

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 2020 r. poz. 1465 z późn. zmianami).
2. Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
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 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 zapewniające właściwe wykonywanie obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu.

§ 3.

1. Użytkownik jest obowiązany korzystać z lokalu, pomieszczeń piwnicznych oraz części wspólnych 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. W przypadku pojawienia się insektów (karaluchy, prusaki itp.) koszty przeprowadzenia zabiegów sanitarnych ponoszą odpowiednio:
 - w obrębie lokalu jego użytkownik,
 - w częściach wspólnych budynku (szachty, piony techniczne, klatki schodowe, korytarze itp.) Spółdzielnia.

3. Użytkownik jest obowiązany do wykonywania niezbędnych napraw urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu oraz jego udostępnienia celem wykonania niezbędnych przeglądów instalacji 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. Ze względu na bezpieczeństwo nie należy pozostawiać otwartych drzwi wejściowych do budynku, piwnic i mieszkań.
5. Użytkownik przed rozpoczęciem remontu lokalu winien uzyskać zgodę Spółdzielni, a prace wykonać zgodnie z obowiązującymi „Zasadami postępowania w przypadku wykonywania przez użytkownika w lokalu mieszkalnym i użytkowym robót remontowych – zmian i przeróbek, na które zobowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni”.
6. 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.
7. 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 wartościowych.
Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałe w piwnicy szkody, które mogą powstać w majątku własnym użytkowników.
8. Przedmioty inne niż ziemiopłody czy przetwory użytkownik przechowuje w piwnicy na własną odpowiedzialność. Szkody zaistniałe w piwnicy powstałe w dodatkowo przechowywanym przez użytkownika mieniu, wynikające z awarii bądź zalania nie obciążają Spółdzielni.
9. Niedozwolone jest montowanie gniazd poboru prądu elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub produkcyjnej.
10. Zabrania się pozostawiania na korytarzach piwnicznych przedmiotów pochodzących z opróżnienia komórek piwnicznych, znoszenia starych mebli, makulatury oraz innych przedmiotów.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia na żądanie Spółdzielni pomieszczenia piwnicznego celem regulacji, naprawy lub kontroli znajdujących się w nim urządzeń i instalacji stanowiących mienie wspólne.
12. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do stałej kontroli sprawności urządzeń pomiarowych i innych tj. wodomierzy, podzielników c.o., zaworów termostatycznych, odcinających itp., zamontowanych w jego lokalu. W przypadku ich uszkodzeń (nieprawidłowego działania) użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni.
13. Obowiązkiem użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji 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.

14. 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, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych oraz innych tego typu urządzeń na elementach części wspólnych budynku,
 - e) montowania suszarek na elewacji budynków oraz balustradach od strony zewnętrznej,
 - f) montowania urządzeń audiowizualnych i kamer monitoringu obejmujących przestrzeń wspólną nieruchomości.
2. Zabrania się palenia tytoniu, e-papierosów, spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających w częściach wspólnych budynków tj. na korytarzach, w piwnicach, w pralniach, w suszarniach, na klatkach schodowych, w kabinach dźwigów oraz na placach zabaw dla dzieci, a także w obrębie schodów i drzwi wejściowych do budynków.
3. Rozpalanie ognisk i grillowanie na skwerach, terenach zielonych, ogródkach kwiatowych, 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 napełnianej 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 (koce, dywaniki itp.) na balkonach, loggiach, korytarzach, 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 i rozwieszania sznurków na pranie oraz wywieszania prania na poręczach i balustradach.
8. Zaklejanie i zatykanie kratki wentylacyjnych oraz zamontowanych w lokalu urządzeń napowietrzających (np. kratki aereco, nawiewników okiennych) jest niedopuszczalne.
9. Odpady komunalne zmieszane należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu lub urządzeń zsypowych. Odpady gromadzone selektywnie w związku z obowiązkiem segregowania należy wynosić do pojemników przeznaczonych do tego celu z podziałem na odpowiednie frakcje.
10. Do zsypów nie wolno wrzucać przedmiotów wielkogabarytowych, które mogą je uszkodzić lub zapchać.

11. Odpady domowe wielkogabarytowe należy składać w miejscach wskazanych przez Administrację Osiedla. Odpady elektryczne, elektroniczne, problematyczne, 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. Ustawianie przy budynku kontenerów na gruz lub worków typu BIG-BAG należy każdorazowo uzgodnić z właściwą Administracją Osiedla.
14. Wrzucanie do misek ustępowych śmieci, szmat, odpadków, materiałów higienicznych i opatrunkowych, popiołu i piasku dla kotów oraz innych rzeczy mogących spowodować niedrożność instalacji kanalizacyjnej jest niedozwolone.
15. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz w innych częściach wspólnych budynku. 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 i szybów dźwigowych oraz ich wyrzucanie na chodniki, skwery i tereny zielone jest zabronione.
17. Zakładanie ogródków kwiatowych wokół budynków oraz sadzenie drzew i krzewów wymaga uzgodnień z Administracją Osiedla. Zabrania się montażu w ogródkach kwiatowych wokół budynku urządzeń zabawowych i rekreacyjnych tj. trampolin, zjeżdżalni, huśtawek, piaskownic, hamaków itp. a także urządzenia wybiegów dla psów.
18. Działalność gospodarcza w mieszkaniu może być prowadzona po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
19. W częściach korytarzy zamkniętych za zgodą Administracji Osiedli i użytkowników, utrzymanie porządku i czystości a w szczególności stosowanie się do przepisów p.poż. należy do mieszkańców korzystających z tych korytarzy.
20. W przypadku gdy w korytarzu zamykanym znajduje się pomieszczenie ogólnodostępne (np. suszarnia), mieszkańcy korzystający z tego korytarza mają obowiązek udostępnienia kluczy i zapewnić swobodny dostęp pozostałym mieszkańcom korzystającym z tego pomieszczenia.
21. Zabrania się sadzenia roślin pnących się po elewacji z uwagi na możliwość jej uszkodzenia oraz zawilgocenia.
22. 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.

3. Wystawianie kwiatów doniczkowych na parapety okien klatki schodowej i korytarza, a także ich wieszanie na ścianach i ustawianie na klatce schodowej i korytarzach jest zabronione.

§ 6.

1. Użytkownicy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów z zakresu zabezpieczenia przeciwpożarowego, przepisów sanitarnych i prawa budowlanego.
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 Mieszkaniowego 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., zlokalizowanych poza mieszkaniem.
6. Przechowywanie w piwnicach, strychach, suszarniach, wózkowniach, korytarzach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku substancji i materiałów cuchnących, łatwopalnych, niebezpiecznych, żrących, wybuchowych, butli z gazem itp. jest niedozwolone. W pomieszczeniach wspólnych nie należy przechowywać przedmiotów wartościowych. 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. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenia jakichkolwiek przedmiotów i urządzeń pozostawionych w częściach wspólnych tj. klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach itp.
10. Mycie i naprawianie pojazdów mechanicznych na wewnętrznych drogach osiedlowych, placach i miejscach postojowych przy budynkach jest niedopuszczalne.
11. 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.
12. 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 oraz przydomowych ogródkach kwiatowych. Za niewłaściwe zachowanie dzieci jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie prawni.
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 w dni powszednie a w soboty w godzinach od 8.00 do 15.00. W niedzielę i święta uznane ustawą za dni wolne od pracy obowiązuje całkowity zakaz wykonywania prac remontowych.
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 zakłócać 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 i przydomowych ogródków kwiatowych, na place zabaw dla dzieci, skwery 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, korytarze piwniczne itp.
Wyznaczenie miejsc dokarmiania oraz ustawianie domków służących schronieniu przed wychłodzeniem wymaga uzgodnienia z właściwą Administracją Osiedla przez osoby karmiące lub przedstawiciele stowarzyszeń, fundacji itp.
8. Niedopuszczalne jest pozostawienie 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. Zabrania się przeprowadzania pielęgnacji zwierząt (np. wyczesywanie) na balkonach, loggiach, korytarzach wspólnych oraz klatkach schodowych.

§ 9.

Użytkownicy powinni współdziałać z Administracją Osiedla we wszystkich 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 ... 4 / 2021 z dnia ... 24.05.2021 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr ... 41 / 2017 z dnia ... 15.12.2017 z późniejszymi zmianami.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„LOKATOR”
w Dąbrowie Górniczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej