

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach

Postanowienia ogólne

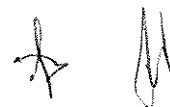
§ 1

1. Niniejszy Regulamin Porządku Domowego, zwany dalej Regulaminem, obowiązuje wszystkich Użytkowników:
 - a. lokali znajdujących się w budynkach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Górnik w Katowicach, zwaną dalej Spółdzielnią;
 - b. budynków i budowli (w tym pawilonów handlowych i usługowych oraz garaży), położonych na terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przez „Użytkowników” lub „Użytkowników lokali” rozumie się osoby posiadające tytuł prawny do lokali stanowiących odrębną własność i lokali spółdzielczych (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) oraz najemców, podnajemców, osoby korzystające z lokali i budynków i wszystkie osoby przebywające w budynkach zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię lub przebywające w przynależnym do budynków otoczeniu oraz na pozostałych terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Użytkownicy lokali, członkowie ich rodzin, domownicy, goście, klienci i zatrudnieni pracownicy w tym w szczególności osoby niepełnoletnie i osoby pozostające pod ich opieką, obowiązani są do przestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu.
4. Użytkownicy lokali, członkowie ich rodzin, domownicy, goście, klienci i zatrudnieni pracownicy odpowiadają za spowodowane przez siebie szkody oraz szkody spowodowane przez osoby niepełnoletnie i osoby pozostające pod ich opieką, ich zwierzęta domowe (hodowlane) i zobowiązani są ponosić koszty usuwania tych szkód, zgodnie z dalszymi postanowieniami Regulaminu.
5. Użytkownicy zobowiązani są użytkować lokale, części wspólne budynków oraz tereny zewnętrzne zgodnie z ich przeznaczeniem, przepisami wewnętrznymi oraz szczególnymi postanowieniami umów zawartych ze Spółdzielnią.
6. Użytkownicy winni korzystać ze swoich lokali w sposób nieuciążliwy dla innych Użytkowników.

Podstawowe prawa i obowiązki Spółdzielni

§ 2

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków, ich otoczenia oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku a w szczególności korytarzy, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów, suszarni, zsyków, komór i komórek zsykowych, śmietników zewnętrznych, placów zabaw dla dzieci oraz innych obiektów rekreacyjnych i sportowych, a także pozostałych terenów, urządzeń i instalacji administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię;
 - b) zapewnienie sprawności technicznej urządzeń przeciwpożarowych zainstalowanych przez Spółdzielnię;
 - c) zapewnienie sprawności instalacji technicznych i elementów wyposażenia budynków, stanowiących nieruchomość wspólną;
 - d) zapewnienie oznakowania budynków oraz oświetlenia dojścia do budynków i ich części wspólnych;
 - e) kontrola obiektów zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego;
 - f) utrzymanie zieleni wokół budynków i na pozostałych terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię;



- g) utrzymanie jezdni, chodników i parkingów w obrębie administrowanych lub zarządzanych nieruchomości, w stanie umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie;
chyba że postanowienia odrębnych umów stanowią inaczej.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy także egzekwowanie jej uprawnień w zakresie wypełniania obowiązków wymienionych powyżej w pkt. 1.
3. Spółdzielnia ma prawo do:
- a) obciążania osób winnych dewastacji pomieszczeń i urządzeń wspólnych, instalacji i wyposażenia technicznego oraz innych elementów wspólnych i mienia Spółdzielni pełnymi kosztami koniecznych napraw i przywrócenia stanu pierwotnego;
 - b) obciążania osób fizycznych i prawnych zaśmiecających budynki i tereny zewnętrzne, pełnymi kosztami dodatkowego sprzętania; dotyczy to również rozmieszczania ogłoszeń, reklam, plakatów i naklejek w budynkach i na terenie zewnętrznym, w tym na urządzeniach, wyposażeniu i innych obiektach, takich jak kosze na śmieci i pojemniki segregacyjne, latarnie, drzewa i inne;
 - c) ochrony pomieszczeń technicznych przed dostępem osób niepowołanych; posiadanie, dorabianie i udostępnianie kluczy przez osoby nieupoważnione jest wzbronione;
 - d) wykorzystania zapisów zarejestrowanych przez systemy monitoringu, w celu egzekwowania swoich uprawnień; szczegółowe zasady dotyczące monitoringu wizyjnego (w tym ochrony wizerunku i prywatności) określa odrębny „Regulamin dotyczący zasad instalowania i funkcjonowania monitoringu wizyjnego w SM Górnik”.

Podstawowe prawa i obowiązki Użytkowników

§ 3

1. Prawem i obowiązkiem każdego Użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie administracji osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji, wyposażenia i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
2. Na żądanie Spółdzielni Użytkownicy obowiązani są zezwolić na wstęp do lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu skontrolowania stanu znajdujących się w lokalu urządzeń i instalacji, ogólnego stanu technicznego lokalu i/lub budynku, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych dla potrzeb rozliczeń okresowych i doraźnej kontroli, jak również w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje oraz wykonania innych czynności wynikających z obowiązków zarządcy.
3. Użytkownicy obowiązani są utrzymywać lokale i inne przydzielone im do użytkowania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym, jak również dbać o części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak windy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.
4. Osoby dokonujące remontów i napraw obowiązane są przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z części wspólnych budynku innym Użytkownikom. Pozostali Użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich pisemnie uprzedzeni.
5. Użytkownicy mają prawo do zgłaszania właściwej administracji i/lub Zarządowi Spółdzielni swoich uwag, propozycji, skarg i wniosków dotyczących zakresu i sposobu realizacji obowiązków Spółdzielni.

Zasady dotyczące użytkowania instalacji elektrycznych i gazowych

§ 4

Bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej Użytkownikom zabrania się:

1. ingerowania w instalacje elektryczne przedlicznikowe oraz naprawiania i wymieniania we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych (tj. bezpieczników na klatkach schodowych i w piwnicach);
2. instalowania w przynależnych komórkach piwnicznych dodatkowego oświetlenia i gniazd elektrycznych, a w szczególności podłączania urządzeń zasilanych energią elektryczną, jak np. lodówek, pralek, zamrażarek, kuchenek, spawarek, wiertarek itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni;
3. punkty 1 i 2 dotyczą także indywidualnie najmowanych pomieszczeń wspólnych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych, takich jak wózkownie lub komórki zsypane;
4. prowadzenia w piwnicach działalności gospodarczej;
5. przerabiania instalacji oraz przyłączania jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, w tym także w indywidualnie najmowanych pomieszczeniach wspólnych oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych, takich jak wózkownie lub komórki zsypane.

§ 5

1. Każda zmiana dotycząca istniejącej instalacji gazowej w lokalu, zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego, wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni, opracowania projektu budowlanego oraz uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.
2. Użytkownikom zabrania się samodzielnie dokonywać jakichkolwiek zmian i przeróbek w obrębie instalacji gazowej i urządzeń gazowych.
3. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu w użytkowanym lokalu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do lokalu, przystąpić do przewietrzania lokalu i powiadomić administrację lub Pogotowie Gazowe.
4. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu poza użytkowanym lokalem należy natychmiast powiadomić administrację lub Pogotowie Gazowe.
5. Niezastosowanie się do zapisów punktów 1 i 2 uprawnia Spółdzielnię do nakazania przywrócenia stanu poprzedniego lub obciążenia Użytkownika pełnymi kosztami przywrócenia stanu poprzedniego oraz zgłoszenia samowoli budowlanej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Zasady dotyczące prowadzenia remontów

§ 6

1. Użytkownicy planujący remonty w lokalu, ingerujące w części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
 - a) wyburzanie ścian lub części ścian,
 - b) wymianę grzejników centralnego ogrzewania,
 - c) wymianę lub przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - d) wymianę lub przebudowę instalacji elektrycznej,
 - e) wymianę lub przebudowę instalacji gazowej,
 - f) montaż klimatyzacji,
 - g) wymianę lub przebudowę elementów konstrukcyjnych,
 - h) wymianę lub przebudowę elementów wyposażenia mających wpływ na działanie systemu wentylacji lokalu, (w tym kratki wentylacyjnych, drzwi wewnętrznych do pokoi, kuchni, łazienki i WC),
 - i) montaż krat lub rolet na zewnątrz lokalu,

- j) zabudowę balkonów i loggii,
- k) zmianę kolorystyki balkonów i ram okiennych oraz estetyki elewacji;
- l) zmianę układu funkcjonalno-użytkowego lokalu,
- m) przeróbki naruszające elementy konstrukcyjne budynku,
- n) przeróbkę innych instalacji, w które wyposażony jest budynek (jak np. AZART, domofon, itp.),
- o) zabudowę lub przegradzanie pomieszczeń korytarzy lokatorskich i innych pomieszczeń wspólnego użytku,

zobowiązani są przed rozpoczęciem prac remontowych zwrócić się w formie pisemnej do Spółdzielni, w celu uzyskania stosownych zezwoleń i wydania warunków technicznych wykonania robót. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zażądać przedstawienia projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta, okazania kopii zgłoszenia robót do Urzędu Miasta Katowice, okazania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, lub przedstawienia szkicu planowanych zmian opracowanego przez uprawnionego projektanta, a także może przeprowadzić wizję lokalną.

2. Wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej na czas remontu, wymagają zgody administracji osiedla i wcześniejszego uprzedzenia pozostałych Użytkowników; w uzasadnionych przypadkach administracja może zastrzec, że sama wykona lub zleci wykonanie wyłączenia.
3. Użytkownicy prowadzący remonty, oraz wykonawcy działający na ich zlecenie, zobowiązani są dołożyć starań aby:
 - a) ograniczyć zanieczyszczenia powstające w trakcie prac remontowych oraz transportu materiałów i odpadów poremontowych;
 - b) chronić instalacje techniczne, urządzenia i części wspólne budynków przed przypadkowymi uszkodzeniami.
4. W razie zabrudzenia (zanieczyszczenia) kabin dźwigowych, korytarzy, klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych oraz terenów zewnętrznych, osoba lub firma prowadząca remont zobowiązana jest do niezwłocznego, starannego usunięcia zanieczyszczeń.
5. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień punktów 3 i 4 powyżej, może zostać obciążony pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia i/lub naprawy.
6. W trakcie prowadzenia prac remontowych należy bezwzględnie stosować się do „zasad dotyczących usuwania odpadów” oraz „zasad dotyczących wykonywania głośnych prac remontowych i innych głośnych czynności” określonych w odpowiednich rozdziałach niniejszego Regulaminu.

Zasady dotyczące usuwania odpadów

§ 7

1. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, żywności, niedopałków papierosów i innych przedmiotów oraz wylewanie wody i innych płynów.
2. Śmieci i odpadki należy wносить (wyrzucać) jedynie do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do tego celu. Szczególną uwagę należy zwrócić na właściwą segregację odpadów.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadów lub rozlania płynów na klatce schodowej, w korytarzu lub kabinie dźwigowej, Użytkownik winien niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
4. Do zsyków nie wolno wrzucać szkła (w tym butelek i słoików), kartonów, części mebli, dużych elementów drewnianych i metalowych, gruzu i innych odpadów poremontowych (jak tapety, płyty kartonowo-gipsowe, opakowania po farbach, pył gipsowy lub cementowy, itp.), elektrośmieci, odpadów niebezpiecznych oraz wylewać jakichkolwiek płynów.

5. Odpady niebezpieczne (np.: rozpuszczalniki, farby olejne, farby nitro, kleje, przeterminowane leki, zużyte baterie itp.) których katalog wymieniono w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Środowiska należy bezwzględnie utylizować w wyznaczonych punktach odbioru.
6. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień punktów od 1 do 5, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia lub udrażniania zsyphu.
7. Odpady poremontowe należy umieszczać w zamówionych przez Użytkownika, i na jego koszt, specjalnych pojemnikach lub kontenerach. Wywóz odpadów można również zlecić firmie wykonującej prace remontowe. Właściwe miejsce, w którym można ustawić pojemnik lub kontener należy uzgodnić z administracją osiedla lub gospodarzem budynku.
8. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez administrację poszczególnych osiedli. Odpadami domowymi wielkogabarytowymi są meble oraz inne przedmioty użytkowe i opakowania, które z uwagi na swoje wymiary nie mieszczą się w pojemnikach dla odpadów domowych lub nie mogą być w nich umieszczane ze względu na obowiązujące prawo dotyczące recyklingu odpadów. Do odpadów domowych wielkogabarytowych nie zalicza się sprzętów i przedmiotów, których recykling regulują odrębne przepisy prawa, takich jak zużyty sprzęt AGD i RTV, opony, chemikalia i inne, oraz odpadów poremontowych, takich jak gruz, elementy instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, umywalki, muszle WC, panele podłogowe i ścienne itp. a także resztki materiałów budowlanych.
9. Jeżeli Użytkownik nie zapewni wywozu odpadów poremontowych, lub nie zastosuje się do postanowień dotyczących odpadów wielkogabarytowych, zobowiązany jest do pokrycia pełnego kosztu zamówionej przez administrację usługi dodatkowego wywozu odpadów.
10. Do muszli klozetowych i innych urządzeń higieniczno-sanitarnych podłączonych do kanalizacji nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, szmat, odpadków żywnościowych, środków opatrunkowych i higienicznych, opakowań plastikowych i szklanych oraz innych przedmiotów i substancji mogących powodować uszkodzenie lub niedrożność kanalizacji sanitarnej. Zabrania się również odprowadzania do kanalizacji ścieków innych niż sanitarno-bytowe.
11. Użytkownik, który przyczyni się do uszkodzenia lub niedrożności kanalizacji, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnymi kosztami przywrócenia sprawności instalacji. Użytkownik taki jest również zobowiązany do pełnego pokrycia szkód w mieniu Spółdzielni i osób trzecich, których przyczyną była spowodowana przezeń niedrożność lub uszkodzenie kanalizacji.
12. Użytkownicy lokali użytkowych zobowiązani są do zawarcia umowy na wywóz odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz uzgodnienia ze Spółdzielnią lokalizacji pojemnika. Nie dotyczy to lokali stanowiących mienie Spółdzielni, dla których zasady wywozu odpadów reguluje umowa najmu.
13. Użytkownicy wszystkich lokali zobowiązani są do przestrzegania zapisów Uchwały Rady Miasta dotyczącej utylizacji odpadów.

Zasady dotyczące sprzątnięcia i utrzymania czystości

§ 8

1. Myciem i sprzątnięciem korytarzy, klatek schodowych, schodów wejściowych do budynków, podestów, kabin dźwigowych i pomieszczeń wspólnych, za wyjątkiem pomieszczeń wynajmowanych indywidualnym Użytkownikom, zajmuje się Spółdzielnia, chyba że postanowienia właściwych umów stanowią inaczej.
2. Pomieszczenia wspólne najmowane przez indywidualnych Użytkowników, sprzątać winny osoby korzystające z tych pomieszczeń.
3. Użytkownicy zamkniętych pomieszczeń ogólnodostępnych zobowiązani są do ich udostępnienia w celu wykonania czynności sprzątnięcia, w terminach wskazanych przez administrację.

4. Sprzątaniem terenów zewnętrznych, w tym chodników, jezdni i zieleńców, w obrębie administrowanych lub zarządzanych nieruchomości, zajmuje się wyłącznie Spółdzielnia; dotyczy to także czynności związanych z utrzymaniem zimowym, tj. odśnieżaniem parkingów, jezdni i chodników oraz posypywaniem oblodzeń, chyba że postanowienia właściwych umów stanowią inaczej.
5. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono materiały opałowe, materiały do remontu lub warzywa, obowiązany jest niezwłocznie przenieść je do piwnicy, mieszkania lub przynależnej komórki piwnicznej, po czym - jak najszybciej - oczyścić zaśmiecony teren i części wspólne budynku.
6. Użytkownik, który nie zastosuje się do postanowień punktu 5 powyżej, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątania.
7. Użytkownicy balkonów i loggii zobowiązani są dbać o ich czystość i estetyczny wygląd. Zabrania się wykorzystywania ich jako magazynów i miejsc do składowania.

Zasady dotyczące korzystania z urządzeń dźwigowych

§ 9

1. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.
2. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie (nośność).
3. Dźwigi dla osób niepełnosprawnych mogą obsługiwać wyłącznie osoby przeszkolone przez administrację lub firmę serwisującą urządzenia dźwigowe. W razie doraźnej potrzeby użycia takiego dźwigu należy poprosić o pomoc dozorcę lub inną osobę przeszkoloną i posiadającą klucz do zabezpieczeń i systemu sterowania urządzenia, chyba że instrukcja użytkownika urządzenia stanowi inaczej.
4. W kabinach dźwigów zabrania się palenia tytoniu oraz zamieszczania jakichkolwiek reklam i ogłoszeń; nie dotyczy to ogłoszeń wywieszonych przez Spółdzielnię.
5. Zabrania się wrzucania śmieci i innych odpadów do szybów windowych.

Zasady dotyczące wykonywania głośnych prac remontowych i innych głośnych czynności

§ 10

1. Trzepanie dywanów, pościeli i temu podobnych może odbywać się wyłącznie na trzepakach, od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00 oraz w soboty od 9:00 do 15:00.
2. Wykonywanie przez Użytkowników lub na ich zlecenie innych głośnych prac na terenie zewnętrznym, jak np. pielęgnacja zieleni, prace remontowe itp., może odbywać się wyłącznie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00 oraz w soboty od 9:00 do 15:00.
3. Wykonywanie przez Użytkowników lub na ich zlecenie głośnych prac (w tym prac remontowych) w mieszkaniach i lokalach położonych w budynkach mieszkalnych dopuszczalne jest wyłącznie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 19:00, zaś w soboty od 9:00 do 15:00.
4. W niedziele oraz w dni świąteczne będące dniami ustawowo wolnymi od pracy, niezależnie od tego jaki dzień tygodnia jest dniem świątecznym wolnym od pracy, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac w mieszkaniach i innych lokalach położonych w budynkach mieszkalnych oraz prac na terenach zewnętrznych.
5. Zabrania się krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłócania spokoju, porządku publicznego, spoczynku nocnego albo wywoływania zgorszenia w miejscu publicznym. Wymienione naruszenia porządku podlegają karze określonej w Kodeksie Wykroczeń i odpowiedzialności cywilnej.

6. Zasady powyższe nie dotyczą usuwania awarii infrastruktury technicznej budynków i osiedli (jak np. awarie sieci wodociągowych, centralnego ogrzewania, itp.). Prace tego rodzaju mogą być prowadzone, zarówno przez Spółdzielnię jak i przez inne firmy odpowiedzialne za utrzymanie sprawności technicznej, w dowolnym dniu i o dowolnej porze, z zachowaniem zasady jak najmniejszej uciążliwości dla mieszkańców.

Zasady dotyczące roślinności i terenów zielonych

§ 11

1. Użytkownikom wolno dokonywać nasadzeń drzew i krzewów na terenach administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Drzewa i krzewy nasadzone bez uzgodnienia mogą zostać przez administrację całkowicie usunięte lub przesadzone w miejsce, które administracja uzna za właściwe z punktu widzenia optymalizacji kosztów pielęgnacji i utrzymania zieleni w zasobach Spółdzielni, ze względów bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego na administrowanych lub zarządzanych terenach, a także ze względu na zapewnienie niezbędnego dostępu do infrastruktury technicznej osiedli, takiej jak ciepłociągi, wodociągi, kanalizacja, linie energetyczne, telekomunikacyjne i inne.
3. Za pielęgnację i utrzymanie zieleni na terenach zewnętrznych administrowanych lub zarządzanych przez Spółdzielnię odpowiadają poszczególne administracje, które wykonują niezbędne prace w zgodzie z zapisami aktualnie obowiązującej „ustawy o ochronie przyrody” oraz w najlepiej pojętym interesie Członków Spółdzielni i pozostałych Użytkowników, ponoszących koszty utrzymania zieleni poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
4. Rośliny pnące mogą być przez Spółdzielnię przycinane lub usuwane, w zależności od potrzeb związanych z remontami i właściwym utrzymaniem budynków i ich elewacji (w tym balkonów), oraz innych elementów infrastruktury technicznej, a także w razie negatywnego wpływu na eksploatację lokali i budynków, np. nadmierne zawilgocenie, zagrzybienie, itp.
5. Użytkownikom nie wolno, bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią, instalować jakichkolwiek ogrodzeń, balustrad, furtek i innych elementów tzw. małej architektury, na terenach zewnętrznych zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię. W razie niezastosowania się do niniejszego postanowienia Użytkownik może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi demontażu ww. elementów.
6. Dopuszcza się wydzielenie ogródków kwiatowych do wspólnego korzystania, przy pomocy „palisady ogrodowej” o wysokości do 25 cm ponad poziom gruntu, pod warunkiem, że ogródek taki jest pielęgnowany i utrzymywany przez Użytkownika w należyłym stanie estetycznym.
7. Użytkownicy, którzy podpisali ze Spółdzielnią stosowną umowę na indywidualne użytkowanie zamkniętej (ogrodzonej) części terenu z przeznaczeniem na ogródek, obowiązani są ponosić wszelkie koszty związane z pielęgnacją i utrzymaniem wydzielonego terenu. Nie mają jednak uprawnień do nasadzenia na użytkowanym terenie drzew i krzewów. Wszelkie nasadzenia drzew i krzewów muszą być zaakceptowane przez Spółdzielnię w formie pisemnej. Obowiązek przechowywania i okazywania stosownych dokumentów ciąży na Użytkowniku dokonującym nasadzenia.
8. Niedozwolone jest wygradzanie terenów zielonych do indywidualnego użytku bez pisemnej zgody Spółdzielni.
9. Użytkownicy ogródków, o których mowa w punktach 6 i 7 powyżej, nie mogą domagać się od Spółdzielni uwzględniania indywidualnych życzeń dotyczących pielęgnacji roślin na użytkowanych przez nich terenach.
10. Indywidualne i zbiorowe wnioski Użytkowników dotyczące pielęgnacji zieleni, np. przycięcia lub usunięcia niektórych drzew lub krzewów, mogą być uwzględniane przez Spółdzielnię, pod warunkiem przedłożenia wniosku w formie pisemnej oraz w miarę posiadanych środków finansowych.

11. Balkonowe skrzynki na kwiaty muszą być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i Użytkowników lokali położonych poniżej. Użytkownik ponosi odpowiedzialność cywilną za sposób montażu i użytkowania ww. skrzynek.
12. Zabrania się hodowania kwiatów w donicach lub skrzynkach umieszczonych na zewnętrznych parapetach okien, z wyłączeniem okien balkonowych.
13. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności, dla uniknięcia:
 - a) ewentualnych szkód w mieniu Użytkowników lokali położonych na niższych kondygnacjach, a także
 - b) zanieczyszczenia i niszczenia elewacji oraz innych elementów budynku.

Pozostałe zasady porządkowe

§ 12

1. Z suszarni w budynkach mieszkalnych, może korzystać każdy Użytkownik.
2. Suszenie bielizny winno być dokonywane w specjalnie do tego celu przeznaczonych miejscach lub w lokalu Użytkownika.
3. Niedopuszczalne jest suszenie bielizny w korytarzach (w szczególności w korytarzach zamkniętych) i na klatkach schodowych.

§ 13

1. Na strychach, balkonach, korytarzach, tarasach, w suszarniach, loggiach, wózkowniach, komórkach i piwnicach nie wolno przechowywać materiałów pędnych i łatwopalnych stałych lub płynnych, pojazdów spalinowych (np. motocykli, motorowerów i motorynek), oraz mebli i innych sprzętów łatwopalnych.
2. Komórki piwniczne powinny pozostawać zamknięte i utrzymane we właściwym stanie sanitarno-porządkowym. Za stan komórki piwnicznej odpowiedzialny jest Użytkownik lokalu mieszkalnego, do którego piwnica jest przynależna. W wypadku notorycznego uchylania się od obowiązku dbałości o stan piwnicy, Spółdzielnia może dokonać tych czynności na koszt i ryzyko Użytkownika, obciążając go pełnym kosztem usługi uporządkowania pomieszczenia oraz naprawy drzwi.
3. Na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych nie wolno składować jakichkolwiek przedmiotów, a zwłaszcza stwarzających zagrożenie pożarowe lub ograniczających przestrzeń drogi ewakuacyjnej. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może udzielić zgody na krótkotrwałe wykorzystanie pomieszczeń ogólnodostępnych, w tym części korytarza, pod warunkiem, że nie zagrazi to bezpieczeństwu Użytkowników.
4. W przypadku uporczywego naruszania zasad, o których mowa w punkcie 3 powyżej, Spółdzielnia może wywieźć zalegające w korytarzach, klatkach schodowych przedmioty oraz zdeponować je na koszt Użytkownika w wynajętych do tego celu pomieszczeniach. Pełnymi kosztami usług wywozu i magazynowania, Spółdzielnia obciąży Użytkowników lub właścicieli tych rzeczy. Minimalny czasokres magazynowania, za który konieczne będzie uiszczenie opłaty to jeden miesiąc kalendarzowy.
5. W przypadku uporczywego naruszania zasad i przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, w odniesieniu do zabudowanych części korytarza Spółdzielnia może cofnąć zgodę na zabudowę korytarza i nakazać jej demontaż, lub też zdemontować zabudowę a pełnymi kosztami prac obciążyć solidarnie wszystkie osoby naruszające wspomniane zasady i przepisy.
6. Palenie tytoniu i używanie otwartego ognia w piwnicach, korytarzach, na strychach, klatkach schodowych, w kabinach dźwigowych i w innych pomieszczeniach wspólnych jest wzbronione.

7. Palenie tytoniu na balkonie lub przy otwartym oknie nie stanowi naruszenia Regulaminu, o ile niedopałki nie są wyrzucane na zewnątrz.
8. Na balkonach, loggiach, trasach i terenach zewnętrznych (za wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych i specjalnie oznakowanych) zabrania się grillowania (także z użyciem urządzeń gazowych lub elektrycznych), lub używania otwartego ognia.
9. Podczas stosowania łatwopalnych (lub wydzielających szkodliwe i/lub drażniące substancje lotne) środków chemicznych, jak niektóre rozpuszczalniki, kleje, farby i lakiery, należy zachować szczególną ostrożność, intensywnie wietrzyć pomieszczenia i stosować się do zaleceń umieszczonych na opakowaniu oraz w karcie technicznej produktu.
10. Zabrania się:
 - a) składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej, służących do ewakuacji;
 - b) zamykania drzwi ewakuacyjnych, w tym drzwi do zamkniętych części korytarzy, w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie;
 - c) zamykania (zabudowy) korytarzy lub części korytarzy bez zgody i nadzoru Spółdzielni;
 - d) uniemożliwiania lub jakiegokolwiek ograniczania dostępu do:
 - a. urządzeń przeciwpożarowych, takich jak urządzenia gaśnicze i zabezpieczające, instalacje sygnalizacyjno-alarmowe, hydranty, zawory hydrantowe, suche piony, przeciwpożarowe zbiorniki wodne, urządzenia do usuwania dymów i gazów pożarowych;
 - b. urządzeń uruchamiających instalacje gaśnicze, sterujących takimi instalacjami oraz innymi instalacjami wpływającymi na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu;
 - c. wyjść ewakuacyjnych;
 - d. wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

§ 14

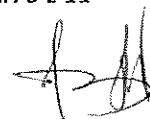
1. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń, a w szczególności anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się montowania jakichkolwiek konstrukcji i elementów (np. anten satelitarnych, radiowych i telewizyjnych) na częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności na elewacjach budynków, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Zabrania się instalowania prywatnego monitoringu, za wyjątkiem wideo-domofonów lub wizjerów elektronicznych, użytkowanych zgodnie z przeznaczeniem i nie posiadających funkcji zapisu obrazu.
4. Zabrania się instalowania i użytkowania, w lokalach i poza nimi, jakichkolwiek urządzeń elektronicznych nie posiadających stosownych atestów i homologacji.

§ 15

Zabrania się samowolnego zajmowania pomieszczeń wspólnych (np. suszarni, pomieszczeń gospodarczych, komór i komórek zsympowych, wózkowni, itp.) do wyłącznego indywidualnego użytku. Indywidualne korzystanie z tych pomieszczeń wymaga zgody Spółdzielni i zawarcia umowy.

§ 16

1. Zabrania się postoju pojazdów na drogach przeciwpożarowych, w miejscach utrudniających wjazd, wyjazd lub przejście, a w szczególności przed wjazdami do bram, garaży, parkingów i wnęk postojowych, na dojazdach do głównych komór zsympowych i śmietników zewnętrznych, a w strefach zamieszkania parkowania w innych miejscach niż wyznaczone do tego celu.



2. Pojazd zaparkowany na parkingu osiedlowym lub jezdni administrowanej przez Spółdzielnię może zajmować tylko jedno miejsce postojowe.
3. Zabrania się używania pojazdów mechanicznych w pobliżu zabudowań, w sposób powodujący uciążliwości związane z nadmierną emisją spalin do środowiska bądź wywoływanie nadmiernego hałasu.
4. Prędkość pojazdów w strefach zamieszkania należy ograniczyć do wartości wynikającej ze stosownych przepisów prawa o ruchu drogowym i znaków drogowych.
5. Zabrania się mycia pojazdów na terenach osiedli.

§ 17

1. Podstawową zasadą harmonijnego współżycia wszystkich Użytkowników lokali w budynku winno być staranie o niezakłócanie spokoju i prawa do odpoczynku.
2. Opiekunowie i przedstawiciele ustawowi dzieci ponoszą odpowiedzialność za zachowanie dzieci na terenach i w budynkach zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię.

§ 18

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta dozwolone przepisami prawa, zobowiązani są do bezwzględnego stosowania adekwatnych środków gwarantujących bezpieczeństwo osób trzecich i zachowanie porządku, pod rygorem odpowiedzialności przewidzianej przepisami prawa.
2. Nie wolno wprowadzać psów i innych zwierząt do piaskownic, na teren boisk i wydzielonych placów zabaw dla dzieci itp. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za przestrzeganie zakazu przebywania zwierząt w tych miejscach.
3. W przypadku jakiegokolwiek zanieczyszczenia spowodowanego przez zwierzę na klatce schodowej, w windzie, korytarzu i innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach, zieleńcach przylegających do budynku i innych terenach zielonych, obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia spoczywa na właścicielu zwierzęcia.
4. Właściciele psów winni dbać by psy nie sikaly na balustrady schodów, słupki nośne koszy na śmieci, ławki i inne elementy tzw. małej architektury osiedlowej.
5. Użytkownicy dokarmiający zwierzęta zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa i zachowania czystości.

§ 19

1. Wszelkie urządzenia reklamowe i szyldy mogą być instalowane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się umieszczania w i na budynkach ogłoszeń, reklam i informacji poza miejscami wyznaczonymi.
3. Zamieszczanie reklam, szyldów i ogłoszeń w budynkach i na terenach Spółdzielni, jest odpłatne i wymaga zgody Spółdzielni.
4. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na nieodpłatne rozmieszczenie ogłoszenia lub innej informacji.

§ 20

1. Pozostawianie otwartych drzwi wejściowych do klatek schodowych i garaży wielostanowiskowych wyposażonych w zamki i/lub w domofony oraz wpuszczanie osób nieznanych jest zabronione.

2. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających, załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz nocowania lub zamieszkiwania w klatkach schodowych, komórkach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na obszarze zewnętrznym administrowanym lub zarządzanym przez Spółdzielnię.

§ 21

1. Bieżące informacje np. o przeglądach technicznych, odczytach liczników, remontach Spółdzielnia udostępnia w formie ogłoszeń.
2. Wszelkie ogłoszenia Spółdzielni i firm zewnętrznych powinny być autoryzowane poprzez opatrzenie pieczęcią administracji lub Spółdzielni. W razie braku pieczęci na ogłoszeniu należy skontaktować się z administracją osiedla.

Postanowienia końcowe

§ 22

1. Użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich postanowień niniejszego Regulaminu.
2. W przypadkach naruszeń Regulaminu wymagających poniesienia nakładów na likwidację ich niepożądanych skutków, i w których Spółdzielnia obciąża odpowiedzialnego Użytkownika kosztem usługi porządkowej, remontowej lub innej, wykonanej przez firmę zewnętrzną lub pracowników Spółdzielni, Spółdzielnia może dodatkowo – na podstawie stosownej kalkulacji – obciążyć sprawcę kosztem usług i czynności dodatkowych (np. kosztem identyfikacji sprawcy/ów, inwentaryzacji i udokumentowania szkód spowodowanych przez sprawców) oraz kosztem obsługi administracyjnej, tj. zamówienia lub zlecenia, nadzorowania i rozliczenia wymienionych usług i czynności.
3. W wypadku naruszania przez Użytkowników lokali, bądź korzystających z lokali, postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia może podejmować dalsze czynności, prawem przewidziane.
4. Użytkownicy poszkodowani przez innych Użytkowników wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
5. Przypadki naruszania miru domowego i porządku publicznego Użytkownik winien zgłaszać niezwłocznie organom ścigania.
6. Uporczywe naruszanie postanowień niniejszego Regulaminu przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych może skutkować rozwiązaniem umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią, bez zachowania terminu wypowiedzenia, a także skierowaniem sprawy na drogę postępowania administracyjnego lub sądowego, w zależności od rodzaju naruszenia.

§ 23

1. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej 41/2017 podjętą 20.11.2017 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2018 r.
2. Z dniem 31.12.2017 r. traci moc obowiązujący regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej 93/2006 podjętą 16.10.2006 r.

