

**Regulamin
używania lokali i porządku domowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”**

I. Postanowienia wstępne

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielczego, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz podnoszenie estetyki osiedla.

Postawa prawna Regulaminu:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”

II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania, konserwacji i napraw budynków i otoczenia.

1. Utrzymanie obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym i estetycznym (art. 61 i 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo Budowlane)
2. Zapewnienie wyposażenia w odpowiednie zbiorniki do składania odpadów i nieczystości oraz zapewnienie ich regularnego opróżniania.
3. Zapewnienie możliwości właściwego ogrzania mieszkań w okresie grzewczym.
4. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania sieci zasilających budynek, będących na stanie majątkowym Spółdzielni poprzez ich naprawy i konserwacje siłami własnymi lub zlecenie napraw firmom specjalistycznym oraz egzekwowanie napraw w przypadku obowiązku ciążącego na poszczególnych przedsiębiorstwach komunalnych.
5. Konserwacja i naprawa wewnątrzosiedlowych dróg i chodników będących na stanie Spółdzielni.
6. Utrzymanie czystości wewnątrz budynku i jego otoczenia za pośrednictwem zatrudnionego gospodarza domu lub firmy sprzątajacej zgodnie z zakresem obowiązków.
7. Usuwanie przedmiotów pozostawionych w suszarniach, wózkowniach, na korytarzach, klatkach schodowych, przejściach piwnicznych po terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń.

III. Obowiązki mieszkańców.

1. Przepisy w zakresie utrzymania porządku, czystości i właściwego stanu budynków i ich otoczenia:

- a) Każdy użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenie do niego przynależne, w tym w szczególności balkon, taras i loggię, we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Zabrania się obciążania tarasów, balkonów i loggii wszelkiego rodzaju donicami.
- b) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonania zaleceń po przeprowadzonych kontrolach dotyczących naprawy urządzeń gazowych oraz sprawności technicznej przewodów kominowych wentylacyjnych, poprzez stałe doprowadzanie powietrza do mieszkania, nie zaklejanie i nie zabudowywanie krat wentylacyjnych w kuchni i łazience oraz nie montowanie urządzeń mechanicznych do kanałów wentylacyjnych.
- c) Należy dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania – jak windy, klatki schodowe, wózkownie,

suszarnie, korytarze piwniczne i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

- d) Śmieci i odpady segregowane należy wynosić do odpowiednich pojemników.
- e) Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarz i pozostawiania ich na klatkach schodowych oraz przed altanami lub komorami śmieciowymi.
- f) Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać pampersów, podpasek oraz chusteczek nawilżanych oraz śmieci i innych przedmiotów, mogących spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.
- g) Zabrania się trzepania pościeli, dywanów, chodników itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach. Trzepanie może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych na zewnątrz budynku w godzinach od 9.00 do 19.00.
- h) Należy zabezpieczyć skrzynki na kwiaty i doniczki przed wypadnięciem z okien lub balkonów.
- i) Podlewanie roślin na balkonach i oknach winno odbywać się z umiarem, nie przelewając wody, aby nie niszczyła elewacji, okien i balkonów w mieszkaniach poniżej.
- j) Należy utrzymywać estetyczny wygląd oraz czystość na tarasach, balkonach i loggiach oraz tak je eksploatować, aby nie powodowało to zakłócenia użytkowania tarasów, balkonów i loggii przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku. Użytkownicy tarasów zobowiązani są do regularnego czyszczenia rynien odpływowych. Za zniszczenia w substancji budynku spowodowane brakiem drożności rynien odpływowych odpowiadają te osoby, które nie wywiązują się z obowiązku czyszczenia rynien odpływowych.
- k) Zabrania się wyrzucania przez balkon lub okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków, resztek żywności oraz karmienia gołębi.
- l) Zabrania się przechowywania w piwnicy odpadków organicznych, gnijących jarzyn oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być pożywką dla gryzoni lub insektów.
- m) Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku i montowania tam anten, klimatyzatorów itp. oraz montowania ich do wywiewek pionów kanalizacyjnych, kominów itp.
- n) Za wszelkie szkody wyrządzone z winy osób zamieszkałych (np. zalanie mieszkania spowodowane niedokręceniem kranu, wybite szyby itp.) pełną odpowiedzialność materialną ponosi osoba, która do tego stanu dopuściła.
- o) Za wszelkie zniszczenia w substancji budynku, wyrządzone przez mieszkańców na klatce schodowej (np. uszkodzenie ścian, wybite szyby, uszkodzenie drzwi, schodów balustrady itp.) a także w otoczeniu (np. zniszczenie krzewów, ławek, drzew, koszy itp.) ponosi odpowiedzialność osoba, która dopuściła się tego czynu, a w przypadku osoby niepełnoletniej jej prawni opiekunowie. W razie nieujawnienia winnego zniszczeń dokonanych w klatce schodowej odpowiedzialność ponoszą wszyscy mieszkańcy klatki schodowej.
- p) Użytkownik lokalu przeprowadzający remont zobowiązany jest do:
 - (a) bieżącego sprzątania zabrudzeń na klatce schodowej i w częściach wspólnych
 - (b) usuwania gruzu i odpadów poremontowych we własnym zakresie i na własny koszt.
- q) Zabrania się wrzucania gruzu i odpadów poremontowych do kontenerów oraz składowania ich obok altan lub komór śmieciowych.
- r) Zabrania się wystawiania, poza terminami i miejscami wskazanymi przez Administrację odpadów wielkogabarytowych.
- s) Wszelkie zniszczenia pomieszczeń wspólnego użytku i otoczenia budynku powstałe podczas remontu lub dostarczania mebli bądź innych przedmiotów użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie usunąć we własnym zakresie.

- t) Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na drogach wewnątrzosiedlowych, chodnikach, zieleńcach i parkingach.
- u) Zabrania się parkowania na terenach Spółdzielni samochodów ciężarowych (oprócz samochodów ciężarowych w obudowie samochodu osobowego (z kratką) posiadających identyfikator) o dopuszczalnej masie całkowitej (DMC) powyżej 2,5 tony, przyczep kempingowych i kamperów oraz przyczep ciężarowych. Pojazdy te mogą wjechać na tereny Spółdzielni tylko na czas załadunku lub wyładunku lub na czas niezbędny do wykonania usługi.
- v) Zabrania się parkowania pojazdów na ciągach pieszych i trawnikach oraz zabrania się parkowania motocykli przy wejściach do klatek schodowych.
- w) Zabrania się zastawiania pojazdami dojazdów do altan i komór śmietnikowych.
- x) Zabrania się przyczepiania rowerów i motorynek do poręczy na klatkach schodowych i barierkach przy wejściach do budynków.
- y) W budynkach (winda, klatka schodowa) i na zewnątrz budynków psy należy wyprowadzać w kagańcach i na smyczy oraz zobowiązuje się właściciele psów do usuwania ich nieczystości z chodników, alejek, placów, klatek i trawników. Nie wolno wyprowadzać psów na place zabaw.

2. **Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno:**

- a) instalować indywidualnych anten radiowych, telewizyjnych i innych na elewacji budynku.
- b) dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ mieszkania względnie jego walory estetyczno – użytkowe.
- c) przerabiać instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych.

3. **Przepisy w zakresie korzystania z suszarni i wózkowni:**

- a) z suszarni i wózkowni w budynku może korzystać każdy mieszkaniec. Klucze do tych pomieszczeń znajdują się u stałych dysponentów, względnie zachowuje je ostatni użytkownik.
- b) w suszarni i wózkowni zabrania się składowania na stałe jakichkolwiek przedmiotów.

4. **Przepisy w zakresie zabezpieczeń p/ pożarowych:**

- a) Na strychach, w suszarniach, wózkowniach, piwnicach, korytarzach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, motocykli i motorowerów z zawartością paliwa.
- b) Zabrania się parkowania samochodów na zieleńcach i na drogach dojazdowych do budynku ze względu na utrudnienia dojazdu pojazdów Straży Pożarnej, karetki pogotowia itp.
- c) Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników na tablicach poza lokalem oraz zabrania się wszelkich manipulacji przez osoby nieuprawnione przy instalacji elektrycznej bądź gazowej.
- d) Zabrania się grillowania na balkonach i terenach zielonych osiedla.
- e) W korytarzach, klatkach schodowych, przejściach piwnicznych nie wolno stawiać w szczególności mebli, wózków, rowerów i innych przedmiotów utrudniających komunikację (drogi ewakuacyjne).
- f) Zabrania się wykładania na podestach i biegach klatek schodowych materiałów łatwopalnych typu wykładzina dywanowa, chodnik itp.

5. **Przepisy w zakresie porządku domowego.**

- a) Każdy z mieszkańców winien zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów oraz w miarę możliwości służyć wzajemną życzliwą radą i pomocą.
- b) Zabrania się spożywania alkoholu, środków odurzających oraz palenia tytoniu na klatkach schodowych i innych miejscach wspólnych
- c) Zabrania się gromadzenia osób w sposób utrudniający poruszanie się mieszkańcom

- ciągami komunikacyjnymi oraz zakłócania spokoju i porządku w miejscach wspólnych (tj. klatkach schodowych, korytarzach itp.).
- d) Zabrania się blokowania bram wejściowych do klatki schodowej w sposób powodujący uszkodzenie bramy lub samozamykaczy.
 - e) Zabrania się naklejania ogłoszeń na klatce schodowej, drzwiach wejściowych, windach i tablicach ogłoszeń.
 - f) Użytkownik lokalu jest obowiązany do użytkowania przydzielonego mu lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym lub piwnicy jakiegokolwiek działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione. Zarząd Spółdzielni może nie wyrazić zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub jego części, gdy uzna, że rodzaj tej działalności będzie stanowił uciążliwość dla innych mieszkańców lub będzie miał negatywny wpływ na substancję budynku.
 - g) Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych (tj. place zabaw, parki itp.).
 - h) W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje w budynku tzw. cisza nocna (spoczynek nocny). W tym czasie zabrania się głośnych rozmów, włączania odbiorników RTV na pełny regulator, wykonywania jakichkolwiek innych czynności powodujących zakłócanie ciszy nocnej (spoczynku nocnego).
 - i) Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli nie jest to podyktowane koniecznością i ma cechy rażącej uporczywości. Za takie zakłócania ciszy uważane jest m.in. słuchanie głośno grającego sprzętu akustycznego, korzystanie z instrumentów muzycznych, a także śpiewanie.
 - j) Prace remontowe można przeprowadzać:
 - od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00, z tym, że prace głośne (np. wiercenie, stukanie młotkiem itp.) tylko do godz. 18:00;
 - w soboty w godz. 8:00-16:00 tylko prace cichePrace remontowe można wykonywać na warunkach uzgodnionych z Działem Technicznym, po uzyskaniu stosownych zezwoleń jeżeli są wymagane prawem.
 - k) Zabrania się hodowli drobiu, królików, rogowatych i nierogowatych na terenie budynku lub w jego otoczeniu oraz dokarmiania gołębi na balkonach, parapetach okiennych, przy altanach śmietnikowych oraz w otoczeniu budynku.
 - l) O każdym podejrzeniu choroby zakaźnej należy powiadomić Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

IV. Uwagi końcowe.

1. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień regulaminu zarówno sami mieszkańcy jak i Zarząd Spółdzielni może zawiadomić Policję, Straż Miejską lub wystąpić z wnioskiem o ukaranie do właściwego organu.
2. Niezależnie od powyższego w przypadkach rażącego naruszania zasad współzycia oraz niniejszego Regulaminu Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - a. żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b. żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek Rady Nadzorczej (w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu) lub na wniosek większości właścicieli lokalu w danym budynku (w przypadku prawa odrębnej własności).

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 49/11/IX/2015 i uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/1/X/2018 z dnia 2.01.2018 r, uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2/X/2018 z dnia 27.02.2018 oraz uchwałą nr 16/6/XI/2021 z dnia

30.06.2021 r. oraz uchwałą 13/5/XI/2022 z dnia 25.05.2022 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. "Prądnik Czerwony"
Elżbieta Zając

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. "Prądnik Czerwony"
inż. Ryszard Drewniak

RADCA PRAWNY
Agnieszka Perzewska-Reron