

REGULAMIN

porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Na podstawie statutu Spółdzielni ustala się regulamin porządku domowego w domach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach.
2. Regulamin obejmuje i obowiązuje wszystkie osoby zamieszkałe w domach Spółdzielni bez względu na posiadany tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Osoby, o których mowa w ust.2. obowiązane są powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, w szczególności:
 - o zmianach w prawie własności,
 - o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu lub uprawnionych do korzystania z lokalu,
 - wskazać adres do korespondencji, telefon kontaktowy i ewentualnie adres internetowy oraz poinformować o każdej zmianie.

Informacje te należy przekazać niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Informację tą należy przekazać w formie pisemnej.

§2

1. Regulamin ustala zasady porządku domowego i związane z tym prawa i obowiązki Spółdzielni i mieszkańców domu.
2. Przepisy regulaminu mogą mieć odpowiednie zastosowanie dla osób przebywających chwilowo na terenie domu.

§3

1. Mieszkańcom domu przysługuje prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Bez zgody Spółdzielni żadna działalność w pomieszczeniach, o których mowa w ust.1 nie może być prowadzona.
3. Zmiana użytkownika lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni.
4. Obowiązki Spółdzielni, w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa statut.

II. Utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Obowiązki Spółdzielni

§4

1. Spółdzielnia jest obowiązana użytkować swoje domy zgodnie z ich przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać je w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zapewnić prawidłowe i bezpieczne działanie istniejących w domach urządzeń technicznych, utrzymywać w należyтым porządku i czystości pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku a także otoczenia domów.

§5

Spółdzielnia obowiązana jest ponadto do:

1. Zapewnienia wyposażenia budynków w urządzenia przeciwpożarowe.
2. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych i bezpiecznych przejść do domów, szczególnie w warunkach zimowych.
3. Zabezpieczenia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wejść do budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów parkingów, placów śmietnikowych.
4. Zabezpieczenie ogrzewania oraz dostawy ciepłej (dotyczy budynku z instalacją c.c.w.) i zimnej wody, energii elektrycznej, gazu zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także interweniowania u dostawców w przypadku występowania zakłóceń w dostawach.
5. Zabezpieczenie w możliwość odbioru sygnału telewizyjnego.

Obowiązki użytkownika lokalu

§6

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest:

1. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym.
2. Naprawa lub pokrycie kosztów wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim powstałych z winy użytkownika.
3. Natychmiastowe zgłaszanie w siedzibie Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w mieszkaniu lub ich otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać. W przeciwnym razie użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub sąsiadów wskutek awarii instalacji lub urządzeń.
4. Umożliwienie wejścia do zajmowanego lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom technicznym, po uprzednim okazaniu identyfikatora w celu dokonania kontroli technicznej lub sanitarnej, dokonania niezbędnych napraw lub wymiany instalacji oraz urządzeń - pod rygorem ponoszenia skutków nie dokonania tych prac oraz sankcji statutowych.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub niepełnoletniej osoby z nim zamieszkującej, pracownik Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół

Inne ustalenia

§7

1. Każdy właściciel zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wprowadzenia się do mieszkania lub wyprowadzenia, zmiany liczby osób faktycznie zamieszkujących, celem m. innymi dokonania korekt, w naliczaniu stawek opłat za używanie lokalu. Przyjmuje się zasadę, że korekta naliczeń miesięcznej stawki opłat z tytułu zmiany liczby osób zamieszkujących, dokonywana będzie z mocą obowiązującą od 1 – go dnia miesiąca po miesiącu w którym zmiana została pisemnie zgłoszona.

W razie najmu lokalu, właściciel lokalu zobowiązany jest podać w Spółdzielni numer telefonu i adres do doręczeń korespondencji.

§8

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, takie jak stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, zakładanie krat w oknach, grzejników c.o., istotne zmiany w instalacji i urządzeniach elektrycznych itp. – mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego. Jakiegokolwiek zmiany w konstrukcji budynków są niedopuszczalne (wszelkie elementy konstrukcyjne).
2. Naprawy powodujące zakłócenia ciszy nocnej mogą być
3. wykonywane wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00 a w sobotę od 8.00 do 15.00.
4. O zamiarze wykonywania długotrwałych prac remontowych, będących uciążliwymi dla sąsiadów, należy informować Spółdzielnię celem uzyskania jej zgody.
Po uzyskaniu zgody należy zawiadomić mieszkańców w danej klatce.
5. Osoby zlecające lub wykonujące remonty przy, których powstaje gruz, zobowiązane są zaopatrzyć się w stosowne pojemniki oraz zapewnić odbiór tych pojemników na własny koszt.
6. Kategorycznie zabrania się wystawiania na terenach Spółdzielni odpadów wielkogabarytowych w innych terminach niż wskazane przez zarządcę.
7. Samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. bez uzyskania zgody Spółdzielni jest zabronione.

§9

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania np. na klatkach schodowych, w piwnicach ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych w skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała.

W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, a po godzinach urzędowania – Pogotowie Techniczne – numer telefonu podany jest na tablicy ogłoszeń.

2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz wpływających szkodliwie na zdrowie ludzi.

3. Instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych jest niedozwolone.
4. Malowanie balkonów lub loggii oraz zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze odbiegającym od istniejącej kolorystyki (kolorystyka przyjęta to kolor biały) jest niedozwolone.
5. Zabrania się wynoszenia i pozostawiania mebli, urządzeń kuchennych, rowerów, wózków, śmieci i innych na klatkach schodowych lub korytarzach.

§10

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowo – telewizyjnych i innych np. krótkofalowych, CB radio, do odbioru telewizji satelitarnej dozwolone jest tylko za zgodą Spółdzielni i przez uprawnionych do tego specjalistów.

§11

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przed gazomierzem, po czym zawiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe. Otwarcie kurka może nastąpić po przeprowadzeniu próby szczelności.

§12

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy pozostawia
2. w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł.
3. Nie wolno blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej.
4. Zaleca się zgłaszać brak oświetlenia w częściach wspólnych.

§13

1. Mieszkańcy zobowiązani są zachować szczególną rozwagę i ostrożność przy korzystaniu z dźwigów osobowych (wind) i używać je zgodnie z instrukcją. O wszelkich zauważonych usterkach i zagrożeniach należy powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię.
2. Dzieci do lat 13 mogą korzystać z windy wyłącznie pod opieką osoby pełnoletniej.
3. Wezwanie pogotowia dźwigowego z innych przyczyn, niż awaria jest usługą odpłatną i obciąża osobę wzywającą.

§14

Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej, dłuższej nieobecności winni poinformować sąsiadów lub Spółdzielnię gdzie znajdują się klucze do mieszkania.

III. **Pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (§7¹ statutu)**

§15

1. Pomieszczenia w częściach wspólnych to:
 - a) pralnie,
 - b) suszarnie,
 - c) pomieszczenia po zsykach (pomiędzy piętrami oraz pomieszczenia główne w piwnicy),
 - d) pomieszczenia po maszynowni,
 - e) inne pomieszczenia XI kondygnacji,
 - f) wózkownie,
 - g) pomieszczenia po gł. zaworach gazowych,
 - h) pozostałe pomieszczenia wygospodarowane w piwnicach.
2. W przypadku nieużytkowania w ogóle pomieszczeń wymienionych w § 15 zgodnie z ich przeznaczeniem, Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o przekazaniu tego pomieszczenia zainteresowanej osobie do wyłącznego korzystania.
3. Z osoba uprawnioną do wyłącznego korzystania z pomieszczenia, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu.
4. Stawki czynszu najmu pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1 ustala Zarząd Spółdzielni.

§16

W przypadku wykorzystywania pomieszczeń (pralnie, suszarnie, wózkownie) przez ogół mieszkańców danej klatki w nieruchomości klucze do tych pomieszczeń znajdować się będą w dziale technicznym Spółdzielni oraz osoby odpowiedzialnej za te pomieszczenia. Informacja o posiadaczu klucza będzie umieszczona na tablicy ogłoszeń.

§17

W przypadku o którym mowa w § 15 jest zawarcie umowy, które będzie możliwe w przypadku:

1. Niezaleganie z opłatami za lokal mieszkalny.
2. Wyrażenie zgody na najem minimum 51 % właścicieli.
3. Jeżeli pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku nie jest wykorzystywane w ogóle lub wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem.

§18

Obowiązki wynajmującego:

1. Przestrzeganie przepisów PPOŻ oraz BHP.

2. Dbanie o estetykę pomieszczenia na własny koszt.
3. Kategoryczny zakaz przechowywania materiałów oraz płynów łatwopalnych, które mogą zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców.

Wszelkie przeróbki w wynajmowanym pomieszczeniu wymagają pisemnej zgody działu technicznego.

IV. Utrzymywanie porządku, higieny i estetyki osiedla.

§19

1. Zabrania się wyrzucania przez okno oraz z balkonu jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, odpadków, niedopałków itp., a także trzepania chodniczków i dywaników.
2. Zabrania się wyrzucania do miski ustępowej przedmiotów mogących spowodować niedrożność rur. W razie wystąpienia awarii tego typu, użytkownik lokalu, który spowodował zapchanie rur zostanie obciążony kosztami oczyszczenia.
3. Śmieci i odpadki należy wnosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię lub teren.
4. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów (np. kamieni, drutów, szkła, części materaców itp.) do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być
5. składane obok pojemników.
6. Elementy elektroniki (monitory, telewizory itp.) należy wywieźć do firm, które prowadzą utylizację elektrośmieci. Osoby fizyczne nie ponoszą kosztów utylizacji. Miejsce o którym mowa w zdaniu powyżej wyznacza Urząd Miasta i będzie wskazane na tablicy ogłoszeń.

§20

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a.1. Utrzymanie porządku w częściach wspólnych budynków mieszkalnych poprzez:
 - a) zamiatanie korytarzy, mycie podestów wind oraz korytarzy piwnicznych,
 - b) mycie okien, lamperii i balustrad na klatkach schodowych oraz szafek osłonowych liczników, kabin windowych, schodów i podestów, stolarki drzwiowej do pomieszczeń wspólnego użytku.
 - c) okresowego wietrzenia korytarzy piwnicznych.

§21

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie od poniedziałku do piątku w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

§22

1. Wszyscy mieszkańcy winni zapobiegać niszczeniu trawników, kwietników, krzewów i drzew.
Niezbędne prace związane z ich pielęgnacją wykonuje firma zewnętrzna na podstawie podpisanej umowy.
2. Zaleca się sadzenie kwiatów na balkonach, celem podniesienia ich estetyki (od strony wewnętrznej balkonów)
Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianie, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu oraz materiałów łatwopalnych, cuchnących i żrących.

§23

W przypadku konieczności dezynsekcji budynku, wszyscy jego mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach w terminach ustalonych przez administrację. W razie przeprowadzenia dezynsekcji, dezynsekcji lub deratyzacji przez specjalistyczne przedsiębiorstwa obowiązuje zarządzenie przez to przedsiębiorstwo wydane.

V. **Obowiązki właścicieli pojazdów mechanicznych.**

§24

1. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie na parkingach.
2. Osoby korzystające z pojazdów mechanicznych na terenie osiedla nie mogą powodować utrudnienia w ruchu drogowym. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych w miejscach dostępu do placów śmietnikowych, hydrantów.
3. W czasie postoju zabrania się utrzymywania silnika na obrotach dłużej niż 1 minutę.
4. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w piwnicach i korytarzach piwnic. (zakaz przechowywania w piwnicach nie dotyczy rowerów).
5. Pojazdy porzucone lub dewastujące mienie spółdzielcze, bądź zaparkowane w sposób uniemożliwiający komunikację wewnątrz osiedla, będą usuwane przez uprawnione służby na koszt właściciela pojazdu.
6. Mycie pojazdów mechanicznych na terenie osiedla jest zabronione. Wykonywanie prostych czynności eksploatacyjnych możliwe jest tylko w sposób nie zakłócający spokoju, porządku i bezpieczeństwa oraz nie zanieczyszczający środowiska, a także nie powodujący zagrożenia dla mienia prywatnego i spółdzielczego.
7. Pojazdy mechaniczne służące do innych celów, niż samochody osobowe, winny by

8. parkowane w wyznaczonych do tych celów miejscach tj. sektor Junaków, Kusocińskiego, Asnyka:
 - a) parking żwirowany od strony ul. Fornalskiej,
 - b) parking od strony ul. Junaków (obok Polomarketu)

sektor ul. Młodych Patriotów i ul. Szarych Szeregów

- a) parking przy ul. Szarych Szeregów 1,3 od strony garaży,
- b) parking przy ul. Młodych Patriotów 1-3-5

sektor ul. Zubrzyckiego i ul. ZWM:

- a) parking na wysokości ul. Zubrzyckiego 7,9
- b) zatoki parkingowe przy ul. ZWM

VI. Zabezpieczenia przeciwpożarowe

§25

1. W razie wybuchu pożaru należy natychmiast zawiadomić telefonicznie Straż Pożarną i Policję. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
2. Nie wolno zastawiać klatek schodowych, przejść piwnicznych.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (benzyny, farb, rozpuszczalników itp.) oraz motocykli i motorowerów.
4. Palenie tytoniu, używanie otwartego ognia we wszystkich częściach wspólnych, a także grillowanie na balkonach i loggiach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie celem zapobieżenia powstania pożaru.
6. Nie wolno zamykać i zastawiać dojść do okien korytarzowych.

VII. Podstawowe normy współzycia społecznego mieszkańców osiedla.

§26

1. Podstawą i warunkiem harmonijnego współzycia mieszkańców osiedla jest wzajemna pomoc, zgodne i solidne działanie.
2. W razie wystąpienia klęsk żywiołowych wszyscy mieszkańcy na wezwanie władz administracyjnych, samorządu mieszkańców lub kierownictwa Spółdzielni zobowiązani są do włączenia się do akcji zmierzających do zabezpieczenia mienia spółdzielczego, ograniczenia i usunięcia skutków klęski.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, w piwnicach i windach.
Zabrania się gry w piłkę nożną bezpośrednio przed budynkiem.
Za niewłaściwe zachowanie dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

4. Na terenie budynku w godz. od 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna.
5. W trosce o bezpieczeństwo osobiste i ochronę mienia należy informować Policję, Firmę Ochroniarską, Spółdzielnię o zauważonych wydarzeniach mogących mieć charakter przestępczy (telefony do w/w instytucji umieszczone na tablicy informacyjnej)
6. Mieszkaniec nie powinien przechowywać w piwnicach wartościowych przedmiotów oraz winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, piwnicę, samochód itp.) przed włamaniem.
7. Zaleca się indywidualne ubezpieczenie mieszkania od kradzieży, pożaru, zalania itp.
8. Sprawy między członkami w zakresie przestrzegania podstawowych norm współżycia mieszkańców zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach rozstrzygane są w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

VIII. Obowiązki właścicieli zwierząt domowych.

§27

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu oraz nie zakłócają spokoju mieszkańców, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu - odpowiadają ich właściciele.
4. Nie wolno wprowadzać psów i innych zwierząt domowych na teren placów zabaw, piaskownic dla dzieci oraz obiektów użyteczności publicznej.
5. Osoby posiadające psy zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w miejscach publicznych. Postanowienie to nie dotyczy osób niewidomych, korzystających z psów przewodników.
6. Posiadacze psów zobowiązani są do zapewnienia zwierzętom takich warunków, aby nie utrudniały innym mieszkańcom korzystania z ich praw.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną.
9. Zabrania się trzymania i dokarmiania jakichkolwiek zwierząt w piwnicach.
10. Zabrania się karmienia zwierząt i ptaków z okien i balkonów w sposób zanieczyszczający budynek i jego otoczenie oraz karmienie kotów w piwnicach.

IX. Postanowienia końcowe.

§28

Wszelkie reklamy i tablice informacyjne na terenie budynku mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.

§29

Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminach usunięcia awarii, przeglądach budynków i mieszkań, planowanych robotach remontowych, zebraniach itp. Ogłoszenia winny być wywieszane na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych.

§30

W stosunku do osób naruszających postanowień niniejszego regulaminu mają zastosowanie odpowiednie przepisy statutu Spółdzielni.

§31

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach Nr 19/2013 z dnia 29.10.2013 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z dnia 29.09.2009 r.

Sekretarz RN

Danuta Tafil

Przewodniczący RN

Michał Marciniak