

REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW SM „JAS-MOS” W JASTRZĘBIU-ZDROJU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Budynki mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na nieruchomościach służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i wymagają z ich strony stałej opieki. Ochrona tych dóbr przed zniszczeniem, utrzymanie w czystości i należyтым stanie użytkowym leży w interesie i jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców.

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, utrzymanie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.

§ 3

Przepisy regulaminu dotyczą wszystkich mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokali oraz innych osób, które faktycznie użytkują lokale.

§ 4

Osoby, o których mowa w § 3 odpowiadają w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za zachowanie własne, a także za zachowanie innych osób korzystających z ich praw, lub za które ponoszą odpowiedzialność.

§ 5

Mieszkańcy zobowiązani są tak korzystać z nieruchomości, aby korzystanie przez pozostałych mieszkańców z przysługujących im praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku oraz przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

§ 6

Mieszkańcy lokali mieszkalnych zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania do Spółdzielni każdej zmiany ilości osób razem z nimi zamieszkujących.

II. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7

Mieszkańcy zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak: windy, klatki schodowe, korytarze oraz otoczenie budynków.

§ 8

Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego korzystania oraz garaży.

§ 9

Do obowiązków, o których mowa w § 8 należy w szczególności:

- 1) Przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej,
- 2) Zabezpieczenie instalacji, o których mowa wyżej i innej instalacji w lokalach, a w przypadku uszkodzenia instalacji, natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia i administracji Spółdzielni,
- 3) Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ. W razie zatkania pionów kanalizacyjnych obowiązek pokrycia kosztów i wynikłych strat ponosi osoba, której udowodniono winę,
- 4) Wykonanie niezbędnych napraw i remontów lokali, garaży i innych pomieszczeń w zakresie określonym w Statucie Spółdzielni lub w umowie najmu.

5) Wykonywanie niezbędnych napraw i remontów pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania, m.in. w zakresie:

- a) białkowania ścian i sufitów,
- b) naprawy lub wymiany posadzki, stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) naprawy i wymiany lamp i wyłączników.

§ 10

1. W przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego mieszkańcy nie mogą bez zgody Spółdzielni oraz bez zgody właściwego organu administracji budowlanej dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno–przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu („rysunku podziału”) stolarki okiennej, itp.

2. Instalacja sieci internetowych i innych wewnętrznych sieci komputerowych wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Zabrania się bez zgody Spółdzielni instalowania oświetlenia w pomieszczeniach wyłącznego i wspólnego użytkowania.

4. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócania w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

5. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia zapałkami, patykami itp.

6. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do zapobiegania utraty ciepła w okresie grzewczym poprzez zamykanie okien na klatkach schodowych oraz zabezpieczanie okienek w pomieszczeniach wyłącznego użytkowania.

7. Zabrania się regulacji lub zamykania zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych.

8. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody Spółdzielni

§ 11

Na żądanie Spółdzielni mieszkańcy zobowiązani są udostępnić lokal oraz pomieszczenia wyłącznego wykorzystania lub garaż, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii części nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia w dodatkowe instalacje, przeprowadzenia przeglądu technicznego, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków mieszkańców.

§ 12

W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, mieszkańcy są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli mieszkaniec jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE PORZĄDKU, CZYSTOŚCI, ESTETYKI

§ 13

Przestrzeganie porządku, czystości i higieny w obrębie lokali mieszkalnych, w pomieszczeniach i miejscach przeznaczonych do wspólnego i wyłącznego używania jest obowiązkiem ogółu mieszkańców lub grupy mieszkańców korzystających z tych pomieszczeń.

§ 14

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie czystości i higieny.

2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeń wyłącznego i wspólnego użytkowania, w garażach oraz na zewnątrz budynków. W przypadku zabrudzenia mieszkaniec zobowiązany jest do uprzątnięcia powierzchni, o których mowa powyżej.

3. Spółdzielnia ma prawo do obciążenia kosztami dodatkowego sprzątnięcia lokatora, który nie wywiązuje się z nałożonego na niego obowiązku zachowania lub przywrócenia czystości, o których mowa w ust. 2.

§ 15

1. Lokatorów obowiązują zasady gospodarki odpadami przyjęte w aktach prawa miejscowego.
2. Śmieci i odpady należy segregować i wrzucać do odpowiednich pojemników znajdujących się na placach gospodarczych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkańiec obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
3. Nie wolno wyrzucać przez okna, drzwi i balkony jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, itp.
4. W przypadku stwierdzenia nie stosowania się do zapisów ust. 1 – 3 Spółdzielnia ma prawo do obciążenia kosztami dodatkowego sprzątnięcia lokatora, który nie wywiązuje się z nałożonego na niego obowiązku.

§ 16

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Jeżeli takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
2. Motocykli, skuterów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic – ze względu na tarasowanie przejść i brudzenie smarami podłóg i ścian.
3. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych silników pojazdów stojących na podwórzach.
4. Zabrania się jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych pojazdami silnikowymi – motocyklami, motorowerami, itp.

§ 17

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w dni powszednie wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
2. Zabronione jest grillowanie na loggiach i balkonach.
3. Na balkonach i loggiach nie wolno przechowywać przedmiotów psujących estetykę budynku.

§ 18

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Zobowiązuje się mieszkańców do starannego zabezpieczenia przed wypadnięciem skrzynek na kwiaty, doniczek itp., które znajdują się na balkonach lub na parapetach okien.

§ 19

1. Zabrania się spożywania alkoholu w miejscach publicznych - na klatkach schodowych, przejściach, w piwnicach i w otoczeniu budynków mieszkalnych (boiska, place zabaw dla dzieci, zieleńce itp.).
2. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych, e-papierosów w pomieszczeniach zamkniętych, windach, klatkach schodowych, przejściach i w piwnicach.

IV. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKOWANIA ORAZ POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA PRZEZ POSZCZEGÓLNYCH LOKATORÓW

§ 20

1. Pomieszczenia wspólnego użytkowania (suszarnie, rowerownie, wózkownie, itp.) należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zachowaniem zasad społecznego współżycia.

2. Przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytkowania przedmiotów zbędnych np. mebli, odpadów pobudowlanych, itp. - jest zabronione.
3. Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia bielizny. Częstotliwość i terminy wykorzystywania pomieszczeń suszarni lokatorzy uzgadniają między sobą z zachowaniem zasad współżycia społecznego. Koszty użytkowania tych pomieszczeń ponoszą mieszkańcy, którzy z nich korzystają.
4. W przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
5. W celu zabezpieczenia dostępu do pomieszczeń dla służb technicznych, w razie awarii, osoby korzystające z pomieszczeń wspólnego użytkowania zobowiązane są do umieszczenia na drzwiach informacji, który z lokatorów posiada klucz do tego pomieszczenia.
6. W przypadku braku wykorzystywania pomieszczenia wspólnego użytkowania przez lokatorów, osoby zainteresowane mogą wynająć je odpłatnie, na podstawie umowy, jako pomieszczenie dodatkowe, po uzyskaniu pisemnej zgody lokatorów w danej klatce.

§ 21

1. Piwnice, komórki oraz inne pomieszczenia przeznaczone do wyłącznego korzystania mieszkańcy zobowiązani są używać zgodnie z przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego.
2. Do lokalu mieszkalnego przypisane jest prawo do bezpłatnego korzystania z jednej piwnicy (komórki), o ile istnieje taka możliwość. Za użytkowanie dodatkowego pomieszczenia pobierana będzie opłata w wysokości określonej w umowie zawartej na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia.
3. Wykorzystanie przydzielonych do lokalu mieszkalnego pomieszczeń piwnicznych na cele użytkowe wymaga zgody Spółdzielni i spełnienia obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
4. Zabrania się używania pomieszczeń piwnicznych (komórek) na cele mieszkalne lub podnajmowania osobom trzecim.
5. Zabrania się instalowania dodatkowych punktów świetlnych i gniazdek w piwnicach /komórkach/ bez zgody Spółdzielni.
6. Urządzenia techniczne znajdujące się w wymienionych wyżej pomieszczeniach mieszkańcy zobowiązani są chronić przed zniszczeniami oraz zobowiązani są udostępnić je osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom właściwych przedsiębiorstw (energetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych, gazowniczych, itp.).

§ 22

1. Piwnice, komórki są oznakowane przez Spółdzielnię i przyporządkowane do lokali mieszkalnych na podstawie oświadczenia pomiędzy Lokatorem i Spółdzielnią. Wolne pomieszczenia mogą być przeznaczone do wynajęcia innym lokatorom na pomieszczenie dodatkowe po spisaniu umowy i protokolarnym przekazaniu do użytkowania.
2. Przy sprzedaży, zamianie mieszkania lub rezygnacji z użytkowania pomieszczenia Lokator jest zobowiązany ten fakt zgłosić do Spółdzielni, która dokona jego protokolarnego przejęcia.
3. Przejęcie w użytkowanie pomieszczenia przez nowego użytkownika następuje w drodze protokolarnego przekazania z obowiązkiem poinformowania administracji.
4. Zamiana pomieszczeń między lokatorami wymaga zgody administracji i następuje w drodze protokołu przekazania.

V. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I INNYCH POMIESZCZENIACH

§ 23

1. Dopuszczalne jest prowadzenie działalności w lokalu mieszkalnym lub w innym pomieszczeniu pod warunkiem braku zmiany przeznaczenia oraz braku uciążliwości w stosunku do innych lokatorów.
2. Warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub w innym pomieszczeniu jest uzyskanie zgody Spółdzielni.
3. Osoba prowadząca działalność zobowiązana jest do zgłoszenia do Spółdzielni daty rozpoczęcia i zakończenia działalności.

VI. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

§ 24

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, współpraca i poszanowanie spokoju.

§ 25

1. Mieszkańcy są zobowiązani do zachowania ciszy nocnej w budynkach i na osiedlu w godz. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość np. przy użyciu elektronarzędzi, w godz. od 2000 do 800 rano dnia następnego.

§ 26

1. Dzieci powinny bawić się na placu zabaw, boisku, lub w innych przeznaczonych na ten cel miejscach.
2. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na korytarzach klatek schodowych, piwnic, przejściach lub na strychach.
3. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak: brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach, niszczenie elewacji oraz zieleni, itp. – odpowiedzialność ponoszą ich opiekunowie prawni.
4. Za wszystkie szkody (zniszczenia, zabrudzenia, itp.) wyrządzone przez osoby niepełnoletnie w budynkach i w ich otoczeniu odpowiadają ich opiekunowie prawni na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach prawa miejscowego uchwalanych przez właściwe organy samorządowe.

VII. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE ZASAD PORZĄDKOWYCH DOTYCZĄCYCH POSIADACZY ZWIERZĄT DOMOWYCH

§ 27

1. W celu utrzymania w budynku odpowiedniego stanu sanitarnego zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w mieszkaniach, na balkonach, piwnicach, na strychach oraz w innych pomieszczeniach.
2. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych małych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich opiekunowie są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogi sanitarno–epidemiologiczne i porządkowe.
3. Właściciele lub opiekunowie zwierząt domowych, w szczególności psów i kotów zobowiązani są do:
 - a. zachowania środków ostrożności odpowiednich dla gatunku zwierzęcia,
 - b. usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w pomieszczeniach budynków przeznaczonych do wspólnego użytkowania, na chodnikach i ulicach, na zieleńcach i innych terenach rekreacyjnych,
 - c. poddawania ich obowiązkowym szczepieniom i badaniom,
 - d. powiadamiania służb sanitarnych o pojawieniu się u zwierząt domowych objawów wzbudzających podejrzenie zachorowania na chorobę zakaźną,
 - e. zgłaszania do Spółdzielni faktów przetrzymywania w domu zwierząt gatunków podlegających rejestracji w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 856 z późn. zmianami).
4. Zabrania się:
 - a. pozostawiania psa bez dozoru, jeżeli nie jest on należycie uwiązany lub nie znajduje się w pomieszczeniu zamkniętym albo na terenie ogrodzonym,
 - b. szczucia lub doprowadzania psa przez drażnienie albo płoszenie do stanu, w którym staje się on niebezpieczny,
 - c. wprowadzania psów lub innych zwierząt do piaskownic oraz na tereny wyznaczone do zajęć sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw,
 - d. zwalniania psa ze smyczy bez kagańca w miejscach przeznaczonych do użytku publicznego,

5. Za wszystkie szkody (zniszczenia, zabrudzenia, itp.) wyrządzone przez zwierzęta domowe w budynkach i w ich otoczeniu odpowiadają ich właściciele na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach prawa miejscowego uchwalanych przez właściwe organy samorządowe.

§ 28

O każdym przypadku choroby zakaźnej, podlegającej obowiązkowi zgłoszenia, lub o jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno–Epidemiologiczną i administrację.

VIII. POSTANOWIENIA Z ZAKRESU BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWOŻAROWEGO

§ 29

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić: Straż Pożarną, Policję oraz właściwą administrację.
2. W pomieszczeniach, na strychach, w piwnicach i komórkach nie wolno przechowywać materiałów wybuchowych i łatwopalnych.
3. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych przedmiotami, które mogłyby utrudniać swobodne poruszanie się mieszkańców i sprawne przeprowadzenie akcji gaszenia pożaru.
4. Używanie otwartego ognia (świeczki, zapalniczki, zapałki itp.) na klatkach schodowych, na strychach i w windach jest zabronione.
5. Wszelkie instalacje elektryczne w mieszkaniu muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zapobieżenia iskrzeniom lub zwarciom.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji gazowej lub elektrycznej należy natychmiast powiadomić odpowiednio: pogotowie gazowe lub pogotowie energetyczne, oraz właściwą administrację.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30

O przypadkach nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu mieszkańcy mogą powiadamiać właściwe, ze względu na miejsce zamieszkania, administrację.

§ 31

1. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia. Ze względu na egzekwowanie przepisów przeciwpożarowych, Spółdzielnia jako zarządca budynku ma obowiązek utrzymywać budynki w stanie zgodnym z przepisami ochrony przeciwpożarowej. W związku z tym w przypadku nieusunięcia przedmiotów które zmniejszają szerokość ciągów komunikacyjnych bądź ich wysokość, na pisemne wezwanie zarządcy nieruchomości, Spółdzielnia ma prawo usunąć te przedmioty na koszt osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu i która zastawiła nimi ciąg komunikacyjny.

2. W razie uporczywego, rażącego lub złośliwego naruszenia postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, jak również:

- a. w odniesieniu do najemców lokali – wypowiedać umowę najmu i wytaczać powództwo o eksmisję,
- b. w odniesieniu do właścicieli lokali i osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości
- c. w odniesieniu do posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego żądać wydania orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego

§ 32

Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej 455/III/2003 z dnia 24.02.2003 r., z późniejszymi zmianami.

§ 33

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 182/VII/2017 w dniu 31.01.2017

Do niniejszego Regulaminu został sporządzony Aneks Nr 1 uchwalony w dniu 22.02.2021 r. przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 119/VIII/2021 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.