REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI
I
PORZĄDKU DOMOWEGO

obowiązuje od dnia **1.03.2018r.**

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr **6/2018** z dnia **22.02.2018r** r.

Prot. Rady Nadzorczej nr 2 z dn. 22.02.2018r

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem regulaminu jest zapewnienie właściwego utrzymania nieruchomości będących własnością i zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ROW" w Wodzisławiu Śl. w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania lokali, higieny, estetyki oraz warunków zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników w nieruchomościach.

2. Budynki i lokale, a także urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni, mogą być używane wyłącznie do celów zgodnych z przeznaczeniem i w zakresie określonym w przydziale lub umowie oraz obowiązujących uchwalonych na podstawie Statutu Spółdzielni regulaminach.

3. Właściciele lokali i osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu oraz użytkownicy nieruchomości Spółdzielni i nieruchomości będących w zarządzie Spółdzielni zobowiązani są tak korzystać z lokalu, budynku i całej nieruchomości - osiedla, aby korzystanie przez pozostałych właścicieli lokali oraz pozostałe osoby uprawnione ze swoich praw nie było utrudnione.

4. Właściciele lokali i osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu odpowiadają w zakresie postanowień regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw.

ROZDZIAŁ II: POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW I LOKALI.

1. Do obowiązków właścicieli lokali, osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu i użytkowników lokali należy utrzymywanie lokali w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym oraz przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej i prawa budowlanego. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i remontów lokali określa odrębny regulamin.

2. W szczególności do obowiązków, o których mowa w ust. 1 należy przestrzeganie zakazu:

   1) użytkowania instalacji gazowej w przypadku stwierdzenia jej niesprawności lub niesprawności urządzeń odbiorczych w lokalu. W takich przypadkach należy zamknąć dopływ gazu do instalacji w lokalu i powiadomić administrację osiedla. Jeżeli uszkodzenie instalacji gazowej, patrząc od strony lokalu występuje za

zaworem odcinającym dopływ gazu do lokalu, należy niezwłocznie powiadomić Administrację Osiedla, a jeżeli jest to niemożliwe pogotowie gazowe,

2) ingerowania w konstrukcję instalacji gazowych, wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w lokalu, a w przypadku stwierdzenia ich uszkodzenia należy natychmiast zawiadomić Administrację Osiedla,

3) przechowywania materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych, żrących i cuchnących, używania otwartego ognia oraz korzystania z rożna i grilla - na strychach, w piwnicach, w pomieszczeniach wspólnego użytku, na balkonach i tarasach budynków oraz w ogródkach i na terenie bezpośrednio przyległym do budynku,

4) umieszczania przedmiotów tarasujących klatki schodowe, korytarze i piwnice, a także w miejscach mogących utrudniać ewakuację i ewentualną akcję ratunkową.

3. Właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu oraz użytkownicy lokali, nie mogą bez zgody Spółdzielni dokonywać zmian w układzie funkcjonalno – przestrzennym i konstrukcyjnym lokalu, zmian w instalacjach; gazowych, centralnego ogrzewania, wodociągowych, kanalizacyjnych, wentylacyjnych oraz kominowych spalinowych i dymowych lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości, w tym elewacji (np. zabudowa krat lub rolet zewnętrznych w oknach i balkonach, zabudowa balkonów lub loggi, zabudowa na elewacji budynków indywidualnych anten, szyldów, reklam, suszarek na bieliznę itp.).

4. Dźwigi osobowe należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i instrukcją umieszczoną w kabinie dźwigowej. W szczególności zabronione jest przewożenie przedmiotów bez uprzedniego zabezpieczenia, które wskutek wagi, kształtu lub innych właściwości mogłyby niszczyć kabinę lub powodować zagrożenie zablokowania kabiny w szybie.

5. Na żądanie Spółdzielni właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu i użytkownicy lokali zobowiązani są po zgłoszeniu żądania, udostępnić lokal lub pomieszczenia, z których mają prawo korzystać, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu i instalacji, konserwacji lub remontu, a także w celu wyposażenia budynku, lokalu, garażu w dodatkowe instalacje lub w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie

obowiązków właścicieli lokali, osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu i użytkowników lokali.

6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu i użytkownicy lokali są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli wyżej wymienieni są nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO I ESTETYCZNEGO BUDYNKÓW I OSIEDLI.

1. Właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu i użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale i pomieszczenia oraz współdziałać z innymi mieszkańcami i użytkownikami lokali w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych i terenów osiedli.

2. Właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu i użytkownicy lokali w szczególności są zobowiązani przestrzegać i wykonywać niżej wymienione zasady i obowiązki:

   1) Wykonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji zajmowanych lokali i pomieszczeń, o ile zachodzi taka potrzeba. Czynności te w zakresie nieruchomości wspólnych wykonuje Spółdzielnia.

   2) Użytkowanie urządzeń kanalizacyjnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych pampersów, szmat, odpadów spożywczych itp. powodujących zatory w kanalizacji.

   3) Trzepanie dywanów, odzieży itp. należy wykonywać w miejscach do tego przeznaczonych.

   4) Przestrzeganie zakazu wchodzenia na dach budynku oraz montażu na nim jakichkolwiek urządzeń bez zgody Spółdzielni.

5) Przestrzegać zakazu wyrzucania przez okna śmieci, pożywienia, niedopałków papierosów oraz wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.

6) W przypadku umieszczania na oknach, balkonach i tarasach skrzynek i doniczek z kwiatami, należy je zabezpieczać przed wypadnięciem oraz przed ściekaniem wody na elewację, okna, balkony i tarasy poniżej.

7) Należy utrzymywać czystość na balkonach, loggiach i na tarasach zajmowanych lokali w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczania innych lokali, balkonów, loggi lub tarasów.

8) Należy przestrzegać zachowywania czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach, strychach i na terenach przyległych do budynków. Śmieci i odpady należy wynosić do przeznaczonych na ten cel pojemników lub kontenerów, prowadząc obowiązującą na terenie danego Miasta segregację odpadów. Obowiązujący w tym zakresie regulamin znajduje się na stronie internetowej Urzędu Miasta.

9) Należy utrzymywać czystość na klatkach - myć klatkę schodową, okna, lamperie i balustrady zgodnie z ustalonym na klatce harmonogramem. Powyższe dotyczy budynków do 5-ciu kondygnacji mieszkalnych, w których utrzymanie czystości nie jest realizowane na wniosek mieszkańców odpłatnie przez Spółdzielnię.

10) Należy przestrzegać zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strychach, a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku.

11) Należy przestrzegać zakazu przechowywania na balkonach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

12) Mycie pojazdów winno być wykonywane wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.

13) Samochody i motocykle należy parkować w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym oraz innym użytkownikom, a także w taki sposób, aby w miarę możliwości nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej.

14) Właściciele garaży wolnostojących, których nieruchomości gruntowe przylegają do dróg osiedlowych, zobowiązani są do letniego i zimowego utrzymania tych dróg, w zakresie zgodnym z obowiązującymi na terenie Miasta przepisami.

15) Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów winny być uzgadniane z Administracją Osiedla.

3. Naruszeniem zasad współżycia społecznego jest posiadanie psów i kotów oraz innych zwierząt, jeżeli powoduje to uciążliwość lub zagrożenie dla innych mieszkańców i użytkowników. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:

1) przestrzegania stosownych przepisów sanitarno-porządkowych,

2) wyprowadzania psów oraz innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie poza obręb lokalu w kagańcu i na smyczy, w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych osób korzystających z nieruchomości wspólnej i terenów osiedla oraz jeżeli jest to możliwe na miejsca do tego specjalnie przeznaczone – wybiegi, a jeżeli nie jest to możliwe, poza zieleńce bezpośrednio przyległe do budynków i poza place zabaw dla dzieci,

3) wyrządzone przez zwierzęta zanieczyszczenia klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, strychów itp. pomieszczeń oraz poza budynkiem, winny być przez ich właścicieli natychmiast usunięte,

4) Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

ROZDZIAŁ IV: POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO PORZĄDKOWE I PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW

1. Właściciele lokali, osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu i użytkownicy lokali w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:

1) Zachowywania ciszy nocnej w budynkach i osiedlu w godz. od 22^{00} do 6^{00} dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi w godz. od 19^{00} do 8^{00} rano. Należy poinformować współmieszkańców klatki, o planowanych terminach remontów lokali mieszkalnych powodujących nadmierny hałas lub inne uciążliwości.

2) Przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości wspólnej w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach, w windach i na terenach zieleńców, placów zabaw dla dzieci, itp.

3) Przestrzegania zakazu palenia papierosów na terenie nieruchomości wspólnej w szczególności w piwnicach, na klatkach schodowych, korytarzach, w windach i na terenach placów zabaw dla dzieci, itp.

4) Organizowania zabaw dzieci w miejscach do tego przeznaczonych. Nie należy dopuszczać do zabaw na klatkach schodowych, korytarzach, strychach w piwnicach, na terenach placów budów, czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.

5) Korzystania z pomieszczeń wspólnych np. pralni, suszarni i pomieszczeń o podobnym charakterze na zasadach ustalonych z innymi mieszkańcami i użytkownikami lokali na danej nieruchomości lub klatce budynku.

ROZDZIAŁ V. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. Każda osoba, która uważa, że jej prawa są naruszane, ma prawo dochodzić swoich praw na podstawie postanowień kodeksu cywilnego.

2. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez mieszkańców lub użytkowników zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może w sprawach, w których jest stroną, podjąć działania dyscyplinujące zgodne z obowiązującym prawem, do skierowania zawiadomienia do organu rozpatrującego sprawy o wykroczenia włącznie.

3. Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr **6/2018** z dnia **22.02.2018r** r. i obowiązuje od dnia **1.03.2018r.**

4. Z dniem 28.02.2018r. tracą moc postanowienia innych regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, o ile są sprzeczne z ustaleniami niniejszego regulaminu.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ ROW ”
w Wodzisławiu Śl.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM „ROW” w Wodzisławiu Śl.

/ inż. Aneta Trojanowska /

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „ROW” w Wodzisławiu Śl.

/ mgr Jan Kaczyński /