

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYTKOWANIA LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW” W GLIWICACH

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, czystości, ładu i porządku we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w ich otoczeniu oraz kształtowanie zasad zgodnego współżycia użytkowników lokali.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1

Użytkownik lokalu - członek spółdzielni, właściciel, najemca oraz osoby faktycznie władające lokalem nie posiadające tytułu prawnego do lokalu oraz wszystkie osoby z wyżej wymienionymi zamieszkujące.

1. Spółdzielnia – Zarząd oraz pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków”.
2. Lokal – lokal mieszkalny zarządzany przez Spółdzielnię.
3. Mienie – nieruchomości niezabudowane i zabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych (art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§2

Lokal może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się za pisemną zgodą Spółdzielni prowadzenie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu użytkowników lokali, nie zakłóca spokoju oraz nie jest uciążliwa.

§3

Użytkownik lokalu zobowiązany jest :

1. dbać i chronić przed uszkodzeniem oraz dewastacją zarówno własny lokal jak i części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz o otoczenie budynku,
2. w godzinach pracy Spółdzielni zgłaszać w Administracji zauważone uszkodzenia oraz awarie urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu np.: pęknięcia rur, ulatnianie się gazu, awaria instalacji elektrycznej itp., a po godzinach urzędowania Spółdzielni należy zgłaszać je firmie awaryjnej, której nr telefonu znajduje się na tablicy ogłoszeń, na parterze klatki schodowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smgwarkow.pl, natomiast w przypadku ulatniania się gazu należy powiadomić pogotowie gazowe, do którego nr telefonu znajduje się na parterze klatki schodowej,
3. w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w lokalu do natychmiastowego zamknięcia zaworu przy gazomierzu,
4. użytkować urządzenia sanitarne zgodnie z ich przeznaczeniem,
5. usunąć niezwłocznie i na własny koszt wszelkie usterki i awarie występujące na instalacjach będących w gestii Użytkownika lokalu,
6. ponieść wszelkie konsekwencje za szkody powstałe z jego winy,

7. udostępnić lokal w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią dla wykonania robót, mających bezpośredni związek z zabezpieczeniem przed zniszczeniem lokali sąsiednich, naprawy instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wykonywaniem przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz innych robót, które muszą być wykonane wewnątrz mieszkania,
8. w przypadku awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio zniszczeniem lokali sąsiednich i brakiem możliwości kontaktu z Użytkownikiem pomieszczenia, w celu udostępnienia go do usunięcia awarii, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów. Po usunięciu awarii, pod nieobecność Użytkownika lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół,
9. segregować śmieci zgodnie z Regulaminem porządku i utrzymania czystości w Gminie. Szczegółowa informacja, jak należy segregować śmieci znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni www.smgwarkow.pl oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Gliwice www.gliwice.eu,
10. wystawiać odpady wielkogabarytowe przy śmietnikach, w sposób nie zagrażający zdrowiu i życiu osób korzystających ze śmietnika,
11. zwrócić uwagę przy dostawie mebli lub sprzętu AGD, aby dostawca nie uszkodził chodników, trawników, a także ścian na klatce schodowej i schodów. W przypadku wystąpienia szkody Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia jej na własny koszt,
12. usuwać śnieg z balkonu na bieżąco,
13. zabezpieczyć donice na kwiaty na balkonach w sposób uniemożliwiający spadnięcie. Pielęgnacja kwiatów nie może powodować uszkodzeń oraz zalewania elewacji niżej położonych balkonów.

§4

Zabrania się:

1. wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów, żywności, śmieci, niedopałków papierosów, suchych kwiatów, ziemi z doniczek oraz choinek przez okna oraz z balkonów,
2. pozostawiania śmieci w częściach wspólnych,
3. pozostawiania odpadów wielkogabarytowych w częściach wspólnych budynku,
4. wyrzucania do śmietników odpadów niebezpiecznych, które należy usuwać zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo Ochrony Środowiska i przepisami wykonawczymi w tym zakresie,
5. wrzucania do muszli klozetowej żywności, szmat, podpasek, pampersów itp. ponieważ powodują one niedrożność przewodów kanalizacyjnych. Użytkownicy lokali odpowiedzialni za spowodowanie tego stanu, obciążeni będą kosztami udrażniania oraz kosztami usunięcia szkód spowodowanych zatkaniem kanalizacji,
6. wrzucania i wlewania do kanalizacji substancji niebezpiecznych oraz żrących,
7. instalowania anten radiowych, telewizyjnych czy satelitarnych na dachach oraz do elewacji budynku. Za wszelkie uszkodzenia elementów budynku związane z instalacją i eksploatacją anten radiowych, telewizyjnych i satelitarnych koszt naprawy obciąża Użytkownika zainstalowanej anteny,

8. samowolnego montażu na elewacji budynku tablic reklamowych, szyldów,
9. rozpalania grilla na balkonie,
10. spożywania alkoholu, palenia papierosów w częściach wspólnych budynku,
11. podlewania kwiatów na parapetach okiennych i balkonach w sposób, który prowadzi do zalewania elewacji oraz brudzi okna, parapety i balkony sąsiadów,
12. przechowywania materiałów łatwopalnych w lokalu mieszkalnym, piwnicy oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania (np.: rowerownia, wózkownia),
13. przechowywania w piwnicy motorowerów, skuterów oraz motorów,
14. nielegalnego poboru wody, energii elektrycznej oraz gazu,
15. wychodzenia na dach budynku.

III. REMONTY.

§5

1. Wszelkie uciążliwe prace remontowe i budowlane mogą być wykonywane w godzinach od 7⁰⁰ do 19⁰⁰.
2. Zabrania się wykonywania uciążliwych prac w niedziele i święta.
3. Przeróbki budowlane lokalu muszą być wykonywane zgodnie z wymogami obowiązującego prawa (dotyczy to również piwnic i balkonów).
 - a) Wszelkie prace zmieniające parametry techniczne i użytkowe lokalu muszą być wykonywane w uzgodnieniu ze Spółdzielnią i poprzedzone uzyskaniem stosownej dokumentacji technicznej oraz zgody nadzoru budowlanego. Do prac tego typu zalicza się m.in. wykonywanie, wyburzanie oraz przesuwanie ścian działowych, wykonywanie, przesuwanie oraz zmiana rozmiaru otworów w ścianach.
 - b) Obowiązuje surowy zakaz samowolnej ingerencji w strukturę nośną budynku np. poprzez wykonanie otworu w ścianie nośnej.
4. Wymiana grzejników i inne przeróbki instalacji centralnego ogrzewania dozwolone są po uzyskaniu zgody Spółdzielni i tylko poza sezonem grzewczym.
5. W razie samowolnego wykonania przeróbek lub robót budowlanych bez zgody Spółdzielni naruszone zostaną postanowienia niniejszego Regulaminu. Naruszenie takie spowoduje nakaz przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt Użytkownika lokalu.
6. Spółdzielnia może odstąpić od wymogu przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, jeżeli Użytkownik lokalu dostarczy do Spółdzielni wszystkie wymagane przepisami prawa dokumenty stanowiące, że wykonane przeróbki lub roboty budowlane nie zagrażają zdrowiu i życiu Użytkownikom lokalu, jak i pozostałym Mieszkańcom budynku.
7. Odpowiedzialność prawna za niedopełnienie obowiązków wynikających z zapisu § 6 pkt. 6 obciąża Użytkownika lokalu, który prowadzi lub zleca roboty budowlane.
8. O prowadzonych przeróbkach, remontach lub robotach budowlanych zakłócających spójność, Użytkownik lokalu powinien powiadomić Mieszkańców budynku wywieszając stosowne ogłoszenie na klatce schodowej.
9. Użytkownik lokalu, który wykonuje przeróbki, remont lub przeprowadza roboty budowlane zobowiązany jest w czasie ich wykonywania jak i po zakończeniu do utrzymywania porządku na klatce schodowej, korytarzu piwnicznym. Powstały w wyniku w/w prac gruz Użytkownik lokalu zobowiązany jest wywieźć na własny koszt w terminie 3 dni od dnia

zakończenia prac. W przypadku nie dopełnienia powyższych obowiązków Spółdzielni przysługuje prawo wykonania przedmiotowych czynności na koszt Użytkownika lokalu.

10. Na montaż rolet zewnętrznych, markiz oraz klimatyzatorów wymagana jest pisemna zgoda Spółdzielni.
11. W razie potrzeby na czas wykonywanych prac na zewnętrznych ścianach budynku, Użytkownik lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię zobowiązany jest na własny koszt wykonać demontaż i ponowny montaż rolet, markiz, klimatyzatora oraz zainstalowanych na balustradach balkonów anten RTV i satelitarnych. Jeżeli demontaż nie nastąpi w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, demontażu dokona Wykonawca robót na koszt i ryzyko użytkownika lokalu.
12. Zabudowa lub okratowanie balkonów, okien oraz wymiana stolarki drzwiowej i okiennej wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

IV. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWOPOŻAROWE.

§6

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar (np.: rozpalanie grilla na balkonie).
2. Zabrania się blokowania dróg dojazdowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Wszyscy Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego.
4. Nie wolno zastawiać klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz wiatrołapów rowerami, wózkami dziecięcymi, meblami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne przemieszczanie się.
5. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast powiadomić Straż Pożarną, Policję oraz Spółdzielnię – nr tel. 607-868-497.
6. Zabrania się dostępu do tablic rozdzielczych prądu elektrycznego.

V. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§7

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich Użytkowników lokali jest pomoc oraz wzajemne poszanowanie mienia i spokoju.
2. Cisza nocna obowiązuje od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
3. Nie należy używać pralek oraz odkurzać w godzinach ciszy nocnej.
4. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i innych urządzeń odtwarzających dźwięk, a także głośny śpiew nie może zakłócać spokoju innym Użytkownikom lokali.
5. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, by dzieci nie bawiły się przy śmietnikach, na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach. Za zachowanie dzieci, takie jak: brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie.
6. Użytkownik lokalu posiadający zwierzęta (psy, koty, króliki itp.) powinien zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz natychmiast usuwać zanieczyszczenia spowodowane

- przez nie w pomieszczeniach i na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców.
7. Psy należy wyprowadzać na smyczy ze względu na bezpieczeństwo ludzi. Właściciele psów agresywnych zobowiązani są do ich wyprowadzania w kagańcach.
 8. Nie wolno wyprowadzać psa na place zabaw.
 9. Nie wolno pozostawiać zwierząt na balkonie bez opieki.
 10. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za zachowania zwierząt, których jest właścicielem i za skutki z tego wynikające.
 11. W budynkach mieszkalnych zabrania się hodowli wszelkich zwierząt i ptactwa.
 12. Obowiązuje zakaz karmienia gołębi na terenie Osiedla ze względu na przenoszenie pasożytów i bakterii chorobotwórczych oraz brudzenie przez nie elewacji budynków, chodników.
 13. Parkowanie samochodów osobowych powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób nie utrudniający dojazdu do budynku pojazdom pogotowia ratunkowego i straży pożarnej.
 14. Niedopuszczalne jest parkowanie samochodów ciężarowych oraz przyczep osobowo-towarowych na miejscach postojowych na terenie Osiedla.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§8

Kto zanieczyszcza, uszkadza, niszczy, czyni niezdatnym do użytku własność wspólną lub przyczynia się do tego, podlega sankcjom zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a nadto obowiązkuje go zapłata równowartości wyrządzonej szkody lub obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego.

§9

Zaistnienie naruszenia przepisów niniejszego Regulaminu należy zgłaszać do Administracji.

§10

Niniejszy Regulamin upoważnia Zarząd Spółdzielni do występowania przed organami władzy państwowej, samorządowej i stosownymi służbami w celu doprowadzenia do wyegzekwowania jego zapisów.

§11

1. Z dniem 28.09.2017r. traci moc Regulamin użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2008 z dnia 04.11.2008r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26./2017 z dnia 26.10.2017r. i obowiązuje z dniem podjęcia w/w Uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Piotr Zawadzki

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Jadwiga Kozik