

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAŁĘSKA HAŁDA” W KATOWICACH

I. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
 2. Przepisy Regulaminu określają obowiązki i prawa użytkowników lokali oraz Spółdzielni.
 3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu spółdzielczego, użytkownika lokalu użytkowego, w tym garażu, właściciela lokalu, najemcę lokalu oraz wszystkie osoby przebywające w budynku oraz jego otoczeniu. Osoby w.w odpowiedzialne są w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członkowie rodziny, domownicy, najemcy, goście, pracownicy firmy, itp.)
 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.
 5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem lokalu. W części lokalu mieszkalnego może być prowadzona przy akceptacji Spółdzielni tylko taka działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie i nie narusza spokoju mieszkańców.
 6. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.
 7. Użytkownicy lokali zobowiązani są :
 - a) utrzymywać w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i inne przydzielone mu pomieszczenia (garaż, piwnica, suszarnie, pralnie, wózkownie, komórki między zsypane),
 - b) wykonywać niezbędne naprawy urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach i użytkowników lokali w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali.”
- ## II. Przepisy w zakresie porządku, czystości i estetyki Osiedla, budynku i jego otoczenia oraz stosunków dobrosąsiedzkich .

§ 1

1. Do Spółdzielni należy utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynku oraz w jego otoczeniu. Prace te związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu wykonują na zlecenie Spółdzielni podmioty gospodarcze, które pełnią funkcje gospodarzy domów i rejonów. Do zakresu ich obowiązków należy między innymi :
 - sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku, np. korytarzy piwnicznych, suszarni, wind, wejść do budynku,
 - mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach ogólnych i piwnicach, dwa razy w roku,
 - utrzymanie czystości i drożności komór zsypanych,
 - mycie drzwi wejściowych do budynku,
 - usuwanie z chodników śniegu oraz oblodzeń.
 - sprzątanie klatek schodowych w budynkach, których mieszkańcy wyrazili zgodę na sprzątanie klatek schodowych na koszt mieszkańców, zgodnie z zasadami ustalonymi w odrębnych regulaminów.
2. W budynkach, gdzie użytkownicy nie wyrazili zgody na sprzątanie klatek schodowych na koszt mieszkańców przez firmę zewnętrzną, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne, cotygodniowe zamiatanie i zmywanie schodów i podestów, tj. kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
5. Klucze do pomieszczeń technicznych znajdują się w Spółdzielni lub u gospodarza budynku.

6. Użytkownik lokalu obowiązany jest do przestrzegania porządku i czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku (suszarnia, komórka zsykowa, winda itp.) oraz na terenach zewnętrznych.

§ 2

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy Osiedla.
2. Prace związane z utrzymaniem istniejącej zieleni oraz prace związane z nasadzeniami drzew, krzewów, koszeniem trawy są obowiązkiem Spółdzielni.
3. Zabrania się mycia i napraw pojazdów samochodowych poza myjniami i warsztatami naprawczymi. Dopuszcza się doraźne naprawy i regulacje związane z bieżącą eksploatacją, jeżeli czynności te nie powodują uciążliwości dla sąsiadów oraz nie powodują zanieczyszczenia terenów.
4. Właściciele samochodów zobowiązani są do przestrzegania na terenie osiedla przepisów ruchu drogowego oraz do parkowania samochodów na wyznaczonych parkingach i w miejscach postojowych.
5. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych i autobusów na drogach wewnętrznych Spółdzielni.
6. Bez zgody Spółdzielni zabrania się naklejania na drzwi wejściowe do budynków i tablice ogłoszeń, afiszy, reklam, ogłoszeń oraz rozprowadzania w klatkach schodowych wszelkiego rodzaju druków reklamowych i akwizycyjnych.
Wszelkie ogłoszenia, reklamy i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
Zabrania się pisania haseł, graffiti na elewacjach i innych elementach budynków.

§ 3

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest segregować odpady zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Katowice.
2. Odpady komunalne, śmieci i odpady należy wyrzucać jedynie do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do tego celu.
3. Selekcjonowane odpady należy zbierać oraz wyrzucać zgodnie z oznakowaniem do pojemników wolnostojących typu dzwon lub do pojemników półpodziemnych.
4. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania płynów użytkownik zobowiązany jest do uporządkowania zanieczyszczonego terenu.
5. Przy wysypywaniu odpadów do zsypu w budynkach wielokondygnacyjnych należy zwrócić uwagę by szuflada komory zsykowej nie była przepelniona, a nadmiar odpadów nie dostawał się pomiędzy boczne ścianki komory.
6. Do szuflady zsykowej nie wolno wkładać przedmiotów powodujących niedrożność zsypu.
7. Wyrzucanie odpadów do zsypów na poszczególnych piętrach w budynkach wielokondygnacyjnych winno odbywać się w godzinach od 7⁰⁰-21⁰⁰.
8. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez Spółdzielnię. Są one wywożone przez MPGK Katowice na zlecenie Urzędu Miasta Katowice w/g harmonogramu, umieszczonego na tablicach ogłoszeń w poszczególnych segmentach budynkowych.
9. Do zsypu nie wolno wlewać substancji ciekłych, kleistych, żrących.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych i modernizacji własnym staraniem i na własny koszt. Każdemu użytkownikowi lokalu wnoszącemu opłatę śmieciową przysługują na gruz dwa worki roczne pobrane jednorazowo w MPGK Katowice.
11. Zużyte opony i zużyty sprzęt AGD należy oddawać w Gminnych Punktach Zbiórki odpadów lub MPGK Katowice.
12. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, chyba że Miasto Katowice zrezygnuje z poboru opłat za odbieranie odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie uzależnionych od ilości osób zamieszkałych w lokalu. W razie zmiany kryteriów naliczenia wysokości opłaty, użytkownik jest zobowiązany do podania informacji, których zażąda Miasto Katowice.

§ 4

1. Zabrania się:
 - używania grilla na balkonach, loggiach, bądź na tarasach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku i w otoczeniu budynków Spółdzielni,
 - wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadów, wylewania wody i innych płynów,
 - zalewania balkonów poniżej przez mycie balkonu czy podlewanie kwiatów.
2. Kategoriecznie zabronione jest stawianie skrzynek, doniczek oraz podobnych przedmiotów na parapetach okiennych lub na balustradach i bocznych ściankach balkonów.
Dopuszcza się instalowanie skutecznie mocowanych skrzynek na kwiaty na balkonach wyłącznie od ich wewnętrznej strony. Zamontowane skrzynki nie mogą powodować zacieków na elewacji balkonów.
3. Zabrania się suszenia prania na klatkach schodowych.
4. Celem zachowania odpowiedniej estetyki budynku suszenie prania na balkonach zaleca się prowadzić na poziomie niższym niż balustrada po wewnętrznej stronie balkonu.
5. Montaż anten satelitarnych i innych urządzeń odbywa się tylko za zgodą Spółdzielni po zawarciu stosownej umowy.
6. Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców zabrania się wychodzenia na dach budynku.
7. Zabronione jest magazynowanie skrzynek, opakowań i innych przedmiotów na balkonach oraz w klatkach schodowych i pomieszczeniach zsypowych.
8. Zabrania się dokarmiania gołębi i innych ptaków na balkonach i w bezpośrednim otoczeniu budynków mieszkalnych.
9. Zabrania się gromadzenia się, zabaw i gier na klatkach schodowych i w korytarzach budynków.
10. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach ogólnego użytku bez uzasadnionej przyczyny.
11. W budynkach wyposażonych w domofon użytkownicy zobowiązani są do zasady nieotwierania drzwi obcym osobom.

§ 5

1. Zasada zgodnego współżycia mieszkańców winno być niezakłócanie sobie spokoju i niesienie wzajemnej pomocy.
2. Trzepanie dywanów, chodników, koców może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych oraz w ustalonych godzinach tj. od godziny 7⁰⁰ do godziny 20⁰⁰ codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt.
3. Zabrania się trzepania rzeczy, ubrań, dywanów, koców na balkonach, klatkach schodowych i przez okna.
4. Głośne prace, remontowe lub modernizacyjne, w mieszkaniu lub lokalu użytkowym znajdującym się w budynku mieszkalnym dopuszczalne są w godzinach od 8⁰⁰ do godziny 19⁰⁰. Powyższe prace nie mogą być wykonywane w niedziele i święta.
Cisza nocna w budynku i jego otoczeniu obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
5. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na ulicach, placach i w parkach, w miejscach publicznych z wyjątkiem miejsc przeznaczonych do ich spożywania.
6. Zabrania się zakłócania spokoju mieszkańcom poprzez niewłaściwe zachowanie podczas spotkań na ławkach posadowionych na terenach Spółdzielni.

§ 6

1. Dopuszcza się trzymanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa i higieny, pod warunkiem, że nie powodują nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w mieszkaniu, utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza.
2. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do:
 - a). zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te nie były uciążliwe dla otoczenia,

b) sprawowania nad nimi właściwej opieki, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru,
c) usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez psy i inne zwierzęta na terenach przeznaczonych do użytku publicznego, z klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku.

d) wyprowadzania psów na smyczy y, umieszczając go na obroży,

e) zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na wydzielone place zabaw, boiska i kwietniki.

3. Utrzymujący gady, płazy, ptaki i owady w budynkach i lokalach mieszkalnych lub użytkowych zobowiązani są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia.

4. Ochrona przed bezdomnymi zwierzętami lub pozostawionymi czasowo bez opieki realizowana jest przez gminę poprzez interwencyjne ich wyłapywanie oraz zapewnienie opieki i schronienia wyłapanym zwierzętom.

5. Winni niedopełnienia w/w obowiązków mogą podlegać karze grzywny nakładanej przez policję, straż miejską lub sąd, zgodnie z przepisami kodeksu wykroczeń.

6. Zabrania się prowadzenia w lokalach hodowli zwierząt (kotów, psów, płazów, gadów, ptaków) w celach zarobkowych.

III. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

§ 7

Użytkownicy budynków w trosce o bezpieczeństwo własne i innych mieszkańców zobowiązani są do przestrzegania następujących zasad:

1. Nie używać otwartego ognia i nie palić papierosów w pomieszczeniach piwnicznych, w windach, na klatkach schodowych i w wejściach do budynków.
2. Nie garażować w piwnicach i na korytarzach piwnicznych, na klatkach schodowych pojazdów silnikowych (motorynek, motocykli itp.).

Schronione jest:

- ustawianie na klatkach schodowych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających ewakuację,
 - zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe otwarcie,
 - uniemożliwienie lub ograniczenie dostępu do hydrantów, zaworów hydrantowych, suchych pionów, a także wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu,
 - przechowywanie w piwnicach, na balkonach, loggiach, w mieszkaniach, pomieszczeniach ogólnego użytku i korytarzach cieczy palnych (farb, lakierów, rozpuszczalników, benzyny, materiałów pirotechnicznych, petard, środków żrących) i butli z gazem oraz przedmiotów mogących stanowić zagrożenie pożarowe (meble, sprzęt AGD).
4. W piwnicach, komórkach gospodarczych nie wolno bez zgody Spółdzielni instalować punktów świetlnych oraz wszelkich innych podłączeń elektrycznych, mających wpływ na zwiększony pobór energii elektrycznej, bez zgody Spółdzielni oraz ustalenia zasad odpłatności za energię elektryczną.

III. Postanowienia końcowe.

§ 8

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika lokalu.

§ 9

1. Naruszenie regulaminu porządku domowego może być przedmiotem postępowania wyjaśniającego i interwencyjnego ze strony Zarządu. W przypadku odwołania się od decyzji Zarządu do Rady Nadzorczej, postępowanie będzie ponownie wszczęte. Rada Nadzorcza, w przypadku braku dostosowania się do Regulaminu, może rekomendować Zarządowi Spółdzielni wystąpienie do

właściwych organów administracyjnych lub organów z wnioskami o wszczęcie postępowania w sprawie.

2. Spory na tle nieprzestrzegania Regulaminu mogą być na wniosek wszystkich zainteresowanych przedmiotem mediacji prowadzonej przez Zarząd i przedstawicieli Rady Nadzorczej.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy Statutu, Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i kodeksu cywilnego.

§ 11

Obowiązki związane z użytkowaniem lokali, ich remontami i dokonywaniem ulepszeń, wnoszeniem opłat oraz opróżnieniem lokali określa Statut Spółdzielni i inne regulaminy.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 LUT. 2019..... Uchwałą nr RN/04/2019.....

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 19/RN/2015 Rady Nadzorczej z dnia 21 kwietnia 2015 roku.

10/4
RADCA PRAWNY
mgr Andrzej Klimas