej, wymagającej instalowania urządzeń i maszyn, powodujących nadmierny hałas uniemożliwiający korzystanie z innych lokali mieszkalnych.
3. Osoba prowadząca działalność zobowiązana jest do zgłoszenia do Spółdzielni daty rozpoczęcia i zakończenia działalności.

VII. ZASADY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE ZWIERZĄT DOMOWYCH

§ 77

W celu utrzymania w budynku odpowiedniego stanu sanitarnego zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych uciążliwych zwierząt w mieszkaniach, na balkonach, piwnicach, na strychach oraz w innych pomieszczeniach.

§ 78

Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach, loggiach, parapetach i daszkach oraz w sąsiedztwie budynków.

§ 79

Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych małych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich opiekunowie są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz będą przestrzegać wymogów sanitarno - epidemiologicznych i porządkowych.

§ 80

Właściciele lub opiekunowie zwierząt domowych, w szczególności psów i kotów zobowiązani są do:

- zachowania środków ostrożności odpowiednich dla gatunku zwierzęcia,
- usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w pomieszczeniach budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania, na chodnikach i ulicach, na zieleńcach i innych terenach rekreacyjnych,
- poddawania ich obowiązkowym szczepieniom i badaniom,
- powiadamiania służb sanitarnych o pojawieniu się u zwierząt domowych objawów wzbudzających podejrzenie zachorowania na chorobę zakaźną.

Zabrania się:

- pozostawiania psa bez dozoru, jeżeli nie jest on należycie uwiązany lub nie znajduje się w pomieszczeniu zamkniętym albo na terenie ogrodzonym,
- szczucia lub doprowadzania psa przez drażnienie albo płoszenie do stanu, w którym staje się on niebezpieczny,
- wprowadzania psów lub innych zwierząt do piaskownic oraz na tereny wyznaczone do zajęć sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw,
- puszczania psa bez smyczy i kagańca w miejscach przeznaczonych do użytku publicznego.

§ 81

Za wszystkie szkody (zniszczenia, zabrudzenia, itp.) wyrządzone przez zwierzęta domowe w budynkach i w ich otoczeniu, odpowiadają ich właściciele na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach prawa miejscowego uchwalanych przez właściwe organy samorządowe.

VIII. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE

§ 82

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż pożarną, Policję i Spółdzielnię. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.

§ 83

Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru - nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.

§ 84

Spółdzielnia może dokonać wywozu przedmiotów długotrwanie zalegających w przejściu piwnicznym, pomieszczeniach wspólnego użytku, strychach oraz na klatkach schodowych po uprzednim zawiadomieniu użytkowników lokali na tablicy ogłoszeń. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy przedmioty przechowywane są w zamkniętym pomieszczeniu niesłużącym komunikacji (np. w byłej pralni, suszarni, rowerowni, komórce itp.), przedmioty nie stanowią zagrożenia pożarowego, a użytkownicy wspólnego pomieszczenia nie wnoszą sprzeciwu do składowania tam przedmiotów.

§ 85

W piwnicach, komórkach i pomieszczeniach strychowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.

§ 86

Zabrania się używania pieców z uszkodzonymi drzwiczkami, paleniskami i rurami blaszanymi oraz podłączania palenisk do przewodów wentylacyjnych.

§ 87

Zabrania się włączania do sieci jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie i stać się przyczyną pożaru.

§ 88

Zabrania się pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników (z wyjątkiem grzejników akumulacyjnych), kuchenek, żelazek do prasowania i innych urządzeń elektrycznych nie przystosowanych do ciągłej eksploatacji.

§ 89

Zabrania się korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz gazowych, a także podłączania urządzeń gazowych odprowadzających spaliny do kanałów wentylacyjnych.

IX. PRZEPISY RÓŻNE

§ 90

1. Parkowanie samochodów odbywać się winno głównie w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych przez Spółdzielnię. Poza miejscami oznakowanymi parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych, poza obszarem jezdni, jest dozwolone pod warunkiem, że nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników. Parkowanie samochodów winno odbywać się z zachowaniem przepisów o ruchu drogowym. Niedozwolone jest tarasowanie dojazdów do śmietników.
2. Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw samochodów i motocykli, wymiany oleju, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.
3. Użytkownicy pojazdów zobowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
4. Zabrania się samowolnego ustawiania jakichkolwiek znaków drogowych oraz blokad parkingowych.
5. Jazda na terenie osiedli po chodnikach i ciągach pieszych samochodami, motocyklami motorowerami za wyjątkiem służb technicznych Spółdzielni jest niedozwolona.
6. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej (np. prowadzenie handlu, usług, składowisk itp.) na parkingach i miejscach postojowych bez pisemnej zgody Spółdzielni.
7. Zabrania się parkowania dłuższego niż 30 dni na terenach Spółdzielni pojazdów zniszczonych, powypadkowych, nie nadających się do dalszego użytkowania. Wszelkie pojazdy nie nadające się do dalszego użytku powinny być usunięte z terenów Spółdzielni do 30 dni we własnym zakresie przez właścicieli lub użytkowników pojazdów.
8. Zabrania się parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych służących do wykonywania działalności gospodarczej za wyjątkiem sytuacji związanych z okresową dostawą i odbiorem towaru.
9. W przypadku małej ilości miejsc parkingowych lub w przypadku parkowania na tych miejscach pojazdów osób postronnych, Spółdzielnia może montować szlabany i bramy ograniczające wjazd pojazdów obcych, wprowadzać specjalne zezwolenia do parkowania określonych pojazdów i wprowadzać limity ilości parkowania pojazdów przypadające na 1 lokal.

§ 91

Użytkownik lokalu ma obowiązek złożyć stosowne oświadczenie w Spółdzielni o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu w terminie do 14 dni od chwili wystąpienia zmiany ilości osób zamieszkujących dany lokal. W przypadku stwierdzenia zamieszkiwania w lokalu większej ilości osób niż wynika z oświadczenia, Spółdzielnia dokona stosownej korekty naliczeń opłat czynszowych za okresy zaległe i bieżące. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Spółdzielni za przekazanie niezgodnych z prawdą danych lub zaniechanie dopełnienia obowiązku powiadomienia o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Odpowiedzialność odszkodowawcza wobec spółdzielni obejmuje również koszty postępowania sądowego powstałe na skutek zaniechania lub podania nieprawdziwych danych co do ilości osób zamieszkujących w lokalu, w tym zawyżenia ilości osób przez co pozwane zostaną jako dorośli domownicy osoby, które w lokalu już nie zamieszkują.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 92

Spółdzielnia nie ingeruje w sprawy międzysąsiedzkich prywatnych konfliktów nie związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Skargi i zażalenia w tych sprawach mieszkańcy winni kierować do organów Policji, Straży Miejskiej, Sądu lub Prokuratury.

§ 93

Uwagi, skargi i wnioski użytkowników lokali, odnośnie pracy Spółdzielni, nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców, można składać pisemnie do Zarządu Spółdzielni lub zgłaszać osobiście na dyżurach Zarządu lub Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

§ 94

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia innych regulaminów Spółdzielni i właściwych przepisów prawa.

§ 95

W przypadku niedopełnienia przez użytkownika obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu, Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego do ich wykonania, określając termin. Jeżeli wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać możliwy do realizacji obowiązek spoczywający na użytkowniku, a kosztami wykonania obciąży zobowiązanego.

§ 96

W odniesieniu do użytkowników lokali rażąco lub uporczywie wykraczających przeciwko obowiązującemu regulaminowi albo w przypadku niewłaściwego ich zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:

- stosować wezwania do zaprzestania naruszeń, upomnienia i ostrzeżenia
- wypowiedzieć umowę najmu lokalu w przypadku lokalu wynajmowanego
- w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd wykonania eksmisji z lokalu
- w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości
- kierować do właściwych organów wnioski o wszczęcie postępowania zależnego od rodzaju naruszeń i uciążliwych działań.

§ 97

Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin porządku domowego Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony w dniu 29.08.2006 r. wraz z późn. zm. oraz „Regulamin eksploatacji zasobów Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony w dniu 26.11.2013 r.

§ 98

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.