**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śl.**

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE PORZĄDKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “NASZA SPÓŁDZIELNIA” W STRONIU ŚL.

Na podstawie § 86 pkt 8 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śl. uchwala co następuje :

**I. PODSTAWY NORMATYWNE**

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia “ w Stroniu Śl.

- Ustawa – Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 1995r. nr 54 poz. 288) z późniejszymi zmianami.

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2001 nr 4 poz. 27 ze zmianami)

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKERŚLENIA**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach są prywatną własnością jej członków. Z tych względów powinny być one , w interesie samych mieszkańców, otoczone troskliwą opieką.

2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielców utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków współżycia mieszkańców.

3. Przepisy Regulaminu stosuje się, do spraw prowadzonych przez Spółdzielnię, od dnia jego uchwalenia. Określają one obowiązki administracji, użytkowników lokali mieszkalnych i wszystkich mieszkańców budynków spółdzielczych.

4. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.

5. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje ( członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, zwierzęta itp.)

6. Lokalem w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

7. Pomieszczeniami ogólnego użytku są klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery, komórki techniczne, pomieszczenia strychowe.

**III. BEZPIECZEŃSTWO, OCHRONA BUDYNKÓW I LOKALI**

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, korytarz, klatki schodowe i piwnice winny być utrzymane w stałej czystości. Niedozwolone jest przechowywanie w nich makulatury, materiałów łatwopalnych, wybuchowych, wydzielających opary i gazy.

2. Niedozwolone jest pozostawienie na ciągach komunikacyjnych, w korytarzach, klatkach schodowych i piwnicach jakichkolwiek przedmiotów utrudniających poruszanie się.

3. Zabrania się manipulowania w tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, regulatorach c.o. oraz innych instalacjach znajdujących sie poza obrębem mieszkania tj. na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku. W przypadkach stwierdzenia wynikłych stąd uszkodzeń zamknięć i zabezpieczeń tablic należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię Mieszkaniową “Nasza Spółdzielnia”.

4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu, zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię Mieszkaniową “Nasza Spółdzielnia”.

5. Dla uniknięcia zagrożenia pożarowego należy unikać ognia, szczególnie na strychach i w piwnicach.

6. Wszelkie przypadki wandalizmu i zagrożenia życia mieszkańcy winni zgłaszać bezpośrednio do Straży Miejskiej i na Posterunek Policji oraz do Spółdzielni Mieszkaniowej celem pociągnięcia sprawców do odpowiedzialności karnej i cywilno prawnej.

**IV. ZASADY OGÓLNE**

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22:00 do 6:00 .

2. Poza tymi godzinami również należy unikać nadmiernych hałasów, a szczególnie w niedzielę i dni świąteczne, a także wtedy, gdy w budynku znajdują się osoby ciężko chore.

3.Nie należy używać elektronarzędzi, wbijać gwoździ itp. od godziny 20:00 do 8:00 rano.

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest utrzymać swój lokal i pomieszczenia do niego przynależne (komórki piwniczne) we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

5.Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak : klatki schodowe, korytarze, suszarnie i inne .

6. Powyższa dbałość wyraża się również i tym, że w przypadku stwierdzenia konieczności naprawy jakiegoś elementu użytkownik zgłasza ten fakt do Spółdzielni Mieszkaniowej.

7. Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy, oraz osób z nim zamieszkałych i jego gości, w części budynku ogólnego przeznaczenia.

8. Użytkownik lokalu obowiązany jest również do naprawienia szkód lub pokrycia kosztów szkody wyrządzonej w częściach wspólnych budynku przez zwierzę, które posiada.

9. W przypadku stwierdzenia dewastacji i wykrycia sprawcy, kosztami dokonanych napraw będzie obciążany sprawca.

10. W razie braku określenia sprawcy dewastacji kosztami naprawy obciąża się wszystkich mieszkańców budynku.

**V. ZASADY SZCZEGÓŁOWE**

§ 1.

Zasady korzystania z mieszkań.

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko jako mieszkanie.

2. W lokalu mieszkalnym mogą być wykonywane tylko takie prace (działalność gospodarcza) , które nie zagrażają bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłócają spokoju. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia” poprzedzonej akceptacją współmieszkańców.

3. Zamierzone remonty mieszkań i inne prace zakłócające ciszę i powodujące jakiekolwiek inne utrudnienia lub uciążliwości dla innych mieszkańców budynku, należy zgłaszać w administracji Spółdzielni oraz uprzedzać o nich współmieszkańców.

4. Remonty można prowadzić jedynie w dni powszednie w godzinach od 800 do 2000 , chyba, że prowadzący remont uzyska zgodę pozostałych mieszkańców na prowadzenie jego w innych godzinach.

5. Zabrania się całkowitego zamurowywania dojść do zaworów odcinających piony instalacji wod.- kan. i c.o . W razie konieczności dojścia do pionu lub miejsca awarii Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za ponadnormatywne wyposażenie lokalu (glazura, terakota, boazeria) .

6. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal :

a). właścicielowi budynku lub dostawcom mediów dla wykonania ich obowiązków,

b) w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych i elektrycznych oraz kanałów wentylacyjnych.

7. Wszelkie zmiany instalacji w lokalach dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Naprawa lub wymiana instalacji i urządzeń w lokalu może być wykonywana wyłącznie przez osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne.

8. Każda przebudowa lokalu, zmieniająca rozkład pomieszczeń, bądź naruszająca stan ścian zewnętrznych lub wewnętrznych bądź balkonu, wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

§ 2.

Zasady korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku.

1. Pomieszczenia ogólnego użytku jak : suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zabrania się przeznaczania pomieszczeń na wózki i rowery , suszarni na inne cele jak warsztaty, składziki itp. Zabrania się przechowywania w nich przedmiotów nie stanowiących ich wyposażenia, (meble, fotele, wersalki, krzesła itp.). Przedmioty te będą usuwane na koszt użytkownika, który je zgromadził.

3. W piwnicach należy utrzymywać porządek. Zabrania się składowania na korytarzach piwnicznych rzeczy zbędnych oraz gromadzenia nieczystości.

4. Zabrania się palenia papierosów w miejscach użyteczności publicznej tj. klatkach schodowych, strychach i w piwnicach.

5. Na klatce schodowej i w korytarzu piwnicznym zabrania się ustawiania wszelkich przedmiotów gospodarstwa domowego (szafki, krzesła, stoliki, fotele itp.).

6. Na okres zimy użytkownicy komórek piwnicznych powinni zabezpieczyć piwnice przed stratami ciepła przez zamknięcie okienek.

7. Ze względów bezpieczeństwa zabrania się do przechowywania na klatkach schodowych i w piwnicach motocykli, skuterów i motorowerów .

§ 3.

Zabawy dzieci .

1. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy dopilnować, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic i strychów. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci : hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń instalacji oraz niszczenie zieleńców – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

2. Szczególną uwagę należy zwrócić na to , aby zabawy dzieci w mieszkaniach i na zewnątrz nie były uciążliwe dla innych współmieszkańców.

3. Zabrania się uprawiania przez dzieci zabaw na trzepakach.

§ 4.

Trzymanie zwierząt.

1. Zwierzęta domowe mogą być trzymane w mieszkaniu o ile spełnione są przez ich właścicieli następujące warunki :

a) użytkownik lokalu (właściciel zwierzęcia) obowiązany jest do sprawowania należytej opieki nad swoim zwierzęciem . Zabrania się pozostawiania w mieszkaniu bez opieki psa, który jest uciążliwy dla innych mieszkańców budynku (szczeka, wyje). Zwierzęta nie mogą zanieczyszczać mieszkań, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnych, terenów zewnętrznych ( w szczególności piaskownic i placyków zabaw ),

b) psy, koty winny być zaszczepione przeciw wściekliźnie, a posiadacz zwierzęcia powinien przechowywać aktualne zaświadczenie weterynaryjne o zaszczepieniu zwierzęcia.

c) pies należący do ras uznanych przepisami za niebezpieczne winien być zgłoszony do wykazu prowadzonego w Urzędzie Miasta i Gminy,

d) uiszczać w Urzędzie Miasta i Gminy należną opłatę za posiadanie psa.

2. Właściciele psów zobowiązani są do wyprowadzania ich na smyczy.

§ 5.

Gromadzenie i składowanie nieczystości.

1. Śmieci i odpadki komunalne należy wrzucać do kontenerów ustawionych w pobliżu miejsca zamieszkania. W przypadku wysypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatce schodowej płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.

2. Zabrania się wyrzucania śmieci domowych do koszy ulicznych.

3. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci i niedopałków papierosów,

4. Nie wolno wrzucać przedmiotów i odpadów stałych (śmieci, kości, sanitariatów, szmat itp.) do muszli ustępowej.

5. Zabrania się wrzucania gruzu do kontenerów na śmieci.

§ 6.

Tereny wokół budynków.

1. Parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów dopuszczalne jest tylko w miejscach wyznaczonych.. Zabrania się parkowania ich na zieleni osiedlowej oraz placach zabaw, ciągach komunikacji pieszej.

2. Opiekę nad trawnikami , kwietnikami, krzewami i drzewami sprawuje firma usługowa, działająca na zlecenie Spółdzielni. Zabrania się samowolnego nasadzania, przycinania oraz wycinania drzew.

§ 7.

Utrzymanie porządku i czystości .

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, w piwnicach oraz na terenie zewnętrznym.

2. Spółdzielnia odpowiada za utrzymanie porządku wokół budynku i na terenach zielonych będących we władaniu Spółdzielni.

3. Mieszkańcy sami troszczą się o porządek na klatkach schodowych.

4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach na ten cel przeznaczonych.

5. Niedozwolone jest trzepanie odzieży, dywanów , pościeli itp. na balkonach, loggiach lub przez okna.

6. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po elewacji, brudząc położone niżej okna i balkony.

**VI. PRZEPISY KOŃCOWE.**

1. Zarząd Spółdzielni stosuje następujące sposoby informacji i kontaktów z członkami :

a) wywieszanie ogłoszeń w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych,

b) ogłaszanie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni,

c) zamieszczanie informacji w Biuletynie Informacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielnia”,

d) informacje na stronie internetowej,

e) pisemne zawiadomienia poszczególnych członków, najemców lokali.

2. Spółdzielnia prowadzi książki meldunkowe osób zameldowanych w zasobach spółdzielczych w celu rozliczania składników czynszu przyjmowanych na jedną osobę. W związku z tym wszelkie zmiany ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu należy zgłaszać w biurze Spółdzielni.

3. Użytkownikom lokali mieszkalnych zabrania się instalowania na dachu budynku anten telewizji satelitarnej , CB, radiowych i innych. W razie naruszenia tego zakazu Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami powstałych szkód.

4. Reklamy i szyldy na elewacji budynków mogą być zainstalowane po otrzymaniu zgody Spółdzielni.

5. Anonsy, zawiadomienia i ogłoszenia mogą być wieszane tylko za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej ”Nasza Spółdzielnia” w miejscu do tego przeznaczonym czyli na tablicy ogłoszeń.

6. Użytkownikom lokali naruszającym postanowienia niniejszego Regulaminu Zarząd może zwracać uwagę ustnie lub pisemnie, a w dalszej kolejności :

a) w przypadkach, które mają charakter popełnienia wykroczenia lub przestępstwa skieruje wnioski o ukaranie do organów ścigania.

b) w przypadku wyrządzenia szkody majątkowej wystąpi do sądu o zasądzenie odszkodowania.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej “Nasza Spółdzielni” dnia 20.09.2006 r. Uchwała nr 11/2006 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.