

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GLINKA”

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony.

Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali oraz Spółdzielni w zakresie użytkowania lokali i nieruchomości wspólnych oraz utrzymania spokoju, porządku i czystości.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1.1. **użytkownika lokalu** - rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne.
- 1.2. **powierzchni wspólnego użytku** - rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich użytkowników lokali danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatkę schodową, korytarz piwniczny oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkownia.

2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 2.1. użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, zasadami ochrony przeciwpożarowej, wymogami bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnymi, oraz wymaganiami ochrony środowiska, a także przeprowadzanie, w razie konieczności, dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
- 2.2. zagwarantowanie skutecznej wentylacji lokalu, w szczególności utrzymanie w sprawności kratki wentylacyjnych i nie zasłanianie ich folią, tapetami, taśmami itp., oraz zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza z zewnątrz,
- 2.3. użytkowanie lokalu w sposób, który nie powoduje zmian oraz nie pogarsza założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
- 2.4. niezakłócanie spokoju użytkownikom innych lokali,
- 2.5. dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania lub służących do obsługi budynku, zachowanie czystości przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku, a w szczególności przestrzeganie zasad ochrony przeciwpożarowej,
- 2.6. usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt 2.5 spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące,
- 2.7. składowanie śmieci i odpadków w miejscach do tego celu przeznaczonych oraz zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Tychy; odpady wielkogabarytowe np. zużyte meble, itp. należy wystawiać w miejscach do tego wyznaczonych; zabrania się wrzucania do kontenerów na śmieci zużytych baterii, sprzętu AGD itp. - przedmioty te należy poddać utylizacji w wyznaczonych punktach ich odbioru,

3. Zabrania się:

- 3.1. umieszczania napisów, rysunków i graffiti na elewacjach oraz ścianach wewnętrznych budynków, a także umieszczania na nich reklam i tablic informacyjnych bez zgody Spółdzielni,
- 3.2. użytkowania otwartego ognia i grillowania na terenie ogródków przydomowych i na balkonach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli Spółdzielni,
- 3.3. parkowania pojazdów w miejscach oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do stacji transformatorowych oraz dojściach do klatek schodowych,
- 3.4. mycia pojazdów na parkingach i ciągach pieszo-jezdnym oraz innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 3.5. wchodzenia na dachy budynków i przebywania na nich,

- 3.6. użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa użytkowników innych lokali tj. między innymi:
 - 3.6.1. korzystania z powierzchni wspólnego użytku, jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i picia alkoholu w tych miejscach,
 - 3.6.2. gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w boksach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - 3.6.3. umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykle, motorowery itp.) i innych rzeczy w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów. Zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo bez uprzedzenia wywieść na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
 - 3.7. majsterkowania w lokalu mieszkalnym i w boksie piwnicznym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój użytkowników innych lokali,
 - 3.8. zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
 - 3.9. głośnego odtwarzania muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
 - 3.10. trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach,
 - 3.11. wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,
 - 3.12. prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach oraz w boksach piwnicznych,
 - 3.13. wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach i w klatkach schodowych - pożywienie to można wykładać jedynie poza obrębem budynku,
 - 3.14. wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, tworzyw sztucznych, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, odpadów budowlanych.
4. **Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:**
- 4.1. przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
 - 4.2. poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
 - 4.3. wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a w przypadku psów ras uznawanych za agresywne oraz ich mieszańców – dodatkowo w kagańcu; zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego lokalu, zwolnienie psów ze smyczy jest dozwolone tylko w miejscach wyznaczonych lub mało uczęszczanych, gdzie obecność psa bez uwięzi nie będzie stwarzać zagrożenia dla ludzi, jednak pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec, a właściciel (opiekun) ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem. Obowiązek założenia kagańca nie dotyczy psów, którym niemożliwe jest jego założenie ze względu na wagę i budowę ciała (np. pekińczyk, yorkshire terrier, itp.).
 - 4.4. niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia - do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
 - 4.5. naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
 - 4.6. niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
 - 4.7. nieprzetrzymywania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.
5. **Używanie ogródków przydomowych:**
- 5.1. użyczenie terenu wspólnego na ogródki przydomowe wymaga zgody Spółdzielni i jest bezpłatne. Zagospodarowanie odbywa się na koszt używającego i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię. W razie niewywiązania się z obowiązków wynikających z użyczenia terenu na zagospodarowanie ogródków przydomowych, wyszczególnionych w pkt 5.2-5.6, Spółdzielnia może żądać jego zwrotu w stanie niepogorszonym lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Przy rezygnacji z ogródka przydomowego używający ogródek zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego - zniwelować i posiać trawę,

- 5.2.tereny powierzone użytkownikom lokali przez Spółdzielnię celem urządzenia ogródków przydomowych powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i niezakłócający spokoju pozostałych użytkowników lokali. Używający ogródek przydomowy zobowiązany jest do dbałości i pielęgnowania znajdujących się w nim roślin oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia. Wszelkie nasadzenia drzew, z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, a także możliwość zasłaniania światła słonecznego użytkownikom lokali, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni,
- 5.3.nie wolno zasypywać ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych,
- 5.4.w przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem lub robót dotyczących elewacji bądź dachu budynku, używający ogródek przydomowy ma obowiązek umożliwić do niego dostęp wykonawcom, bez prawa odszkodowania za poniesione straty. W razie nieobecności użytkownika w czasie awarii, służby Spółdzielni mają prawo do wejścia na teren ogródka przydomowego w celu jej usunięcia,
- 5.5.w ogródku przydomowym zabrania się palenia ognisk (w tym spalania traw, konarów i liści) oraz grillowania,
- 5.6.na wycięcie drzew w przypadkach, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta.
6. **Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych.** Obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Miasta.
7. Umieszczenie nazwisk użytkowników lokali na listach lokatorów wywieszanych na klatkach schodowych, na wizytówkach kaset domofonowych odbywa się wyłącznie za zgodą zainteresowanych użytkowników lokali.
8. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sądowego.
9. Obowiązkiem użytkowników lokali jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i Zarządu Spółdzielni, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku oraz zawiadomienia Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia się pożaru. Obowiązkiem użytkowników lokali jest przestrzeganie przepisów dotyczących użytkownika instalacji gazowych. Szczegółowe przepisy w tym zakresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa” dla lokatorów budynków mieszkalnych wywieszona na klatkach schodowych oraz znajdująca się do wglądu w biurze Spółdzielni.
- 10.Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączników itp. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do Zarządu Spółdzielni. Każde zgłoszenie - bezpośrednie czy telefoniczne - otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń.
- 11.Pisemne skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni w godzinach pracy biura Spółdzielni.
- 12.Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.05.2019 roku Uchwałą nr 9/2019 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
- 13.Z dniem 29.05.2019 uchyła się Regulamin używania lokali porządku domowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2009 roku.