

Regulamin porządku domowego dla użytkowników lokali Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Postanowienia regulaminu mają na celu dbałość o utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia oraz kształtowanie zasad zgodnego współżycia użytkowników lokali.

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć zarówno użytkownika lokalu mieszkalnego, użytkownika lokalu użytkowego (w tym garażu), właściciela lokalu i najemcę, bez względu na fakt posiadania członkostwa Spółdzielni, jak również inne osoby korzystające stale lub doraźnie z lokali.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający innym osobom korzystania z nieruchomości własnej oraz sąsiednich.
4. Pomieszczenia wspólnego użytku – rozumie się przez nie pomieszczenia znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez lokatorów z danej nieruchomości, zalicza się do nich m.in.:
 - a) pralnie,
 - b) suszarnie,
 - c) pomieszczenia administracyjno-techniczne,
 - d) wózkownie,
 - e) pomieszczenia gospodarcze,
 - f) windy,
 - g) strychy,
 - h) powierzchnia wspólna budynków np. korytarz w tym pomieszczenia piwniczne, klatka schodowa, pomieszczenia komór zsypanych, powierzchnie na półpiętrach (zsypy), korytarze, powierzchnia pod schodami oraz na ostatnich kondygnacjach budynków itp.

ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją nie tylko własny lokal lecz również części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
3. Klucze do pomieszczeń technicznych i innych zabezpieczeń urządzeń technicznych znajdują się w Administracji Osiedla.

4. W piwnicach, komórkach i innych pomieszczeniach zajmowanych przez użytkownika nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia oraz jakichkolwiek urządzeń zasilanych energią elektryczną, bez zgody Administracji Osiedla oraz bez ustalenia zasad odpłatności za energię elektryczną.

§ 3

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do przestrzegania porządku i czystości w klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, pomieszczeniu zsybowym, w kabinie dźwigowej, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie Osiedla.
2. Użytkownik lokali zobowiązany jest do:
 - a) mycia klatek schodowych i schodów,
 - b) mycia drzwi windy na piętrach,
 - c) mycia lamperii,
 - d) mycia balustrad przy schodach,
 - e) mycia okien na klatkach schodowych,
 - f) sprzątania swoich piwnic,
 - g) usuwania zalegającego śniegu z balkonów i loggii przynależnych do lokalu.
3. Dopuszcza się wewnętrzne uzgodnienia pomiędzy użytkownikami co do terminów czynności określonych w ust. 2 a) – f), jednakże nie mogą one w widoczny sposób niekorzystnie wpływać na estetykę i porządek klatek schodowych. W przypadku braku takich uzgodnień Administracja Osiedla ma prawo wywiesić na tablicy ogłoszeń harmonogram regulujący sprzątanie klatek schodowych przez poszczególnych użytkowników.
4. W przypadku uporczywego uchylania się któregoś z użytkowników od obowiązków określonych w ust. 2 a) – f) po dwukrotnym pisemnym wezwaniu Administracji Osiedla, Spółdzielnia ma prawo zlecić wykonanie tych czynności firmie świadczącej tego typu usługi i obciążyc użytkownika poniesionymi kosztami.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy, w tym niedopałków papierosów, żywności, wylewanie cieczy w tym obfite podlewanie roślin itp. oraz pranie i trzepanie dywanów lub chodników na balkonach.
6. Śmieci i odpadki należy wносить jedynie do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do tego celu z uwzględnieniem ich segregacji.
7. Do zsyków nie wolno wlewać nieczystości płynnych oraz wrzucać przedmiotów, które mogą uszkodzić lub zapchać zsyk.
8. Do odpływu kanalizacyjnego nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą go uszkodzić lub zapchać w tym zużytych pieluch, podasek, chusteczek nawilżanych, żywności itp.
9. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać jeden dzień przed wyznaczonym terminem wywozu w miejscach wskazanych przez Administrację Osiedla.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z obowiązującym prawem.

11. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

12. Bez zgody Spółdzielni nie wolno instalować na dachu lub elewacji budynku jakichkolwiek urządzeń, a także umieszczać reklam i tablic informacyjnych.

§ 4

Dokarmianie zwierząt na terenach Osiedli oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku tj.: w piwnicach, na klatkach schodowych, balkonach, loggiach, parapetach oraz terenach bezpośrednio przylegających do budynków jest niedozwolone.

§ 5

Z pralni domowych i suszarni można korzystać na zasadach określonych dla danego budynku przez Administrację Osiedla.

§ 6

Z urządzeń dźwigowych (wind) należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.

§ 7

Zabrania się wchodzenia na dach.

§ 8

1. Zabrania się zabaw i gier na klatkach schodowych, w korytarzach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. W budynku, w którym jest portiernia - osoby nie będące użytkownikami lokali wchodzące do budynku mają obowiązek zgłoszenia portierowi do kogo się udają.
3. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nieotwierania drzwi osobom obcym.
4. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach wspólnego użytku bez uzasadnionej przyczyny.

§ 9

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować: pożar i jego rozprzestrzenianie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, w szczególności pozostawiania rzeczy na strychach i w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Zabrania się blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych w pomieszczeniach wspólnego użytku, piwnicach lokatorskich, balkonach i loggiach oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest zaznajomić się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i postępować zgodnie z nią.

§ 10

1. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na balkonie, loggii, w pomieszczeniach wspólnego użytku na terenach Spółdzielni.
2. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych oraz innych zabronionych używek w pomieszczeniach wspólnego użytku. Palenia tytoniu oraz korzystania z e-papierosa również na balkonie.

§ 11

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w lokalu użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. W przypadku braku jakiegokolwiek kontaktu z użytkownikiem lub gdy użytkownik odmawia udostępnienia lokalu, Administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów oraz przedstawiciela Rady Osiedla.
2. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło pod nieobecność użytkownika Administracja Osiedla jest obowiązana usunąć awarię i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy w obecności funkcjonariusza Policji oraz osób wymienionych w ust. 1. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.

§ 12

1. Od godz. 22⁰⁰ do 6⁰⁰ użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej, a zwłaszcza:
 - a) ściszenie odbiorników radiowych i telewizyjnych,
 - b) zaniechanie głośnej gry na instrumentach, głośnego śpiewania, głośnych rozmów, korzystania z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego itp..
2. Wykonywanie głośnych prac w budynku zakłócających spokój innym użytkownikom (np. wiercenie, kucie itp.) dopuszczalne jest w godzinach od 8:00 do 19:00 codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy. O planowanym terminie wykonywania tych prac użytkownik zobowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem powiadomić sąsiadów.
3. Trzepanie dywanów, pościeli i tym podobne prace mogą odbywać się w godzinach od 8:00 do 19:00 codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy.

§ 13

1. Dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa i higieny oraz pod warunkiem, że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w mieszkaniu i utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza.
2. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie nieruchomości wspólnej.
3. Zabrania się zamykania i pozostawiania zwierząt na balkonach, loggiach.

4. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - a) dbania aby zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla innych użytkowników lokali,
 - b) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń i odchodów zwierząt domowych z klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz miejsc publicznych,
 - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu.
5. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt w miejsca objęte zakazem wyprowadzania psów (piaskownice, place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki i fontanny).
6. Osoby naruszające postanowienia niniejszego paragrafu mogą być obciążane kosztami przywrócenia stanu higienicznego (np. wymiana piasku w piaskownicy).

§ 14

1. Wszelkie reklamy i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i ustaleniu zasad odpłatności.
2. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi. Ulotki i materiały reklamowe należy umieszczać wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (skrzynki na reklamy).

§ 15

1. Na drogach wewnętrznych administrowanych przez Spółdzielnię obowiązują przepisy ruchu drogowego.
2. Użytkownicy pojazdów obowiązani są do przestrzegania znaków drogowych określających organizację ruchu wewnątrz osiedla.
3. Parkowanie samochodów na terenach wewnątrzosiedlowych poza obszarem jezdni jest dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych.
4. Zabrania się długotrwałego parkowania na parkingach, drogach wewnętrznych i innych terenach Spółdzielni pojazdów nie używanych i wycofanych z ruchu drogowego. Niedostosowanie się do w/w przepisu spowoduje usunięcie pojazdu na koszt właściciela.
5. Zabrania się parkowania na parkingach i drogach wewnętrznych samochodów ciężarowych, dostawczych lub pojazdów specjalnych powyżej 3,5 ton.
6. Zabrania się mycia pojazdów na terenie Osiedla (w tym wewnątrz zespołów i boksów garażowych) poza miejscami do tego przeznaczonymi - myjnia.
7. Dopuszcza się doraźne naprawy i regulacje związane z bieżącą eksploatacją pojazdu w obrębie nieruchomości, jeżeli czynności te nie powodują zanieczyszczenia wód i gleby oraz uciążliwości dla sąsiadów, a poza terenem nieruchomości - w przypadku uzasadnionych napraw spowodowanych awarią pojazdu uniemożliwiającą kontynuowanie jazdy.

8. Garaż powinien służyć wyłącznie do przechowywania pojazdów mechanicznych i nie dozwolone jest prowadzenie w nim własnej działalności gospodarczej.
9. W lokalu, pomieszczeniach o charakterze gospodarczym, w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również garażu niedozwolone jest także składowanie materiałów palnych i łatwopalnych, takich jak paliwo, oleje, farby, opakowania, kartony, papier, tkaniny oraz meble, płyty drewnopochodne itp. w sposób wolnostojący.
10. Niestosowanie się do przepisów przeciwpożarowych wiąże się z konsekwencjami prawnymi tzn.:
 - a) nieprzestrzeganie przepisów o zakazie składowania przedmiotów mogących utrudnić akcję ratunkową i gaśniczą może się wiązać z mandatami karnymi nakładanymi przez stosowne służby,
 - b) w przypadku niezastosowania się do przepisów użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą powstać w wyniku spowodowanego zagrożenia pożarowego.

§ 16

1. Użytkownik lokalu mając na względzie dbałość o estetykę otoczenia budynku może, po uzyskaniu zgody wszystkich mieszkańców klatki schodowej danego budynku, zagospodarować przylegający obszar o powierzchni i charakterze zagospodarowania uzgodnionym z Administracją Osiedla.
2. Użytkownik o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do utrzymywania zagospodarowanego terenu w należyтым porządku i dbać o jego estetykę.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 i 2 Administracja Osiedla jest uprawniona do wycofania zgody a użytkownik ma obowiązek przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

§ 17

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika.

ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU DLA CELÓW INDYWIDUALNYCH

§ 18

1. Pomieszczenia wspólnego użytku winny być używane przez mieszkańców zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku niekorzystania przez mieszkańców z pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem, mogą być one wykorzystywane na inne cele, za zgodą Zarządu Spółdzielni po spełnieniu warunków określonych w § 19 ust. 1

§ 19

1. Korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku w innym celu niż wynika to z pierwotnego przeznaczenia, wymaga akceptacji Spółdzielni, po uprzednim wyrażeniu zgody co najmniej 50% osób posiadających tytuł prawny do lokalu, na cel określony we wniosku, przedstawieniu zaświadczenia o braku zaległości wobec Spółdzielni oraz pozytywnej opinii Rady Osiedla w zakresie udostępnienia ww. pomieszczenia.

2. Osobie, której wyrażono zgodę na korzystanie z pomieszczenia Administracja udostępniania pomieszczenie wspólnego użytku na czas zamieszkiwania w danym budynku/klatce.
3. Mieszkańcy budynku korzystający z takich pomieszczeń, w przypadku zbycia mieszkania są zobowiązani do opróżnienia i przekazania pomieszczenia Administracji.
4. Nowa osoba nabywająca tytuł prawny do mieszkania nie otrzymuje uprawnień do korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku po poprzednim użytkowniku wraz z nabyciem prawa do mieszkania. W przypadku chęci korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku powinna ona wystąpić ze stosownym wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o jego udostępnienie zgodnie z § 19 ust. 1.
5. Osoba obejmująca pomieszczenie do korzystania:
 - a) powinna używać je w sposób zgodny z celem na jaki otrzymała zgodę oraz zwrócić je w stanie nie pogorszonym,
 - b) nie może oddać osobie trzeciej przyznanego pomieszczenia do używania bez zgody Spółdzielni,
 - c) ponosi koszty eksploatacyjne, remontu, konserwacji i odświeżania pomieszczenia, np. wymiana okna, malowanie, naprawa drzwi itp.,
 - d) zobowiązana jest dbać o ład i porządek w pomieszczeniu i jego otoczeniu, w szczególności okresowo myć okna, lamperię, posadzki i drzwi,
 - e) ponosi koszty adaptacji pomieszczenia we własnym zakresie,
 - f) jest odpowiedzialna za wszelkie szkody powstałe w pomieszczeniu,
 - i) ma zakaz dokonywania zmian w pomieszczeniu, z którego korzysta, bez zgody Spółdzielni,
 - j) ma obowiązek natychmiastowego zgłoszenia w Administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniu lub jego otoczeniu,
 - k) ma obowiązek udostępniania Administracji wejścia do pomieszczenia w celu przeprowadzenia niezbędnych kontroli lub przeglądów.
6. Naruszenie przez osobę korzystającą z pomieszczenia wspólnego użytku postanowień zawartych w § 19 ust. 5 stanowi podstawę do cofnięcia przez Zarząd Spółdzielni wyrażonej zgody i rodzi obowiązek zdania ww. pomieszczenia w terminie natychmiastowym.
7. Przekazanie pomieszczenia odbywa się w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Administrację i osobę obejmującą pomieszczenie do korzystania.
8. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osoby zainteresowanej korzystaniem z wolnego pomieszczenia wspólnego użytku, przy spełnieniu wymogów ust.1, Rada Osiedla wyłania osobę uprawnioną do zawarcia umowy w wyniku losowania.

§ 20

Osoba korzystająca z pomieszczenia wspólnego użytku, nie może stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też nie powinna przez swoje działanie w jakikolwiek sposób zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców oraz bezpieczeństwu nieruchomości. Nie może również wykroczać przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego, a szczególności nie powinna zakłócać spokoju mieszkańców czy być w jakikolwiek sposób dla nich uciążliwa.

§ 21

1. W przypadku korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku bez zgody Spółdzielni lub korzystania w sposób sprzeczny z zasadami ujętymi w § 20, po pisemnym wezwaniu przez Spółdzielnię osoby korzystającej do zdania tego pomieszczenia i nie zastosowaniu się do treści wezwania, Spółdzielnia nalicza za ten okres odpłatność w miesięcznej wysokości 500% opłaty eksploatacyjnej obowiązującej w nieruchomości. Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach dokonać komisyjnego otwarcia bezprawnie zajmowanego pomieszczenia i dokonać jego opróżnienia.
2. Przez bezumowne korzystanie z pomieszczenia należy rozumieć:
 - a) samowolne zajęcie pomieszczenia,
 - b) niezwrócenie w oznaczonym, terminie pomieszczenia wspólnego użytku przekazanego do korzystania w trybie § 19 ust. 3 i 4.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 23

Przypadki nieprzestrzegania regulaminu będą przedmiotem mediacji prowadzonej przez Radę Osiedla oraz podstawą wszczęcia postępowania wewnątrzspółdzielczego lub kierowane do organów właściwych w sprawach wykroczeń.

§ 24

Pozostałe prawa i obowiązki użytkowników lokali określa Statut Spółdzielni oraz inne regulaminy SSM.

§ 25

Traci moc dotychczasowy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 18/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 r.

§ 26

Powyższy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 46 /2023 z dnia 30.10.2023 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.