

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "KNUROWIANKA"

I. Podstawa prawna regulaminu

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka".

II. Zawarte określenia

1. Lokal - lokal mieszkalny lub lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Użytkownik lokalu -członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca odrębną własność lokalu, najemca lokalu.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Knurowianka" , zwana dalej Spółdzielnią - osoba prawna działająca w imieniu i na rzecz użytkowników lokali.

III. Postanowienia ogólne

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, Zapewnienie bezpieczeństwa, czystości, ładu i porządku we wszystkich budynkach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni i w ich otoczeniu, poprawę estetyki osiedli oraz kształtowanie zasad zgodnego współżycia użytkowników lokali.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie:
 - ochrony budynków,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - korzystanie z pomieszczeń do wspólnego użytkowania,
 - utrzymania czystości i porządku,
 - utrzymania spokoju i dobrych stosunków sąsiedzkich,
 - podstawowych form kontaktów, informacji i zgłoszeń między Spółdzielnią a użytkownikami lokali,
 - parkowania pojazdów.
2. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali.
3. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień regulaminu oraz za przestrzeganie regulaminu przez osoby przebywające gościnnie.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, określonym m.in. w przydziale bądź umowie.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu oraz budynku, w którym znajduje się użytkowany przez niego lokal w sposób nie utrudniający korzystania z lokali przez innych użytkowników.

IV. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 3

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem oraz dewastacją zarówno własny lokal, jak również części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz otoczenie budynku.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłaszanie w Administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcia rur, zacieki na sufitach itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to kogo koszt naprawy będzie obciążał.

§ 4

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji jest surowo zabronione,
2. Zakładanie na dachach budynków anten radiowych, telewizyjnych, krótkofalarskich, internetowych i innych instalacji zewnętrznych jest surowo zabroniona.
3. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) oraz wykonywanie prac budowlanych bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń.
4. Zabudowa lub okratowanie logii lub balkonów, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez użytkownika lokalu zgody Spółdzielni i organu nadzoru budowlanego.
5. Wszelkie reklamy, szyldy i tablice informacyjne mogą być instalowane na elewacjach budynków wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i ustaleniu zasad odpłatności.
6. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.

§ 5

1. W przypadku stwierdzenia ulatnia się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu, zawiadomić Administrację i Pogotowie Gazowe.

2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą wywołaniem szkody w lokalu użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyny awarii. W przypadku braku jakiegokolwiek kontaktu z użytkownikiem lub gdy użytkownik odmawia udostępnienia lokalu, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów.
3. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust.2 nastąpiło pod nieobecność użytkownika Administracja jest zobowiązana usunąć awarię i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy w obecności funkcjonariusza Policji oraz osób wymienionych w ust.2. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.

§ 6

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej zabrania się pozostawiania zapalonych świateł w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych klatek schodowych, które powodują awarie automatów oraz straty energii elektrycznej.
3. Zabrania się wykonywania dodatkowych podłączeń elektrycznych i wodociągowych do boksów piwnicznych, mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki takich podłączeń będą likwidowane na koszt użytkownika bez zapowiedzi i odszkodowania.

V. Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym (art. 61 ust.2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokali w należytych stanie czystości i higieny.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania porządku i czystości w lokalu, na klatce schodowej, korytarzu, piwnicy i pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, na zewnątrz budynku oraz na terenie osiedla.
4. Użytkownicy są zobowiązani do utrzymywania czystości na klatce schodowej poprzez zamiatanie i zmywanie schodów, podestu danej kondygnacji oraz mycie lamperii i drzwi, po uzgodnieniu kolejności wykonywania prac ze współużytkownikami. Spółdzielnia, na wniosek większości mieszkańców zamieszkałych w tej samej klatce może zlecić utrzymanie czystości w klatce schodowej, w zakresie obowiązującym mieszkańców firmie zewnętrznej. Wniosek winien być złożony na piśmie i poparty przez większość danej klatki. Za większość przyjmujemy 50 %+ 1 głosów mieszkańców. Jeden głos przypada na jedno mieszkanie. Odpłatność za utrzymanie czystości w klatkach schodowych będzie obowiązywać wszystkich mieszkańców danej klatki, niezależnie od tego, że nie poparli wniosku większości. Odpłatność zostanie wprowadzona do miesięcznych opłat za lokal.

5. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy w szczególności śmieci, niedopałków i odpadków, a także wylewanie cieczy.
6. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach.
7. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą uszkodzić lub zapchać istniejącą instalację sanitarną.
8. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietnika, przynależnego do danej nieruchomości. W przypadku zanieczyszczenia przez użytkownika lokalu pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania lub terenu zewnętrznego użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć miejsce zanieczyszczone.
9. Użytkownicy lokali zobowiązani są do sortowania odpadów, zgodnie z obowiązującymi w gminie przepisami prawa, dotyczącymi selektywnej zbiórki odpadów.
10. Zabrania się trzepania wycieraczek i worków od odkurzaczy w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku.
11. Zabrania się zapalania ognisk i grillowania na balkonie, w logii, na terenie bezpośredniego otoczenia budynku oraz w miejscach gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.
12. Zabrania się wystawiania basenów, brodzików itp. urządzeń na balkony i loggie.
13. Zabrania się spożywania alkoholu, środków odurzających, palenia papierosów w częściach budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
14. Użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do czasu zakończenia remontu do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych tym remontem w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie zewnętrznym.
15. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych własnym staraniem i na własny koszt.
16. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli itp. na balkonach, w loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§ 8

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje Spółdzielnia.
2. Dokonywanie samowolnych nasadzeń bez zgody Spółdzielni jest zabronione.
3. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów zielonych, a także reagowanie na akty wandalizmu.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
5. Zabrania się przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.

VI. Bezpieczeństwo pożarowe

§ 9

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar i jego rozprzestrzenianie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, a w szczególności pozostawiania rzeczy w korytarzach oraz na klatkach schodowych i strychach.
2. Zabrania się blokowania dróg dojazdowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych w korytarzach klatek schodowych, pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, piwnicach, na balkonach i w loggiach oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
4. Używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach, jak również w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania jest zabronione.
5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast powiadomić Straż Pożarną, Policję i Administrację.

VII. Podstawowe normy współżycia użytkowników lokali

§ 10

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach. Za zachowanie dzieci takie jak: brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni, odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
3. Od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰ użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a w szczególności:
 - a) ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, słuchania głośnej muzyki, prowadzenia głośnych rozmów, korzystania z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego.
4. Wykonywanie głośnych prac w budynku zakłócających spokój innym użytkownikom (np. wiercenie, kucie itp) dopuszczalne jest do godziny 18⁰⁰ codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt.
5. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania bez uzasadnionej przyczyny.
6. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nie otwierania drzwi osobom obcym.

§ 11

1. Użytkownicy lokali posiadający zwierzęta (psy, kot i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w pomieszczeniach i na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta w budynkach oraz na terenie osiedli.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. ze względu na bezpieczeństwo oraz możliwość wyrządzenia szkód spuszczenie zwierząt ze smyczy na terenie osiedli jest zabronione.
3. Wprowadzanie zwierząt do piaskownic oraz na place zabaw jest zabronione.
4. Dokarmianie kotów i innych zwierząt w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenach zewnętrznych jest zabronione.
5. W budynkach mieszkalnych i na terenach zewnętrznych hodowla wszelkich zwierząt i ptactwa jest zabroniona.
6. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i w loggiach jest zabronione.
7. Karmienie ptaków na balkonach i parapetach, a także na terenach spółdzielczych jest surowo zabronione.

VIII. Parkowanie pojazdów

§ 12

1. Parkowanie wszelkich pojazdów reguluje Ustawa z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo ruchu drogowym. Na terenie Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez Administrację.
2. Parkowanie pojazdów na terenach zielonych, chodnikach i placach zabaw jest zabronione.
3. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zabrania się dokonywania napraw pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
4. Pozostawienie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
6. Zabrania się parkowania pojazdów w sposób uniemożliwiający swobodny dojazd do placyków gospodarczych (śmietników) oraz blokowania dojazdów do miejsc przeciwpożarowych.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 13

1. Użytkownik lokalu powinien zgłosić Administracji, nie później niż w okresie jednego miesiąca zmiany w ilości osób z nim zamieszkałych.

2. Administracja zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach w formie komunikatów wywieszanych na tablicach ogłoszeń, znajdujących się w budynkach.

§ 14

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób rażący lub uporczywy przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu Spółdzielni może stosować pisemne upomnienie. W stosunku do członków Spółdzielni nie stosujących się do postanowień regulaminu Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie takiego członka ze Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wystąpić do właściwych organów (Policja, Straż Miejska) z wnioskiem o ukaranie użytkowników lokali, którzy rażąco naruszają postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika.

§ 15

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2015.

§ 16

Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 53/2005 z dnia 19.10.2005 roku.