

REGULAMIN

używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” w Gliwicach

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice”.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich Użytkowników lokali, a także osób korzystających z mienia spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby korzystające z jego lokalu (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, ekipy remontowe, usługodawców) oraz skutki wynikające z ich postępowania i zachowań.

§ 2

1. Poprzez pojęcie Użytkownik lokalu w niniejszym regulaminie należy rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, tj. zarówno członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem, jak i najemcę, jak również osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.
2. Poprzez pojęcie lokal w niniejszym regulaminie należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, jak i użytkowy, a także garaż.
3. Użytkownicy zobowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym i higienicznym budynków, urządzeń, instalacji i mieszkań

§ 3

OBOWIAZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia zobowiązana jest utrzymywać budynki oraz będące na ich wyposażeniu urządzenia oraz instalacje w należyтым stanie technicznym, użytkowym oraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne Użytkowników i ich mienia.

Obowiązki te Spółdzielnia realizuje poprzez:

- a) stałe czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych użytkowanych wspólnie przez Użytkowników i zlokalizowanych w obrębie pomieszczeń wspólnych,

- b) dokonywanie zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego oraz przepisami branżowymi przeglądów technicznych obiektów, urządzeń technicznych i sanitarnych oraz usuwanie wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości, usterek i wad;
 - c) oznaczanie budynków poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
 - d) zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa „Regulamin w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale” oraz Statut Spółdzielni.

§ 4

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do:
 - a) dbania o należyte utrzymanie zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - b) dbania o należyłą ochronę przed uszkodzeniem urządzeń wyposażenia technicznego budynku znajdującego się w ich komórkach lokatorskich oraz udostępniania w razie konieczności komórki osobom upoważnionym przez Spółdzielnię,
 - c) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale”,
 - d) utrzymania czystości na balkonach i parapetach zewnętrznych okien,
 - e) dopuszcza się ukwiecanie balkonów, przy czym instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest od strony wewnętrznej balustrad,
 - f) podlewania kwiatów na balkonach ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji,
 - g) sprzątnięcia i mycia posadzki balkonów w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji,
 - h) suszenia prania na balkonach tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony,
2. Zabrania się:
 - a) odprowadzanie (wylewanie, wyrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych.
 - b) na balkonach:
 - trzymania zwierząt,



- dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach,
 - korzystania z grilla,
 - wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, resztek jedzenia, odpadków bądź wylewania wody.
- c) ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty,
- d) montowania klimatyzatora zewnętrznego na elewacji budynku bądź ustawienia na płycie balkonowej bez zgody Spółdzielni,
- e) dokarmiania zwierząt w sposób uciążliwy dla pozostałych mieszkańców,
- f) w piwnicach i komórkach lokatorskich:
- prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
 - hodowania i przechowywania zwierząt,
 - podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Spółdzielni,
 - przechowywania materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
 - przechowywania pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
 - przechowywania środków żrących i cuchnących.

III. Przepisy w zakresie porządku i estetyki budynków i ich otoczenia.

§ 5

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania czystości i porządku w nieruchomości poprzez:
 - a) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku w szczególności takich jak: klatki schodowe, windy, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie,
 - b) mycie okien w klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków, lamperii, wind, balustrad, skrzynek na listy, drzwi do piwnic, suszarni, wózkowni,
 - c) pielęgnację terenów zielonych (przycinanie żywopłotów, krzewów, drzew i koszenie trawników),
 - d) usuwanie z ciągów komunikacyjnych pieszych śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
 - e) opróżnianie koszy na śmieci,
 - f) sprzątanie placów gospodarczych,
 - g) konserwacji i naprawy urządzeń na placach zabaw wraz z wymianą piasku w piaskownicach
2. Wywóz odpadów wielkogabarytowych oraz zbiórka elektrośmieci odbywa się w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Gliwicach oraz Regulamin w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gliwice.

OBOWIAZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Użytkownicy zobowiązani są do:
 - a) zachowania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, holach, korytarzach piwnicznych, innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw,
 - b) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. Użytkownicy zobowiązani są do segregowania odpadów zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach oraz Regulaminem w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gliwice.
3. Zabronione jest:
 - a) w przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt użytkownika lokalu przez przedsiębiorstwo komunalne odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości. Ustawienie tych pojemników nie powinno utrudniać funkcjonowania pozostałym mieszkańcom.
 - b) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury (np. ławki, kosze, urządzenia na placach zabaw),
 - c) korzystania z urządzeń zabawowych przeznaczonych dla dzieci przez osoby dorosłe,
 - d) wykonywanie czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, w piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości,
 - e) zanieczyszczenie części wspólnych budynków, wystawienie przed drzwi lokali worków ze śmieciami, składowanie zbędnych opakowań i przedmiotów w pomieszczeniach ogólnodostępnych, w szczególności na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
 - f) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody Spółdzielni,
 - g) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni,
 - h) trzepanie dywanów, pościeli i odzieży na balkonach lub klatkach schodowych,
 - i) przechowywanie na balkonach przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
 - j) składowania w rowerowniach, wózkowniach i suszarniach przedmiotów i sprzętów niezgodnych z przeznaczeniem tych pomieszczeń.

IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 7

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia zobowiązana jest utrzymać budynki we właściwym stanie technicznym i użytkowym, zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia poprzez:
 - a) stałą konserwację instalacji elektrycznych i urządzeń,
 - b) stałą konserwację instalacji odgromowych, wentylacyjnych i gazowych,
 - c) stałe zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych stanowiących drogi ewakuacji ludności.

§ 8

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW

1. Wszyscy Użytkownicy zobowiązani są przestrzegać przepisów bezpieczeństwa p. pożarowego.
2. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji elektrycznej lub gazowej Użytkownicy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego (których telefony podane są na tablicy ogłoszeń).
3. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję, administrację Spółdzielni i współmieszkańców.
4. Zabrania się:
 - a) palenia tytoniu we wszystkich budynkach w częściach wspólnych budynku, w tym w windach,
 - b) składowania i magazynowania w pomieszczeniach piwnic, w komórkach i pomieszczeniach wspólnych materiałów łatwopalnych i grożących samozapaleniem,
 - c) zastawiania ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) jakimikolwiek przedmiotami,
 - d) zamykania i blokowania drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych,
 - e) naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążana zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego służby.
 - f) dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
 - g) samowolnego wchodzenie na dach budynku,
 - h) odpalania petard, sztucznych ogni i innych materiałów pirotechnicznych oraz używania otwartego ognia w częściach wspólnych budynków oraz w ich otoczeniu,
 - i) niszczenia, zmywania, zamalowywania i opisywania znaków i oznaczeń urządzeń przeciwpożarowych i dróg ewakuacyjnych.

V. Przepisy w zakresie porządku publicznego i zasad współżycia użytkowników lokali.

§ 9

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych Użytkowników lokali, a w szczególności należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
 - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób niezakłócający spokój sąsiadów,
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane wyjątkową koniecznością.
4. Użytkownicy zobowiązani są:
 - a) chronić budynek przed dewastacją,
 - b) do wzajemnej pomocy,
 - c) niezakłócania spokoju innym Użytkownikom lokali.
5. Dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003r. poz. 106 nr 1002 z późn. zm.) o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju innych Użytkowników. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
 - b) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt,
 - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - d) niedopuszczanie do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
 - e) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta wyrzucając je do specjalnie oznaczonych pojemników,
 - f) w przypadku stwierdzenia lub podejrzenia choroby zakaźnej u zwierząt przebywających w mieszkaniach należy bezzwłocznie zawiadomić najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną.
6. Spotkania towarzyskie i rodzinne organizowane w mieszkaniach winny się odbywać z poszanowaniem praw współmieszkańców.
7. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.
8. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) należy je wykonywać wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.

9. O planowanych pracach remontowych należy poinformować pozostałych Użytkowników lokali przynajmniej na 7 dni przed rozpoczęciem prac poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej.
10. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do codziennego sprzątania zabrudzonej części wspólnej nieruchomości. W razie powstania gruzu i innych odpadów budowlanych podczas prac remontowych, użytkownik zobowiązany jest zamówić odpowiednią torbę lub pojemnik oraz wywieść je na własny koszt niezwłocznie po zakończeniu remontu.
11. Użytkownicy zobowiązani są do zamykania drzwi do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic oraz garaży, gaszenia światła w piwnicach,
12. Zabronione jest:
 - a) w częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, holach, piwnicach itp.), placach zabaw oraz na pozostałych terenach nieruchomości służących do wspólnego użytku:
 - spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
 - gromadzenie się osób, w szczególności zakłócających spokój i porządek lub utrudniający Użytkownikom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
 - b) blokowanie bram wejściowych, drzwi do klatek schodowych, blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia zapałkami, patykami, drutami itp.,

§ 10

1. Ustawienie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe, Policja) jest zabronione.
2. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw oraz dokonywania napraw, mycia samochodów i motocykli na terenie posesji i parkingów.
3. Zabrania się stałego parkowania na miejscach postojowych i parkingach Spółdzielni samochodów ciężarowych, autobusów, przyczep i przyczep campingowych. Parkowanie takie jest możliwe jedynie w wyjątkowych sytuacjach, za zgodą Spółdzielni.
4. Zabrania się stałego parkowania na miejscach postojowych i parkingach Spółdzielni samochodów zdewastowanych i niesprawnych technicznie.

§ 11

1. Pomieszczenia ogólnoużytkowe do których klucze Spółdzielnia przekazała Użytkownikom lokali winny być stale zamknięte i utrzymane w czystości i porządku.
2. Szyldy, tablice informacyjne i reklamowe na elewacje domów a także indywidualne anteny radiowe i telewizyjne, maszty CB mogą być zainstalowane tylko po otrzymaniu zgody Spółdzielni i z zachowaniem określonych w tej zgodzie warunków technicznych.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych dozwolone jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. W przypadku gdy prowadzona działalność spowoduje wzrost kosztów z tytułu jej prowadzenia, Spółdzielnia może żądać wnoszenia wyższych opłat.



§ 12

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jej lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianach stanu prawnego lokalu, zmianach ilości lub danych osób zamieszkałych albo uprawnionych do korzystania z lokalu, w tym także o zmianie danych kontaktowych (adres, telefon, email),
 - b) wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż trzy miesiące, Użytkownik lokalu powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 13

Spółdzielnia zobowiązana jest informować Użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości, np. o przeglądach budynków, zamiarze przystąpienia do remontu budynków poprzez umieszczanie informacji na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych z odpowiednim wyprzedzeniem.

§14

1. W przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania przez osobę korzystającą z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może zastosować w zależności od posiadanego przez użytkownika prawa do lokalu sankcje przewidziane w obowiązującym prawie (np. wygasić prawo do lokalu lub żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji).
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawiania na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody.
4. Uwagi, zażalenia oraz życzenia Użytkowników dot. pracy służb administracji Spółdzielni oraz zażalenia na nieprzestrzeganie niniejszego regulaminu przez innych użytkowników powinny być zgłaszane do odpowiednich służb lub Zarządu Spółdzielni
5. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 11.10.2016 r. Uchwałą nr 17/2016 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
6. Traci moc regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/96 z dnia 12.09.1996r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SZOBISZOWICE”
[Signature]