

REGULAMIN

porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej

Podstawy prawne:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).
2. Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami).
3. Kodeks cywilny.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”.
5. Regulamin dotyczący rozdziału obowiązków między Spółdzielnią a Użytkownikami lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania, napraw i konserwacji w obrębie budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki osiedli.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu, należy przez to rozumieć osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego regulaminu oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie go przez członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itd.

II. Postanowienia szczegółowe

§ 2.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynku oraz w jego otoczeniu w ramach granic poszczególnych nieruchomości.
2. Spółdzielnia zamieszcza w miejscach widocznych instrukcje przeciwpożarowe, informacje o telefonach alarmowych i inne informacje zapewniające właściwe wykonywanie obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu.

§ 3.

1. Użytkownik jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia zgodnie z ich przeznaczeniem w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.
2. Użytkownik jest obowiązany do utrzymania zajmowanego lokalu w należyтым stanie czystości i higieny.
3. Użytkownik jest obowiązany do wykonywania niezbędnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu zgodnie z regulaminem dotyczącym rozdziału obowiązków między Spółdzielnią, a Użytkownikami lokali mieszkalnych w zakresie utrzymania, napraw i konserwacji w obrębie budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”.

4. Użytkownik jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku, jego otoczenie, powierzchnie przeznaczone do wspólnego użytku oraz dbać o utrzymanie ich w czystości i porządku.
5. Użytkownik wykonujący remont lokalu zobowiązany jest wykonywać prace w sposób najmniej uciążliwy dla pozostałych użytkowników. W przypadku gdy dojdzie do zabrudzeń części wspólnych (klatki schodowe, dźwigi itp.) , użytkownik zobowiązany jest usuwać zanieczyszczenia na bieżąco .
6. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do oznaczenia piwnicy numerem mieszkania, zabezpieczenia piwnicy poprzez jej zamknięcie i korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. W piwnicach nie należy przechowywać przedmiotów cennych (wartościowych).
Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałe w piwnicy szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
7. Obowiązkiem użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych w godzinach popołudniowych i nocnych należy o tym fakcie powiadomić Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.

§ 4.

1. Bez zgody Spółdzielni zabrania się:
 - a) wchodzenia na dachy budynków,
 - b) instalowania jakichkolwiek urządzeń zasilanych w energię elektryczną w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - c) zajmowania dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku,
 - d) montowania anten oraz innych tego typu urządzeń na elementach części wspólnych budynku,
 - e) montowania suszarek na elewacji budynków oraz balustradach od strony zewnętrznej.
2. Zakazuje się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających na korytarzach budynków, w piwnicach, w pralniach, w suszarniach, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigów oraz na placach zabaw dla dzieci.
3. Rozpalanie ognisk na terenach zielonych oraz grillowanie na balkonach, loggiach bądź tarasach jest niedozwolone.
4. Zabrania się umieszczania ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi. Wszelkie reklamy, szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
5. W przypadku demontażu licznika gazowego zabrania się wykonania i korzystania z instalacji gazowej zasilanej z butli napełnianych gazem płynnym.

6. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie bądź zanieczyszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczone obciążenie.
7. Zabrania się:
 - a) wyrzucania przez okna, balkony i loggie jakichkolwiek rzeczy lub wylewania wody i innych płynów,
 - b) trzepania rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien,
 - c) prania dywanów i chodników oraz wywieszania nieodwirowanych rzeczy do suszenia na balkonach,
 - d) ustawiania na korytarzach klatek schodowych suszarek na pranie oraz wywieszania prania na poręczach i balustradach.
8. Zaklejanie i zatykanie krater wentylacyjnych oraz zamontowanych w lokalu urządzeń napowietrzających jest zakazane.
9. Odpady komunalne zmieszane należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu lub urządzeń zsypanych. Odpady gromadzone selektywnie w związku z obowiązkiem segregowania należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu z podziałem na odpowiednie frakcje.
10. Do zsyków nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą je uszkodzić lub zapchać.
11. Odpady domowe wielkogabarytowe należy składać w miejscach wskazanych przez Administrację Osiedla. Odpady niebezpieczne tj. opony, akumulatory, oleje, komputery, telewizory, sprzęt agd itp. należy oddawać do gminnych centrów zbiórki odpadów.
12. Składowanie gruzu, odpadów budowlanych i niebezpiecznych do lub obok kontenerów na śmieci jest zabronione.
13. Użytkownik zobowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych i modernizacyjnych własnym staraniem i na własny koszt.
14. Wrzucanie do muszli klozetowych śmieci, szmat, odpadków, materiałów higienicznych i opatrunkowych, popiołu oraz innych rzeczy mogących spowodować niedrożność instalacji kanalizacyjnej jest niedozwolone.
15. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarze. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania substancji płynnych na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik zobowiązany jest posprzątać zanieczyszczony obszar.
16. Wrzucanie wszelkich nieczystości oraz niedopałków papierosów do szachtów technicznych oraz szybów dźwigowych jest zabronione.
17. Zakładanie ogródków warzywnych i kwiatowych wokół budynków oraz sadzenie drzew i krzewów wymaga uzgodnień z Administracją Osiedla.
18. Działalność gospodarcza w mieszkaniu może być prowadzona po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
19. W częściach korytarzy zamkniętych za zgodą Administracji Osiedla i użytkowników, utrzymanie porządku i czystości należy do mieszkańców korzystających z tych korytarzy.

20. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono opał jest zobowiązany natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy do oczyszczenia i uporządkowania terenu, na którym składowany był opał.

§ 5.

1. Skrzynki i doniczki na kwiaty na balkonach i loggiach ze względu na bezpieczeństwo mogą być zainstalowane jedynie po stronie wewnętrznej balustrady. Niedopuszczalne jest umieszczanie skrzynek i doniczek na kwiaty na zewnętrznych parapetach.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i loggiach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności, aby nie dopuścić do zabrudzenia elewacji oraz okien i balkonów położonych niżej.

§ 6.

1. Użytkownicy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów z zakresu zabezpieczenia przeciwpożarowego.
2. Użytkownicy obowiązani są zaznajomić się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i w razie konieczności postępować zgodnie z nią.
3. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację Osiedla lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
4. Użytkownicy zobowiązani są do zachowania ostrożności przy obchodzeniu się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi, gazowymi i grzejnymi.
5. Zakazuje się wchodzenia do pomieszczeń technicznych tj. węzłów cieplnych, przyłączy gazowych, przyłączy wodociągowych itp. jak również samowolnych napraw bezpieczników, skrzynek elektrycznych itp.
6. Przechowywanie w piwnicach, strychach, suszarniach, wózkowniach, korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku substancji i materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych itp. jest niedozwolone. Pomieszczenia te mogą być wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
7. Zabrania się zastawiania korytarzy, klatek schodowych i przejść piwnicznych meblami, rowerami oraz innymi przedmiotami, które mogłyby utrudniać swobodne poruszanie się drogami ewakuacyjnymi lub pożarowymi oraz sprawne przeprowadzenie akcji służb ratowniczych.
8. W piwnicach, korytarzach, komórkach nie wolno przechowywać pojazdów mechanicznych, motocykli, motorowerów, materiałów pędnych i łatwopalnych.
9. Mycie pojazdów mechanicznych na wewnętrznych drogach osiedlowych, placach i miejscach postojowych przy budynkach jest niedopuszczalne.
10. Zabrania się parkowania samochodów na drogach dojazdowych do budynków, na dojściach do klatek schodowych, ciągach dla pieszych oraz na drogach wewnątrzosiedlowych, ze względu na utrudnienie dojazdu straży pożarnej i karettek pogotowia ratunkowego, za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.
11. Ze względu na ograniczoną ilość miejsc parkingowych zabrania się parkowania na parkingach przybłokowych przyczep campingowych i samochodowych oraz autobusów, mini – busów, samochodów ciężarowych i dostawczych, a także długotrwałego przetrzymywania zepsutych i uszkodzonych samochodów osobowych.

§ 7.

1. Zasadniczym warunkiem dobrych stosunków sąsiedzkich jest wzajemne poszanowanie swoich uprawnień, wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju nie tylko w porze nocnej, ale i w każdym czasie.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice.
3. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach wspólnego użytku bez podania uzasadnionej przyczyny.
4. Cisza nocna obowiązuje między godziną 22.00 a 6.00.
5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00 codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.
6. Wykonywanie prac remontowych przy użyciu głośnego sprzętu w budynku dopuszczalne jest w godzinach od 8.00 do 20.00 codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.
7. Zabrania się organizowania i urządzania na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich, zabaw i gier.
8. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk ponad przeciętną miarę, a także zbyt głośne śpiewanie nie może zakłócić spokoju innym mieszkańcom budynku lub osiedla.

§ 8.

1. Dopuszcza się trzymanie w mieszkaniach zwierząt domowych pod warunkiem, że nie jest to niebezpieczne i uciążliwe dla mieszkańców, a ich właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
2. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - a) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń i odchodów zwierząt z klatek schodowych, dźwigów i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz terenów wspólnych,
 - b) wyprowadzania psów na smyczach i w kagańcach,
 - c) rejestracji ras niebezpiecznych i groźnych.
3. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki itp.
4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta domowe w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich właściciele.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psy lub inne zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.

7. Zabronione jest dokarmianie ptaków i wolno żyjących zwierząt w miejscach niedozwolonych. Za takie miejsca uznaje się w szczególności: balkony, loggie, parapety okienne, skwery z urządzoną infrastrukturą, place zabaw, obudowy śmietnikowe, klatki schodowe, korytarze itp.
Wyznaczenie miejsc dokarmiania oraz ustawianie domków służących schronieniu przed wychłodzeniem wymaga uzgodnienia z właściwą Administracją Osiedla przez osoby karmiące lub przedstawicieli stowarzyszeń, fundacji itp.
8. Niedopuszczalne jest pozostawianie ujadających psów w mieszkaniu, na balkonach, loggiach i tarasach. Właściciel psa zobowiązany jest do opieki nad nim i ponosi odpowiedzialność za zakłócanie przez zwierzę spokoju.

§ 9.

Użytkownicy powinni współdziałać z Administracją Osiedla we wszelkich sprawach związanych z należytyim korzystaniem, utrzymaniem lokali, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń, budynków i ich otoczenia.

§ 10.

1. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność materialną i cywilną za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod jego opieką oraz zwierzęta.
2. Przypadki nieprzestrzegania regulaminu dają Spółdzielni podstawę kierowania wniosków o ukaranie do organów orzekających i służb porządkowych.

III. Postanowienia końcowe

§ 11.

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 41/2017 z dnia 15.12.2017 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc *Regulamin porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 106/2011 z dnia 05.07.2011 r. z późniejszymi zmianami .

Podpisano:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej *mgr Lidia Kowal*
Sekretarz Rady Nadzorczej *Helena Szafirski*