

UCHWAŁA Nr 50

PODJĘTA NA POSIEDZENIU RADY NADZORCZEJ
W DNIU 23 WRZEŚNIA 2025 ROKU

dot: uchwalenia Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 41 ust. 1 pkt 11 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę następującej treści:

§ 1

1. Rada Nadzorcza uchwała Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Traci moc Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2 z dn. 24.01.2017 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
S.M. „USTRONIE”
Janusz Ziętek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. USTRONIE
Maciej Król



REGULAMIN

zasad użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” w Radomiu

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. Cel i zakres regulaminu str. 2
§ 2. Zgłaszanie awarii, kontrole i dostęp do lokalistr. 2

II. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

- § 3. Obowiązki Spółdzielni w budynkach i ich otoczeniustr. 3
§ 4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalistr. 4
§ 5. Obowiązki Użytkowników lokali mieszkalnychstr. 5
§ 6. Zmiany konstrukcyjne i instalacyjne w lokalustr. 7
§ 7. Bezpieczeństwo instalacji elektrycznych i grzewczychstr. 8
§ 8. Dostęp do dachów i montaż urządzeń na budynkachstr. 9
§ 9. Postępowanie w przypadku podejrzenia wycieku gazustr. 9

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI BUDYNKÓW ORAZ ICH OTOCZENIA

- § 10. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych i pomieszczeń piwnicznychstr. 10
§ 11. Zgłoszenia niedogrzanego lokalu lub braku ciepłej wodystr. 10
§ 12. Zgłaszanie uszkodzeń instalacji i urządzeń w lokalustr. 11
§ 13. Obowiązki mieszkańców w zakresie czystości i gospodarki odpadamistr. 11

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

- § 14. Bezpieczeństwo pożarowe i dostęp do instalacji wspólnychstr. 13

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

- § 15. Zasady ogólne i cisza nocnastr. 14
§ 16. Zwierzęta domowestr. 15
§ 17. Ruch pojazdów i parkowaniestr. 15

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 18. Zgłaszanie naruszeń regulaminustr. 16
§ 19. Odpowiedzialność dyscyplinarna i cywilnastr. 16
§ 20. Sankcje wynikające z Kodeksu wykroczeń (wyciąg)str. 16
§ 21. Dostępność regulaminustr. 17

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Cel i zakres regulaminu

1. Zakres zastosowania.

Niniejszy regulamin określa zasady:

1. ochrony mienia Spółdzielni,
2. zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców,
3. utrzymania czystości i porządku w budynkach oraz ich otoczeniu,
4. podnoszenia estetyki zasobów mieszkaniowych i infrastruktury,
5. kształtowania warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

2. Obowiązki adresatów regulaminu.

Regulamin precyzuje obowiązki administracji Spółdzielni, jej członków oraz wszystkich osób korzystających z lokali w zakresie realizacji celów wymienionych w ust. 1.

3. Definicja Użytkownika lokalu.

Na potrzeby regulaminu „Użytkownik lokalu” oznacza każdą z poniższych osób:

- * członka Spółdzielni,
- * właściciela lokalu,
- * osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- * najemcę lokalu,
- * osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

4. Zakres odpowiedzialności Użytkownika.

Użytkownik lokalu odpowiada za przestrzeganie postanowień regulaminu przez wszystkie osoby stale, czasowo lub chwilowo przebywające w lokalu, w szczególności domowników, podnajemców i gości.

5. Podstawa prawna zarządzania majątkiem Spółdzielni.

Prawa i obowiązki organów oraz osób zarządzających majątkiem Spółdzielni określają:

- ustawa **Prawo spółdzielcze**,
- statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Przy zarządzaniu mieniem Spółdzielni uwzględnia się także zasady współżycia społecznego.

§ 2. Zgłaszanie awarii, kontrole i dostęp do lokali

1. Niezwłoczne zgłaszanie usterek

Każdy Użytkownik lokalu jest zobowiązany natychmiast powiadomić Pogotowie Techniczne oraz administrację osiedla o wszelkich awariach, uszkodzeniach lub nieszczelnościach instalacji (gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej, odgromowej i innych) oraz o uszkodzeniach urządzeń lub elementów budynku i jego otoczenia – niezależnie od przyczyny ich powstania i tego, kogo będą obciążać koszty naprawy. W przypadku niedopełnienia powyższego wymogu, użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub w lokalach sąsiadów.

2. Uprawnienia kontrolne Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni oraz działający w jego imieniu pracownicy spółdzielni mają prawo kontrolować stan techniczny lokali, instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach mieszkalnych. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w wyznaczonym terminie komisji powołanej przez Zarząd, także w celu weryfikacji liczby osób zamieszkujących.

3. Wejście w zwykłych godzinach

Pracownik spółdzielni, pracownik firmy konserwacyjno-remontowej lub Pogotowia Technicznego może, za zgodą Użytkownika i w jego obecności (lub dorosłego domownika), wejść do lokalu w dni robocze w godzinach 7:00-20:00.

4. Wejście w sytuacji awaryjnej

W razie awarii zagrażającej mieniu, zdrowiu lub życiu wejście do lokalu jest dopuszczalne o każdej porze doby, a Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie udostępnić pomieszczenia w celu jej usunięcia. Odmowa lub zwłoka powoduje, że Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za powstałe szkody w swoim lokalu oraz w lokalach sąsiednich lub mieniu Spółdzielni.

5. Wejście przymusowe w asyście służb

Przy zagrożeniu dotyczącym całego budynku lub bezpieczeństwa osób – gdy Użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia wstępu – przedstawiciele Spółdzielni mogą wejść do lokalu w asyście Policji.

6. Protokół i zabezpieczenie mienia

Jeżeli lokal otwarto pod nieobecność Użytkownika lub dorosłego domownika, przedstawiciele Spółdzielni sporządzają protokół w obecności Policji i zabezpieczają mienie do czasu przybycia Użytkownika.

7. Okresowe przeglądy i prace zastępcze

Użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal:

- a) do okresowych lub – w uzasadnionych przypadkach – doraźnych przeglądów instalacji i wyposażenia oraz do wykonania niezbędnych napraw;
- b) do zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac należących do Użytkownika lokalu, przy czym koszty tych prac obciążają Użytkownika.

8. Remonty, przebudowy i modernizacje

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy albo modernizacji finansowanej przez Spółdzielnię, Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w terminie wskazanym przez Zarząd. W takich przypadkach stosuje się art. 6¹ ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 16 ust 4 pkt. 8 i 13 Statutu Spółdzielni.

9. Odesłanie do przepisów ustawowych

Do sytuacji opisanych w ust. 2–8 stosuje się odpowiednio art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 3. Obowiązki Spółdzielni w budynkach i ich otoczeniu

1. Utrzymanie stanu technicznego i sanitarnego

Spółdzielnia zapewnia należyty stan techniczny, sanitarny i estetyczny budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów przyległych, w szczególności:

- a) prowadzi bieżące przeglądy i realizuje zalecenia wynikające z prawa budowlanego i decyzji organów nadzoru budowlanego,
- b) realizuje obowiązki wynikające z przepisów sanitarnych i zaleceń Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- c) utrzymuje wymagane zabezpieczenia przeciwpożarowe zgodnie z przepisami i wytycznymi Państwowej Straży Pożarnej.

2. Wyposażenie w urządzenia porządkowe

Spółdzielnia wyposaża nieruchomości w urządzenia niezbędne do utrzymania porządku i czystości (altany śmietnikowe, pojemniki na odpady, kosze uliczne, trzepaki itp.) oraz zapewnia czystość punktów gromadzenia odpadów (PGO)

3. Oświetlenie i oznakowanie

1. Spółdzielnia zapewnia sprawne oświetlenie klatek schodowych, korytarzy i innych pomieszczeń wspólnych,
2. Spółdzielnia oznacza budynki tabliczkami adresowymi oraz oznacza numery lokali i pomieszczeń pomocniczych (wózkownie, pralnie, suszarnie)

4. Informacja dla mieszkańców

W widocznym i oświetlonym miejscu, w każdej klatce schodowej, Spółdzielnia umieszcza tablicę ogłoszeń zawierającą:

- a) numery alarmowe służb ratunkowych i technicznych,
- b) dane kontaktowe administracji,
- c) miejsce przeznaczone na komunikaty Spółdzielni dla mieszkańców.

5. Nadzór nad wykonawcami

Spółdzielnia sprawuje bieżący nadzór nad zleceńbiorcami utrzymującymi porządek i czystość, zgodnie z warunkami zawartych umów.

§ 4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali*

1. Zakres napraw finansowanych przez Spółdzielnię

Spółdzielnia wykonuje – na własny koszt – następujące naprawy instalacji znajdujących się w lokalach, o ile instalacje nie zostały samowolnie przebudowane:

- a) instalacja centralnego ogrzewania – od pionu do zaworu termostatycznego włącznie,
- b) instalacja wody zimnej i ciepłej – do zaworu głównego w lokalu włącznie,
- c) piony kanalizacyjne – wraz z trójnikiem i odcinkiem w szachcie,
- d) instalacja gazowa – do kurka odcinającego przy urządzeniu włącznie,
- e) przewody wentylacyjne i spalinowe,
- f) WLZ (wewnętrzna linia zasilająca) – do tablicy licznikowej wraz z wymianą deski licznikowej,
- g) instalacja domofonowa – konserwacja i naprawy z wyłączeniem uszkodzonego unifonu (słuchawki domofonowej) znajdującym się wewnątrz lokalu,
- h) okresowa dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja piwnic, klatek schodowych, zsypów i innych pomieszczeń ogólnych,
- i) refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej – zgodnie z odrębnym regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

2. Finansowanie

Naprawy, o których mowa w ust. 1, finansowane są z funduszu remontowego oraz z opłaty eksploatacyjnej, zgodnie z planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni.

3. Katalog zamknięty napraw

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.

* Zakres obowiązków Spółdzielni nie obejmuje instalacji oraz urządzeń przebudowanych lub zamontowanych bez jej pisemnej zgody.

§ 5. Obowiązki Użytkowników lokali mieszkalnych

1. Użytek zgodny z przeznaczeniem

Lokal może być wykorzystywany wyłącznie w celu wskazanym w decyzji o przydziale, umowie ustanowienia prawa do lokalu albo umowie najmu. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz — jeżeli wynika to z przepisów — stosownych decyzji administracyjnych.

2. Zakaz działalności uciążliwej

Prowadzenie w lokalu działalności powodującej nadmierny hałas, emisję zapachów, wzmożony ruch osób trzecich lub inne uciążliwości dla mieszkańców jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz przy zachowaniu wszelkich wymogów prawa powszechnie obowiązującego.

3. Najem i użyczenie lokalu mieszkalnego

- a) Użytkownik może wynająć cały lokal lub jego część albo oddać go w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni, o ile czynność ta **nie** powoduje zmiany sposobu korzystania z lokalu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
- b) Jeżeli najem lub użyczenie skutkuje zwiększeniem liczby osób faktycznie zamieszkujących lokal lub w inny sposób wpływa na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni, Użytkownik lokalu jest zobowiązany **w terminie 14 dni** pisemnie poinformować administrację osiedla o tej okoliczności.

4. Przestrzeganie przepisów technicznych i bezpieczeństwa

Użytkownik jest zobowiązany do stosowania się do:

- a) obowiązujących przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych,
- b) instrukcji producentów oraz przepisów eksploatacyjnych dotyczących instalacji elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych, wodno-kanalizacyjnych i domofonowych,
- c) przepisów niniejszego regulaminu

Niedopełnienie powyższych obowiązków skutkuje odpowiedzialnością Użytkownika lokalu za wszelkie szkody lub zagrożenia wynikłe z niewłaściwej eksploatacji lokalu lub instalacji.

5. Konserwacja, remonty i instalacje wewnątrz lokalu

5.1 Wykończenie wnętrz

- a) Zaleca się utrzymywanie ścian, sufitów, podłóg i stolarki w odpowiednim stanie estetycznym; zaleca się przeprowadzanie odświeżenia (malowanie, tapetowanie, lakierowanie) przeprowadza się **nie rzadziej niż co 7 lat** lub wcześniej, jeśli występuje widoczna utrata walorów użytkowych.

5.2 Stolarka okienna i drzwiowa

- a) Regulacja okuć i bieżące naprawy leżą po stronie Użytkownika.
- b) Wymiana okien wymaga zastosowania stolarki o współczynniku $U_w \leq 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ oraz zgłoszenia zamiaru wymiany administracji – z możliwością uzyskania bonifikaty według odrębnego regulaminu.

5.3 Instalacje lokalowe

- a) **Elektryczna:**
 - Użytkownik lokalu odpowiada za instalację elektryczną znajdującą się w lokalu mieszkalnym, tj. za wszystkie elementy znajdujące się za licznikiem energii elektrycznej.
 - Do tych elementów należą w szczególności:
 - skrzynka z bezpiecznikami/wyłącznikami nadprądowymi,
 - przewody prowadzone w ścianach, sufitach i podłogach,
 - gniazda wtyczkowe, łączniki oświetleniowe, oprawy i osprzęt,
 - wszelkie urządzenia przyłączone na stałe (np. kuchnia elektryczna, lodówka itp).

- W przypadku kapitalnego remontu lokalu zaleca się:
 - demontaż starych przewodów aluminiowych i zastąpienie ich przewodami miedzianymi o przekrojach zgodnych z aktualnymi normami (min. 1,5 mm² dla obwodów oświetlenia, 2,5 mm² dla obwodów gniazd wtyczkowych).
 - montowanie aparatów zabezpieczających (wyłączników nadprądowych) w ilości i konfiguracji odpowiadającej obowiązującym przepisom.
 - powierzenie wszystkich prac elektrycznych osobie posiadającej aktualne uprawnienia SEP (min. grupa 1, eksploatacja).

b) **Instalacja wodno-kanalizacyjna** – Użytkownik lokalu odpowiada za całość instalacji **za zaworami odcinającymi w lokalu**, tj. odcinki zasilające i odpływowe prowadzące od tych zaworów do wszystkich przyborów sanitarnych.

Zakres ten obejmuje w szczególności:

- wężyki elastyczne, syfony i uszczelki pod zlewozmywakiem, umywalką, wanną, pralką itp.;
- baterie i zawory czerpalne (umywalkowe, wannowe, zlewozmywakowe, pralkowe);
- mechanizmy spłuczek WC oraz uszczelki i kolana odpływowe miski ustępowej;
- podejścia kanalizacyjne (rury Ø 32–50 mm) prowadzące od urządzeń do pionu;
- regularne **udrażnianie** tych podejść (chemiczne lub mechaniczne) i niezwłoczne usuwanie wszelkich nieszczelności.
- urządzenia sanitarne

Brak bieżącej konserwacji lub zignorowanie przecieków obciąża Użytkownika kosztami ewentualnych szkód i napraw w jego lokalu oraz w lokalach sąsiednich.

c) **Instalacja gazowa** – wszelkie zmiany instalacji wyłącznie na podstawie projektu sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia. Spółdzielnia zleca coroczną kontrolę instalacji gazowej zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego

5.4 Efektywność energetyczna i ekologia

- a) Przy wymianie elementów budynku (okna, izolacje, strop nad piwnicą) stosuje się parametry nie gorsze niż wymagania obowiązujących w dacie prac Warunków Technicznych (WT-2024 lub nowszych).
- b) Odpady komunalne segreguje się zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu; brak selekcji skutkuje obciążeniem podwyższoną opłatą.

6. Bezpieczeństwo, kontrola i dostęp do lokalu

1. Zasady udostępniania lokalu dla obowiązkowych przeglądów, odczytów urządzeń pomiarowych oraz usuwania awarii określa § 2; terminy wizyt Spółdzielnia podaje na tablicy ogłoszeń, z co najmniej **7-dniowym** wyprzedzeniem, chyba że zachodzi nagła awaria.
2. Odmowa udostępnienia lokalu umożliwia Spółdzielni – po uprzednim zawiadomieniu listem poleconym lub drogą elektroniczną – zlecenie otwarcia lokalu na koszt Użytkownika.

7. Ubezpieczenie OC lokatora

Zaleca się, aby użytkownik lokalu posiadał aktualną polisę OC obejmującą szkody wyrządzone osobom trzecim (np. w przypadku zalania sąsiednich mieszkań). Takie ubezpieczenie może pomóc uniknąć poważnych kosztów i sporów w razie nieprzewidzianych zdarzeń.

8. Zmiany konstrukcyjne i instalacyjne

1. Wszelkie ingerencje w elementy konstrukcyjne budynku lub instalacje wspólne wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz – jeśli przewiduje to Prawo budowlane – stosownego zgłoszenia albo pozwolenia.

2. Po zakończeniu robót Użytkownik przekazuje Spółdzielni dokumentację powykonawczą w formacie **PDF**, celem aktualizacji cyfrowej dokumentacji budynku.

9. Zakres napraw finansowanych przez Użytkownika

Zasadą ogólną jest, że wszelkie naprawy niewymienione w § 3 i § 4 (obowiązki Spółdzielni) obciążają Użytkownika lokalu, w szczególności:

1. urządzenia „smart-home” zainstalowane przez niego we własnym zakresie,
2. wykończenie balkonów (posadzki, okładziny, oświetlenie),
3. usunięcie skutków nielegalnych przeróbek oraz przywrócenie stanu pierwotnego,
4. wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników.

10. Odpowiedzialność za szkody

1. Użytkownik lokalu odpowiada za szkody w częściach wspólnych powstałe wskutek zaniedbań w utrzymaniu lokalu, nieszczelności instalacji lub samowolnych przeróbek.
2. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność wyłącznie za szkody wynikłe z wad części wspólnych lub z niewykonania obowiązkowych przeglądów.
3. Roszczenia regresowe dochodzone są na zasadach Kodeksu cywilnego.

§ 6. Zmiany konstrukcyjne i instalacyjne w lokalu

1. Zakaz samowolnych przeróbek

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni zabrania się dokonywania jakichkolwiek ingerencji w:

- a) elementy konstrukcyjne budynku,
- b) instalacje elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacyjne, domofonowe oraz każde inne instalacje wspólne.

Odpowiedzialność cywilna za skutki samowoli spoczywa w całości na Użytkowniku.

2. Prace wymagające pisemnej zgody Spółdzielni

Zgody wymagają w szczególności:

- a) rozbiórka lub wzniesienie ścian działowych, przebudowa balkonów i loggii, zmiana układu pomieszczeń,
- b) zmiana lokalizacji lub parametrów urządzeń sanitarnych, grzejników, punktów czerpalnych wody,
- c) montaż krat w oknach lub na balkonach,
- d) wykonanie trwałej zabudowy pionów instalacyjnych (szachtów) czy wanien,
- e) jakiegokolwiek modyfikacja instalacji gazowej lub elektrycznej wykraczająca poza wymianę osprzętu.
- f) montaż klimatyzacji

3. Procedura uzyskania zgody

- a) Użytkownik składa do administracji wnioszek zawierający opis planowanych robót, szkic/rysunek oraz – gdy dotyczy instalacji – projekt sporządzony przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami.
- b) W przypadku krat balkonowych/okiennych do wniosku dołącza się podpisane zgody pełnoletnich mieszkańców bezpośrednich sąsiednich lokali.
- c) Spółdzielnia wydaje decyzję w formie pisemnej w terminie 30 dni; brak odpowiedzi nie oznacza zgody.
- d) Jeśli prace wymagają pozwolenia lub zgłoszenia budowlanego, Użytkownik dopełnia formalności we właściwym organie administracyjnym.

4. Wyjątek – prace kosmetyczne

Zgoda Spółdzielni nie jest wymagana na roboty podnoszące standard mieszkania, które nie zmieniają układu funkcjonalnego ani instalacji, np.:

- a) układanie parkietu, paneli, płytek podłogowych,
- b) wykonanie okładzin ściennych,
- c) wymiana wyposażenia kuchni lub łazienki w tym samym miejscu, jeśli połączenia instalacyjne pozostają bez zmian.

Roboty muszą być prowadzone zgodnie z Polskimi Normami, aprobatami technicznymi i przepisami sanitarnymi.

5. Warunek dostępu do pionów i urządzeń

Każda zabudowa (szachtów, wanien, liczników itp.) musi umożliwiać szybki demontaż lub dostęp serwisowy. Jeżeli dostęp jest niemożliwy, Spółdzielnia ma prawo usunąć przeszkody na koszt Użytkownika bez odszkodowania.

6. Samowolne prace – konsekwencje

- a) W razie stwierdzenia nielegalnych przeróbek Spółdzielnia wyznacza termin (7–30 dni) na przywrócenie stanu pierwotnego.
- b) Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia zleca prace naprawcze na koszt Użytkownika i obciąża go wszystkimi wydatkami oraz stratami wynikłymi dla Spółdzielni lub osób trzecich.

7. Instalacja elektryczna – zakaz przekraczania mocy przyłączeniowej

Zabrania się przekraczania mocy umownej 4 kW w lokalu mieszkalnym. W przypadku potrzeby zwiększenia mocy umownej, wymagane jest uprzednie wykonanie wymiany przewodu zasilającego (WLZ) na przewód miedziany o przekroju nie mniejszym niż 4 mm². Wymianę należy zgłosić do Spółdzielni w formie pisemnej. Prace mogą być wykonywane wyłącznie przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia elektryczne. **Przekroczenie mocy umownej bez spełnienia powyższych warunków traktowane jest jako naruszenie zasad bezpieczeństwa.**

8. Odpowiedzialność za szkody

Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w częściach wspólnych oraz w lokalach sąsiednich na skutek niezgodnych z prawem lub niniejszym regulaminem robót budowlanych albo instalacyjnych. Spółdzielnia może dochodzić roszczeń regresowych na zasadach Kodeksu cywilnego.

§ 7. Bezpieczeństwo instalacji elektrycznych i grzewczych

1. Rozdzielnie i bezpieczniki poza lokalem

Zabrania się samodzielnego naprawiania, wymiany bezpieczników wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) oraz wszelkich urządzeń znajdujących się poza obrębem lokalu (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia techniczne).

- Czynność taka stwarza bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia oraz ryzyko pożaru instalacji.
- Użytkownik lokalu, który spowoduje uszkodzenia, pokrywa w pełnej wysokości koszty naprawy i szkód wtórnych.
- W razie awarii należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla lub Pogotowie Techniczne.

2. Urządzenia zakłócające sygnał RTV/telewizji kablowej

Użytkownikom nie wolno korzystać z urządzeń elektrycznych wytwarzających zakłócenia elektromagnetyczne uniemożliwiające prawidłowy odbiór programów radiowych lub telewizyjnych przez innych mieszkańców.

3. Oświetlenie w pomieszczeniach piwnicznych

Montaż lub przeróbki instalacji oświetleniowej w piwnicach wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i wykonania prac przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami.

4. Termostaty i zawory c.o.

Zabrania się:

- a) ingerencji w fabryczne nastawy termostatów grzejnikowych w lokalach,
- b) zmiany nastaw regulacyjnych zaworów podpionowych instalacji centralnego ogrzewania w piwnicach budynków, które może przeprowadzać wyłącznie upoważniony serwis lub pracownik Spółdzielni.

5. Odpowiedzialność Użytkowników

Naruszenie któregokolwiek z postanowień § 7 skutkuje odpowiedzialnością Użytkownika za powstałe szkody oraz uprawnia Spółdzielnię do obciążenia go kosztami przywrócenia stanu prawidłowego.

§ 8. Dostęp do dachów i montaż urządzeń na budynkach

1. Zakaz samowolnego wchodzenia na dach

Dachy budynków stanowią strefę zamkniętą; wstęp mają wyłącznie osoby upoważnione przez Spółdzielnię (serwis techniczny, ekipa dekarstwa, kominiarze itp.). Każde wejście mieszkańca bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

2. Instalacje na dachach i elewacjach

Montaż anten RTV/SAT, urządzeń radiowych, paneli fotowoltaicznych, stacji pogodowych lub innego osprzętu na dachach, elewacjach i innych elementach konstrukcyjnych wymaga:

- a) pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni,
- b) spełnienia wymogów Prawa budowlanego (zgłoszenie lub pozwolenie, gdy jest wymagane),
- c) wykonania robót przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia.

3. Konsekwencje samowoli

Urządzenia zamontowane bez zgody zostaną usunięte przez Spółdzielnię na koszt Użytkownika. Użytkownik ponosi również pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w częściach wspólnych budynku lub mieniu osób trzecich.

§ 9. Postępowanie w przypadku podejrzenia wycieku gazu

1. Natychmiastowe czynności bezpieczeństwa

W razie wyczucia zapachu gazu Użytkownik niezwłocznie:

- a) zamyka zawór główny przy gazomierzu lub przy źródle wycieku,
- b) otwiera okna i drzwi w celu przewietrzenia pomieszczeń,
- c) bezwzględnie powstrzymuje się od używania otwartego ognia, włączania lub wyłączania urządzeń elektrycznych oraz korzystania z dzwonków i telefonów w strefie zagrożenia.

2. Zawiadomienie służb

Po wykonaniu czynności z ust. 1 Użytkownik lokalu bezzwłocznie informuje:

- a) administrację osiedla,
- b) Pogotowie Techniczne Spółdzielni (601 602 045),
- c) Pogotowie Gazowe (tel. 992).

3. Dostęp do zaworu odcinającego

Użytkownik ma obowiązek utrzymywać łatwy, nieograniczony dostęp do zaworu odcinającego gaz w lokalu. Zastawianie lub zakrywanie zaworu meblami, zabudową czy dekoracjami jest zabronione.

4. Odpowiedzialność

Niewykonanie obowiązków określonych w ust. 1–3 skutkuje odpowiedzialnością Użytkownika lokalu za wszelkie szkody powstałe w lokalu, budynku lub u osób trzecich.

§ 10. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych i pomieszczeń piwnicznych

1. Najem pomieszczeń wspólnych

Zajmowanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnia, suszarnia, części korytarzy, wnęki, podschodówki itp.) lub nadliczbowych pomieszczeń piwnicznych na cele prywatne jest dopuszczalne wyłącznie po spełnieniu łącznie ppkt a,b,c ,d tj:

- a) po uzyskaniu **zgody większości mieszkańców** klatki,
- b) pozytywnej opinii administracji
- c) na podstawie **pozytywnej decyzji Zarządu Spółdzielni**,
- d) odpłatnie – w formie **umowy najmu**.

2. Zabezpieczenie pomieszczeń piwnicznych

Użytkownicy są zobowiązani do stałego zamykania drzwi do pomieszczeń piwnicznych na klucz. Za skutki niedopełnienia tego obowiązku (kradzież, dewastacja) odpowiada Użytkownik, który dopuścił się zaniedbania.

3. Reguły korzystania z pomieszczeń piwnicznych

Zajmowanie dodatkowych pomieszczeń piwnicznych lub innych pomieszczeń w częściach wspólnych budynku jest dopuszczalne wyłącznie na podstawie pisemnej umowy najmu ze Spółdzielnią.

4. Postępowanie w razie samowolnego zajęcia pomieszczeń o których mowa w pkt. 3

- a) Zarząd skutecznie doręcza Użytkownikowi **wezwanie** do opróżnienia wszystkich pomieszczeń **w terminie 7 dni** od daty doręczenia.
- b) Opłata sankcyjna: od pierwszego dnia miesiąca następującego po skutecznym doręczeniu wezwania do dnia protokolarnego przekazania pomieszczenia Spółdzielni, za każde pomieszczenie naliczana jest opłata w wysokości **trzykrotności stawki podstawowej**, ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Opłata naliczana jest automatycznie.
- c) Użytkownik może uniknąć opłaty, jeżeli w terminie 7 dni złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji z zajmowania dodatkowych pomieszczeń i opróżni je w tym terminie lub skorzysta z procedury opisanej w §10 pkt 1.
- d) Nieopróżnienie pomieszczeń w terminie uprawnia Spółdzielnię do **skierowania sprawy o przywrócenie posiadania do Sądu**. Koszty postępowania sądowego obciążają Użytkownika.

§ 11. Zgłoszenia niedogrzanego lokalu lub braku ciepłej wody

1. Termin i forma zgłoszenia

Użytkownik lokalu zgłasza niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody **bez zbędnej zwłoki – najlepiej tego samego dnia, a najpóźniej w ciągu 48 godzin** od wystąpienia problemu, korzystając z jednego z poniższych kanałów:

- infolinii Pogotowia Technicznego (w godzinach 15:00-7:00),
- telefonu lub e-maila Administracji Osiedla (w godzinach pracy),

2. Rejestracja i weryfikacja reklamacji

- a) Administracja rejestruje zgłoszenie w systemie i nadaje mu numer sprawy.
- b) Weryfikacja następuje w ciągu 24 godzin roboczych (48 godzin w weekendy i święta).
Może obejmować:
 - odczyt zdalny parametrów węzła ciepłego lub podzielników,
 - kontrolę instalacji w obecności Użytkownika lub dorosłego domownika,
 - sporządzenie **protokołu**, którego kopia jest przekazywana zgłaszającemu osobiście lub na e-mail.

§ 12. Zgłaszanie uszkodzeń instalacji i urządzeń w lokalu

1. Obowiązek niezwłocznego zgłoszenia

Użytkownik lokalu ma obowiązek bezzwłocznie — nie później niż w ciągu 24 godzin od zauważenia — zgłosić do:

- Administracji Osiedla (w godzinach pracy) **lub**
- Pogotowia Technicznego Spółdzielni

Każde uszkodzenie lub nieszczelność instalacji (gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, wentylacyjnej itp.) oraz urządzeń stanowiących ich wyposażenie.

2. Kanały zgłoszeń

Zgłoszenia mogą być dokonywane telefonicznie, e-mailem, na Pogotowie Techniczne. Zgłoszenie rejestrowane jest w systemie Spółdzielni i otrzymuje numer sprawy.

3. Odpowiedzialność za szkody

Brak zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, lub celowe zaniechanie udostępnienia lokalu ekipie serwisowej skutkuje ponoszeniem przez Użytkownika pełnej odpowiedzialności finansowej za wszelkie szkody i straty powstałe w jego lokalu oraz w lokalach sąsiednich.

III. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI BUDYNKÓW ORAZ ICH OTOCZENIA

§ 13. Obowiązki mieszkańców w zakresie czystości i gospodarki odpadami

1. Czystość lokalu.

Każdy Użytkownik utrzymuje mieszkanie oraz pomieszczenia przynależne w należyтым stanie higienicznym i estetycznym.

2. Części wspólne budynku.

- Użytkownicy utrzymują czystość bezpośrednio na swoim podeście klatki schodowej (między dwoma biegami schodów), usuwając bieżące zabrudzenia.
- Za sprzątanie pozostałych części wspólnych odpowiada firma wyłoniona przez Spółdzielnię; harmonogram sprzątania jest dostępny na tablicy ogłoszeń i w elektronicznym Dziale Obsługi Mieszkańca.

3. Zakaz wyrzucania przedmiotów przez okna i z balkonów.

Niedopuszczalne jest pozbywanie się jakichkolwiek odpadków, wody, niedopałków itp. w sposób stwarzający zagrożenie lub uciążliwość dla innych mieszkańców.

4. Segregacja odpadów komunalnych i odpowiedzialność.

- Użytkownik każdego lokalu przypisanego do Punktu Gromadzenia Odpadów (PGO) na podstawie złożonej *deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi* ma obowiązek selektywnej segregacji odpadów komunalnych na odpady: papieru, szkła, metalu, tworzyw sztucznych i opakowań wielomateriałowych

oraz niesegregowane (zmieszane). Obowiązek ten wynika z przepisów prawa i uchwały Rady Miejskiej w Radomiu.

- Jeżeli gmina Miasta Radomia nałoży podwyższoną opłatę za stwierdzony brak segregacji, podwyższoną kwotą zostają obciążone solidarnie wszystkie lokale danego PGO.
- Nieuiszczenie jej w terminie skutkuje naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie oraz możliwością dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

5. Odpady remontowe/ tekstylia.

Gruz, zużyte płytki, stolarka okienna i drzwiowa, tekstylia, opakowania po chemii budowlanej itp. Użytkownik lokalu usuwa we własnym zakresie, wynajmując kontener lub przekazując odpady bezpośrednio do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Zabrania się wrzucania ich do pojemników komunalnych lub pozostawiania w częściach wspólnych.

6. Odpady wielkogabarytowe.

Odpady wielkogabarytowe należy przekazywać wyłącznie:

- a) przedsiębiorcy obsługującemu tzw. „wystawkę”, z którym Gmina Miasta Radomia zawarła umowę – odpady wystawia się w Punkcie Gromadzenia Odpadów (PGO), zgodnie z harmonogramem dostępnym pod adresem:

<https://www.radom.pl/kategoria/dla-mieszkancow/sprawy-spoeczne/gospodarowanie-odpadami-komunalnymi/harmonogramy-odbioru-odpadow-komunalnych/>

- b) przez cały rok do dowolnego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) wskazanego w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP).

7. Zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (ZSEE)

1. ZSEE z gospodarstw domowych przekazuje się wyłącznie:

- a) podmiotom uprawnionym do zbierania ZSEE na terenie Gminy (też wykaz w BIP),
- b) do punktów odbioru lub PSZOK wskazanych w BIP,
- c) do oznakowanych pojemników ustawionych przez Gminę (lokalizacje w BIP).

Wystawianie lub porzucanie powyższych odpadów poza miejscami wskazanymi w pkt 1 stanowi naruszenie Regulaminu.

8. Balkony i loggie.

- Zaleca się nie przechowywanie przedmiotów obniżających estetykę elewacji (zużyte meble, opony, worki z odpadami, suszące się dywany).
- Kwiaty muszą być ustawione w stabilnych donicach wewnątrz obrysu balustrady; podlewanie nie może powodować zalewania niższych kondygnacji.
- Donic nie wiesza się na zewnątrz balustrady, jeżeli balkon znajduje się nad prześwitem lub ciągiem komunikacyjnym.

9. Malowanie elementów zewnętrznych.

Odświeżanie balustrad, od strony elewacji wolno wykonywać wyłącznie farbą w kolorze zaakceptowanym przez Spółdzielnię (wzornik RAL dostępny w administracji).

10. Reklamy i szyldy.

Umieszczenie na elewacji budynku, jakichkolwiek reklam, banerów, naklejek czy innych form przekazu wizualnego wymaga pisemnej zgody Zarządu oraz akceptacji projektu graficznego. Zgoda udzielana jest na czas określony lub do odwołania i wiąże się z miesięczną opłatą za każdy metr kwadratowy powierzchni ekspozycji, zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Nadzorczej. Opłata obowiązuje przez cały okres ekspozycji, aż do wypowiedzenia umowy i usunięcia materiałów reklamowych.

11. Dokarmianie zwierząt.

Karmienie ptaków na balkonach i parapetach oraz wystawianie karmy dla kotów lub psów w częściach wspólnych jest zabronione. Ewentualne karmniki lub budki dla kotów mogą być ustawione wyłącznie w lokalizacjach wskazanych przez administrację.

12. Czyszczenie dywanów i tkanin

1. Trzepanie dywanów, chodników i pościeli dozwolone jest wyłącznie na trzepakach w dni powszednie w godzinach ****8:00–20:00**** (zaleca się wstrzymanie od wykonania ww. czynności w niedziele i święta).
2. Zabrania się trzepania lub wytrzepywania jakichkolwiek tkanin z balkonów, loggii, okien oraz na klatkach schodowych.

13. Utrzymanie czystości przez wykonawców zewnętrznych

1. Spółdzielnia zleca wyspecjalizowanym firmom sprzątanie klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych, chodników, parkingów, zatok śmietnikowych oraz pielęgnację zieleni. Szczegółowy zakres i częstotliwość prac określają załączniki do umów – dostępne w administracjach poszczególnych jednostek.
2. W dniu zaplanowanego sprzątania mieszkańcy zobowiązani są usunąć z klatek schodowych wycieraczki, stojaki na buty i inne przedmioty utrudniające prace porządkowe.
3. Nieprawidłowości w pracy firmy sprzątającej zgłasza się do administracji (telefon, e-mail). Wykonawca ma 24 h robocze na usunięcie uchybień.
4. Prace pielęgnacyjne zieleni (koszenie, przycinanie, odchwaszczanie, jesienne grabienie liści) prowadzone są zgodnie z rocznym harmonogramem zatwierdzonym przez Zarząd; informacja o terminach podawana jest z tygodniowym wyprzedzeniem.

IV. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

§ 14. Bezpieczeństwo pożarowe i dostęp do instalacji wspólnych

1. Zawiadomienie służb ratunkowych

W przypadku pożaru – bez względu na jego skalę – należy niezwłocznie:

- a) zadzwonić na numer alarmowy **112** lub bezpośrednio do Państwowej Straży Pożarnej (tel. 998),
- b) powiadomić Policję oraz Administrację Osiedla lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.

2. Drogi ewakuacyjne

Klatki schodowe, korytarze, podesty ostatnich kondygnacji, przejścia piwniczne i wyjścia ewakuacyjne muszą być **wolne od jakichkolwiek przedmiotów** (wózków, rowerów, mebli, skrzynek itp.). Ich zastawianie stanowi naruszenie art. 4 ust. 2 pkt 5 ustawy z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia MSWiA z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków.

3. Piwnice

Pomieszczenia piwniczne należy utrzymywać w stanie niezagrożającym bezpieczeństwu pożarowemu; główne drzwi wejściowe do piwnicy muszą być **zamykane**. Składowanie rzeczy może odbywać się wyłącznie w wydzielonych boksach, bez styku z instalacjami.

4. Zakaz magazynowania materiałów niebezpiecznych

W piwnicach, na klatkach schodowych, w korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnych zabrania się przechowywania:

- materiałów łatwopalnych lub wybuchowych (benzyna, rozpuszczalniki, fajerwerki itp.),
- odpadów niebezpiecznych (baterie, farby, zużyty olej, sprzęt AGD z freonem),

- butli z gazem płynnym oraz innych zbiorników ciśnieniowych ponad dopuszczalny litraż.

5. Zakaz palenia i używania otwartego ognia

Palenie tytoniu oraz używanie otwartego ognia (świeczki, lampki oliwne, zapalki, zapalniczki) w częściach wspólnych budynku – klatkach schodowych, windach, piwnicach, suszarniach, pomieszczeniach węzłów cieplnych itp. – jest kategorycznie zabronione.

6. Stan techniczny instalacji

Wszystkie instalacje (elektryczna, teletechniczna, gazowa, c.o.) muszą być utrzymywane w stanie zgodnym z wymogami izolacyjności i ochrony przeciwpożarowej. Użytkownik ma obowiązek natychmiast zgłaszać Administracji wszelkie iskrzenia, przepalenia przewodów, wycieki gazu i inne zagrożenia.

7. Dostęp do głównych zaworów i urządzeń pomiarowych

Użytkownik pomieszczenia piwnicznego zobowiązany jest zapewnić nieograniczony dostęp do:

- wodomierzy głównych,
- zaworów odcinających instalacji wodociągowej, gazowej i centralnego ogrzewania,

Odmowa lub utrudnianie dostępu upoważnia Spółdzielnię do podjęcia interwencji na koszt Użytkownika.

8. Odpowiedzialność za naruszenia

Osoba naruszająca postanowienia niniejszego paragrafu ponosi odpowiedzialność finansową za wszelkie szkody oraz koszty ewentualnego usunięcia zagrożeń, zgodnie z ustawą o ochronie przeciwpożarowej oraz Kodeksem cywilnym.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO

§ 15. Zasady ogólne i cisza nocna

1. Wzajemny szacunek.

Fundamentem zgodnego współżycia mieszkańców jest wzajemna pomoc, poszanowanie prywatności i dbałość o spokój sąsiedzki.

2. Zabawy dzieci.

Dzieci powinny bawić się wyłącznie na placach zabaw lub innych wyznaczonych strefach rekreacyjnych. Za szkody wyrządzone przez małoletnich odpowiadają materialnie rodzice lub opiekunowie.

3. Cisza nocna.

W budynkach Spółdzielni obowiązuje cisza nocna w godzinach **22:00 – 6:00**.

4. Zachowania zabronione w czasie ciszy nocnej obejmują w szczególności:

- głośną grę na instrumentach muzycznych,
- odtwarzanie muzyki, filmów i audycji RTV na poziomie słyszalnym w sąsiednich lokalach,
- głośne imprezy towarzyskie, śpiew, hałasowanie na balkonach i klatkach schodowych.

5. Hałas w ciągu dnia.

Poza godzinami ciszy nocnej mieszkańcy zobowiązani są do unikania zachowań uciążliwych (wiercenie, kucie, prace remontowe) w niedziele i święta, chyba że wcześniej uzgodnią zakres i czas prac z sąsiadami.

6. Zaleca się nie wykonywać głośnych prac w dni ustawowo wolne od pracy przez całą dobę.

7. **Zakaz spożywania alkoholu** w częściach wspólnych budynków oraz na przyległych terenach Spółdzielni.

§ 16. Zwierzęta domowe

1. Warunki utrzymywania zwierząt.

Posiadanie psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dozwolone pod warunkiem, że:

- nie stwarzają one zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi,
- nie zakłócają spokoju mieszkańców,
- Właściciel zapewnia zwierzętom należyte warunki utrzymania oraz pełną profilaktykę weterynaryjną, obejmującą m.in. obowiązkowe szczepienia i implantację mikrochipa, a ponadto bezwzględnie przestrzega wszystkich obowiązujących norm sanitarno-higienicznych.

2. Wyprowadzanie psów.

Psy prowadzi się **na smyczy**; rasy uznane za agresywne dodatkowo w **kagańcu**.

Spuszczanie psów ze smyczy na terenach Spółdzielni jest zabronione, chyba że są to wydzielone, ogrodzone wybiegi.

3. Obowiązek sprzątania nieczystości.

- Właściciel zwierzęcia jest zobowiązany do niezwłocznego usuwania jego odchodów z klatek schodowych, dźwigów osobowych, terenów zieleni oraz ciągów pieszych.

4. Odpowiedzialność materialna.

Właściciel zwierzęcia ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu.

§ 17. Ruch pojazdów i parkowanie

1. Miejsca postojowe.

Parkowanie samochodów, motocykli i rowerów możliwe jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych w obowiązującej organizacji ruchu na terenie osiedla.

2. Zakazy ruchu kołowego.

Zabrania się wjeżdżania i zatrzymywania pojazdów:

- na zieleńcach, kwietnikach i terenach rekreacyjnych,
- na chodnikach i przejściach dla pieszych,
- przed bramami pożarowymi, w zatokach śmietnikowych oraz w sposób utrudniający dostęp do wejść i wyjazdów służb ratunkowych.

3. Prace serwisowe przy pojazdach.

- na obszarze Spółdzielni obowiązuje kategoriyczny zakaz prowadzenia prac naprawczych generujących uciążliwy hałas, powodujących wycieki płynów eksploatacyjnych lub emitujących szkodliwe opary. Dopuszcza się jedynie niezbędne, drobne czynności obsługowe – takie jak wymiana koła czy uzupełnianie płynów – pod warunkiem, że ich łączny czas nie przekracza 30 minut.

4. Prędkość i bezpieczeństwo.

Na drogach wewnętrznych obowiązuje **ograniczenie prędkości do 20 km/h** oraz absolutne pierwszeństwo pieszych.

Naruszenie postanowień § 17 – 19 skutkuje:

- odpowiedzialnością odszkodowawczą za wyrządzone szkody,
- zgłoszeniem naruszenia właściwym służbom porządku publicznego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18. Zgłaszanie naruszeń regulaminu

1. Każdy mieszkaniec, który zauważy uporczywe lub rażące naruszenie postanowień regulaminu, zgłasza ten fakt do Administracji Osiedla za pośrednictwem telefonu, e-mail).
2. Administracja rejestruje zgłoszenie, nadaje mu numer oraz niezwłocznie podejmuje czynności wyjaśniające.

§ 19. Odpowiedzialność dyscyplinarna i cywilna

1. Członkowie Spółdzielni, Właściciele i najemcy lokali.

- a) Zachowania osób korzystających z lokalu (właściciela, najemcy, domowników, gości) są niedopuszczalne, jeżeli zakłócają spokój lub uniemożliwiają innym mieszkańcom normalne korzystanie z lokali.
- b) Po pisemnym **wezwanie** Zarządu do zaprzestania naruszeń i bezskutecznym upływie wskazanego terminu, Zarząd kieruje sprawę do Rady Nadzorczej.
- c) Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 16 ustawy o własności lokali, może podjąć uchwałę stanowiącą podstawę do wytoczenia przez Spółdzielnię powództwa o **przymusową sprzedaż prawa do lokalu w drodze licytacji sądowej**.

2. Koszty i odszkodowania.

Osoba naruszająca regulamin ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wszystkie szkody i koszty interwencji poniesione przez Spółdzielnię lub osoby trzecie.

§ 20. Sankcje wynikające z Kodeksu wykroczeń (wyciąg)

Przepis k.w.	Zachowanie podlegające sankcji	Wymiar kary*
art. 143	Niszczenie lub unieruchamianie urządzeń użytku publicznego (instalacje oświetleniowe, alarmowe, ławki, oznaczenia)	areszt, ograniczenie wolności albo grzywna; dodatkowo obowiązek naprawienia szkody
art. 144	Niszczenie zieleni (trawniki, klomby) lub dopuszczanie do takich szkód przez zwierzęta	grzywna lub nagana; przy recydywie – nawiazka
art. 145	Zaśmiecanie miejsc publicznych (ulice, place, zieleńce)	grzywna

§ 21. Dostępność regulaminu

Ujednolicony tekst regulaminu jest dostępny:

- w siedzibie Spółdzielni,
- w biurach Administracji Osiedla,
- na stronie internetowej www.ustronie.radom.pl

§ 21. Obowiązki regulaminu

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "USTRONIE" Uchwałą nr 50 dnia 23.09.2025 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z tym dniem traci moc Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu z dn. 24 stycznia 2017r., (uchwała RN nr 2/ 2017).

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ
S.M. „USTRONIE”
Janusz Ziętek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. USTRONIE
Maciej Król