

**REGULAMIN
PORZĄDKU W NIERUCHOMOŚCIACH ZARZĄDZANYCH
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „OSTOJA” W JELENIEJ GÓRZE,
ZWANY DALEJ REGULAMINEM PORZĄDKU DOMOWEGO.**

§1

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin porządku domowego określa obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali i gruntów w Spółdzielni. Ma on na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
2. Podstawa prawna:
 - a) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 , z późn. zmianami);
 - b) ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288 z późn. zmianami);
 - c) ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami)
 - d) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r., Nr 236 z późn. zmianami) oraz uchwały Rady Miasta Jeleniej Góry, Piechowic, Szklarskiej Poręby w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
 - e) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz.150, z późn. zmianami)
 - f) statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”.

II. Obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali i terenów.

§2

1. Obowiązki Spółdzielni:
 - a) wyposażenie budynków w urządzenia do utrzymania porządku i czystości, między innymi w odpowiednią ilość dzierżawionych pojemników do gromadzenia śmieci i odpadów oraz organizowanie i kontrola terminowości ich wywozu,
 - b) oczyszczanie chodników ze śniegu, lodu oraz innych zanieczyszczeń na terenach stanowiących własność Spółdzielni,
 - c) organizowanie i koordynowanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji przez firmy specjalistyczne pomieszczeń ogólnodostępnych między innymi korytarzy, piwnic, klatek schodowych budynków wraz z jednoczesnym informowaniem użytkowników o możliwości odpłatnego wykonania tych usług w ich lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - d) utrzymanie sprawnych punktów świetlnych oświetlenia klatek schodowych, numerów budynków, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń ogólnego użytku,
 - e) utrzymanie czystości w nieruchomościach Spółdzielni,
 - f) podejmowanie działań dla usunięcia awarii zagrażających zdrowiu użytkowników,
 - g) dbanie o poszanowanie majątku Spółdzielni i jego prawidłową eksploatację.

2. Obowiązki użytkowników lokali i terenów:
 - a) przestrzeganie czystości i porządku w budynkach mieszkalnych i w ich otoczeniu,
 - b) przestrzeganie zasad współżycia społecznego,
 - c) przestrzeganie przepisów p. pożarowych,
 - d) uzyskiwanie zgody Spółdzielni według warunków określonych w prawie budowlanym do zmian i przeróbek w zajmowanych lokalach i na terenach dzierżawionych,
 - e) zgłaszanie do administracji Spółdzielni wszystkich zauważonych nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo lokali i eksploatację budynków,
 - f) udostępnienie lokali w związku z przeglądami lub remontami budynków oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją przebudową lub usuwaniem awarii,
 - g) przeniesienie się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania remontu,
 - h) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół,
 - i) zamontowanie zewnętrznej anteny nadawczej wymaga zgody Spółdzielni po uzyskaniu akceptacji członków Spółdzielni zamieszkałych w promieniu 10 m od przewidzianej w projekcie technicznym podstawy konstrukcji anteny nadawczej oraz spełnienia podanych przez Spółdzielnię warunków technicznych dotyczących montażu anten zewnętrznych.

III. Zasady utrzymania porządku w lokalach i na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§3

1. Przestrzeganie czystości w klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku budynku i na terenach należy do obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali z zastrzeżeniem, że oczyszczanie wycieraczki i miejsca pod nią należy do użytkownika lokalu.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia segregacji odpadów komunalnych.
3. Składowanie śmieci i odpadów stałych odbywa się wyłącznie w pojemnikach usytuowanych w wiatach i pojemnikach śmietnikowych z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) odpady komunalne należy wносить do pojemników na śmieci,
 - b) odpady wielkogabarytowe powstające w gospodarstwach domowych powinny być wystawiane nie wcześniej niż 24 godziny przed terminem ich odbierania przez podmioty uprawnione w ramach zawartych przez Spółdzielnię umów na wywóz nieczystości stałych.
 - c) opakowania szklane, plastikowe, makulatura winny być wynoszone do pojemników przeznaczonych na tzw. frakcję suchą,
 - d) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny winien być oddawany sprzedawcy w chwili zakupu nowego sprzętu,

- e) zużyte baterie należy przekazywać do wyznaczonych punktów zbiórki,
 - f) przeterminowane leki winny być oddawane do wyznaczonych pojemników zlokalizowanych w aptekach,
 - g) rozsypane śmieci lub rozlane płynne nieczystości przez użytkownika w trakcie przenoszenia do śmietnika lub pojemnika, użytkownik zobowiązany jest natomiast usunąć,
 - h) sprzątanie śmieci zmagazynowanych w miejscach do tego celu nieprzystosowanych odbywać się będzie na koszt użytkownika tego lokalu lub terenu,
 - i) wrzucanie do pojemników na śmieci przedmiotów przekraczających ich rozmiary oraz wlewanie nieczystości żrących i trujących może spowodować konieczność ich okresowego zamknięcia.
4. Wyrzucanie jakichkolwiek przedmiotów i odpadów przez okna, balkony i loggie budynków jest w każdym przypadku karygodnym wykroczeniem porządkowym a często stwarza również zagrożenie dla ludzi. Jest to podstawą do podjęcia czynności prawnych wobec sprawców tych czynów przez poszkodowanych lub na ich wniosek przez Spółdzielnię.
5. Zabrania się wysypywania śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub chodnikach.
6. Zabrania się gromadzenia w boksach śmietnikowych przedmiotów wielkogabarytowych oraz gruzu i innych odpadów po remoncie, których miejsce składowania należy uzgodnić z Administracją Spółdzielni, a następnie wywieźć we własnym zakresie.
7. Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach Spółdzielni może odbywać się tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

§4

1. Użytkowanie przydomowych ogródków może nastąpić po otrzymaniu pisemnej zgody od administracji Spółdzielni.
2. Użytkowanie ogródków przebiega przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - a) ogródek użytkowany nie może być przekazany innemu użytkownikowi bez pisemnej zgody administracji,
 - b) użytkownik ponosi wszystkie koszty związane z eksploatacją terenu ogródka,
 - c) ogródek może być okresowo wyłączony z użytkowania bez prawa do odszkodowania w przypadku wykonywania na jego terenie robót awaryjnych lub remontowych,
 - d) prawo do użytkowania ogródka przez użytkownika wygasa w przypadku:
 - wyprowadzenia się z budynku,
 - likwidacji ogródków,
 - zaniedbania ogródka,
 - e) na terenie ogródków zabrania się stawiania: szopek, szklarni, altan oraz spalania roślin, gałęzi i liści.
3. Zabrania się niszczenia zieleni niskiej i wysokiej oraz samowolnego usuwania drzew i krzewów rosnących na zasobach Spółdzielni.

§5

1. Trzepanie dywanów, chodników, koców itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰-20⁰⁰. Trzepanie w innych miejscach a szczególnie w klatkach schodowych, z okien i balustrad balkonowych stanowi poważne wykroczenie regulaminowe.
2. Wieszanie na balkonach i loggiach bielizny i odzieży w celu jej wysuszenia nie może przekraczać wysokości balustrady oraz powodować spływania na zewnątrz wody.

3. Zabrania się wywieszania prania na zewnątrz, na terenach Spółdzielni za wyjątkiem nieruchomości nr 17 (Szkolna 17 w Piechowicach).
4. Utrzymanie czystości i porządku na balkonach lub loggiach oraz ich odśnieżanie, należy do obowiązków użytkowników.
5. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i tarasach.

§6

Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i balustradach wymagają bieżącego sprawdzania bezpieczeństwa ich umocowania. Podlewanie kwiatów i innych roślin powinno odbywać się z należytą starannością zapobiegając w ten sposób niszczeniu elewacji i czynieniu szkody zamieszkałym poniżej lokatorom.

§7

1. Korzystanie z pomieszczeń po pralni przez użytkowników lokali mieszkalnych odbywa się odpłatnie za zgodą Spółdzielni na określonych przez nią warunkach.
2. Zakończenie prania i suszenia zobowiązuje użytkownika do:
 - ustawienia w sezonie grzewczym zaworu termoregulacyjnego na poziomie minimalnego grzania oraz zamknięcia okien i wywietrzników,
 - posprzątania pomieszczeń,
 - zgłoszenia ewentualnych usterek gospodarzowi tych pomieszczeń lub do administracji Spółdzielni.

IV. Przepisy przeciwpożarowe eksploatacji budynków.

§8

W celu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w zasobach mieszkaniowych niedopuszczalne jest:

- a) przechowywanie cieczy i gazów łatwopalnych oraz materiałów wybuchowych i pirotechnicznych w piwnicach, na poddaszach i strychach, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz innych pomieszczeniach ogólnodostępnych i mieszkalnych, w tym również na tarasach, balkonach i loggiach,
- b) przechowywanie w budynkach mieszkalnych motocykli i motorowerów z paliwem w zbiornikach, za wyjątkiem w specjalnie wyznaczonych boksach,
- c) zastawienie korytarzy i przejść budynków,
- d) przechowywanie na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych mebli, rowerów, wózków i innych zbędnych rzeczy uniemożliwiających swobodną komunikację,
- e) używanie otwartego ognia i palenia papierosów na balkonach i loggiach, w klatkach schodowych, piwnicach, boksach i na strychach,
- f) uniemożliwienie lub ograniczanie dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

V. Zasady współżycia społecznego mieszkańców

§9

1. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Niewłaściwe zachowanie się użytkowników lokali jak: hałasowanie między innymi poprzez urządzenia nagłaśniające muzykę, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców i małej architektury powoduje ich odpowiedzialność prawną i finansową.
3. Zabrania się spożywania alkoholu, używania narkotyków i palenia tytoniu na balkonach i loggiach, klatkach schodowych, w pomieszczeniach i korytarzach

piwnicznych.

4. Cisza nocna w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ zobowiązuje wszystkich użytkowników lokali i terenów do dostosowania się do wymogu zachowania szczególnego spokoju i ciszy, w tym również nie używania urządzeń kąpielowych i pralniczych, wywołujących znaczny poziom hałasu.
5. Niedopuszczalne jest zakłócanie spokoju współmieszkańców w dni powszednie pomiędzy godziną 20⁰⁰ a 8⁰⁰ oraz w niedziele i święta przez cały dzień. Za takie zakłócanie spokoju uważa się w szczególności:
 - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętu i urządzeń audio i RTV;
 - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach;
 - c) trzymanie na balkonach i w mieszkaniach ujadających psów;
 - d) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań;
 - e) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w bezpośredniej bliskości budynku;
 - f) trzepanie dywanów;
 - g) prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;
 - h) korzystanie z urządzeń gospodarstwa domowego takich jak odkurzacze, pralki itp.

§10

1. Zwierzęta domowe, a w szczególności psy i koty powinny być utrzymywane tak aby:
 - nie stwarzały i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt,
 - nie stanowiły uciążliwości dla osób trzecich,
 - nie zanieczyszczały terenów przeznaczonych do użytku publicznego,
 - nie zakłócały ciszy domowej, szczególnie w porze nocnej przez wycie, szczekanie albo inne głośne zachowanie.
2. Psy, ze względu na bezpieczeństwo ludzi, a szczególnie dzieci oraz na szkody i zanieczyszczenia dokonywane przez nie na zieleńcach i placach zabaw wewnątrzsiedlowych winny być wyprowadzane na smyczy i w kagańcu.
3. Obowiązuje zakaz wyprowadzania psów i kotów do piaskownic.
4. Właściciele zwierząt są zobowiązani do sprzątania nieczystości, które zwierzęta pozostawiają po sobie.
5. Niedopuszczalne jest dokarmianie ptaków na parapetach okien, balkonach i loggiach oraz dokarmianie kotów w piwnicach.
6. Zabrania się hodowli kotów w pomieszczeniach piwnicznych.
7. Zwierzęta domowe poruszające się bez opieki będą traktowane jak bezpańskie i mogą być odławiane oraz wywożone do schroniska dla bezdomnych zwierząt.

§11

1. Niedozwolone jest uruchamianie silników spalinowych w celach kontrolnych i naprawczych, oraz mycie pojazdów silnikowych przy budynkach mieszkalnych i w pomieszczeniach piwnicznych.
2. Zabrania się ustawiania samochodów na oznakowanych drogach pożarowych, ciągach pieszych i na trawnikach. Parkować można tylko w wyznaczonych miejscach, stosując się do ogólnych zasad ruchu drogowego.

§12

1. Zabrania się osobom nieupoważnionym manipulowanie w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, pomieszczeniach węzłów cieplnych, głównym i pionowym zaworem gazowym oraz w instalacjach znajdujących się poza obrębem lokalu mieszkalnego.
2. Zabrania się dokonywania przeróbek instalacji: gazowej, c.o., wod-kan,

- elektrycznej, przewodów kominowych w mieszkaniach przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych i bez uzgodnienia ich ze Spółdzielnią.
3. Zabrania się zasłaniać kratki wentylacyjnych i nawiewnych w łazienkach i kuchniach - zasłanianie ich grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla.
 4. Zabrania się montowania wentylatorów mechanicznych w przewodach wentylacyjnych.
 5. W mieszkaniach, w których zostały wymienione okna na nowe, należy zapewnić stały dopływ powietrza niezbędnego do potrzeb wentylacji grawitacyjnej stosując funkcję mikrowentylacji lub montując w oknach specjalne nawiewniki.
 6. Osoby nie przestrzegające powyższych zakazów w przypadku spowodowania awarii lub jakichkolwiek zakłóceń w funkcjonowaniu tych instalacji niezależnie od ponoszenia odpowiedzialności przewidzianej odrębnymi w tym zakresie przepisami będą obciążane kosztami ich usunięcia.

§13

1. Celem oszczędności energii elektrycznej zabrania się pozostawiania w piwnicach, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach ogólnych jak pralnie, suszarnie itp. zapalonych punktów oświetleniowych.
2. Zabrania się kategorycznie włączania na stałe automatów oświetleniowych na klatkach schodowych (blokowania wyłączników światła przez wkładanie obok przycisków zapalek, gwoździ itp.).
3. Zabrania się instalowania dodatkowych punktów oświetleniowych i gniazd oraz używania urządzeń elektrycznych w piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych.

VI. Przepisy ogólne

§14

Reklamy i szyldy mogą być zainstalowane po uprzednim otrzymaniu zgody Zarządu, a właściciele zobowiązani są do utrzymania ich estetycznego wyglądu oraz wnoszenia odpowiednich opłat.

§15

Osoby powodujące szkodę lub zniszczenie urządzeń ogólnodostępnych ponoszą odpowiedzialność materialną i prawną. Za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

§16

1. Skargi dotyczące nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców rozpatruje administracja Spółdzielni, Rada Nieruchomości, Zarząd i Rada Nadzorcza w trybie przewidzianym w Statucie.
2. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszego regulaminu przez użytkowników, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ich ukaranie do właściwego organu państwowego lub samorządowego Miasta Jeleniej Góry, Piechowic i Szklarskiej Poręby oraz składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” i kierować do sądu pozwy o eksmisję z zajmowanego lokalu.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze