

# **Regulamin porządku domowego dla użytkowników lokali**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Harcerskiej 2a**

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 jest obowiązany 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 korzystania z nieruchomości przez inne osoby.

### **§ 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 Spółdzielni Mieszkaniowej 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 siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. W piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych wspólnych nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia oraz jakichkolwiek urządzeń zasilanych energią elektryczną, bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej oraz bez ustalenia zasad odpłatności za energię elektryczną.

### **§ 3**

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do przestrzegania porządku i czystości w klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie Osiedla.
2. Jeżeli nie zostało to zlecone innym podmiotom użytkowników lokali zobowiązuje się do:
  - a) mycia klatek schodowych i schodów
  - b) mycia lamperii
  - c) mycia balustrad przy schodach
  - d) mycia okien na klatkach schodowych
  - e) sprzątnięcia swoich piwnic
3. Dopuszcza się wewnętrzne uzgodnienia pomiędzy użytkownikami co do terminów czynności określonych w pkt. 2 a-e jednakże nie mogą one w widoczny sposób niekorzystnie wpływać na estetykę i porządek klatek schodowych. W przypadku braku takich uzgodnień Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo wywiesić na tablicy ogłoszeń harmonogram regulujący sprzątnięcie klatek schodowych przez poszczególnych użytkowników.
4. W przypadku uporczywego uchylania się któregoś z użytkowników od obowiązków określonych w pkt. 2 a-e po dwukrotnym pisemnym wezwaniu Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielnia ma prawo zlecić wykonanie tych czynności firmie świadczącej tego typu usługi i obciążyć użytkownika poniesionymi kosztami.
5. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy, lub wylewanie cieczy (np. resztek żywności i niedopałków) oraz pranie dywanów lub chodników na balkonach. Pranie należy suszyć w taki sposób aby woda nie spływała na niższe kondygnacje.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić jedynie do miejsc urządzeń przeznaczonych do tego celu z uwzględnieniem ich segregacji.
7. Do odpływu kanalizacyjnego nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą go uszkodzić lub zapchać.
8. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać jeden dzień przed wyznaczonym terminem wywozu w miejscach wskazanych przez Administrację Osiedla.
9. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych własnym staraniem i na własny koszt, w sposób uzgodniony ze Spółdzielnią Mieszkaniową.
10. Bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej nie wolno instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych i innych, a także umieszczać reklam i tablic informacyjnych.

#### § 4

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

#### § 5

Z pralni domowych i suszarni można korzystać na zasadach określonych dla danego budynku przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

#### § 6

Zabrania się wchodzenia na dach budynków.

#### § 7

1. Zabrania się zabaw i gier na klatkach schodowych, w korytarzach oraz w pomieszczeniach piwnicznych.
2. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nieotwierania drzwi osobom obcym.
3. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach ogólnego użytku bez uzasadnionej przyczyny.

#### § 8

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować: pożar i jego rozprzestrzenianie się, utrudnianie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, w szczególności pozostawiania rzeczy w korytarzach oraz na klatkach schodowych i strychach.
2. Zabrania się blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych oraz dojść do klatek schodowych.
3. Niedozwolone jest przechowywanie materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych w korytarzach klatek schodowych, piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku, piwnicach lokatorskich, balkonach, oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.

#### § 9

1. Zabrania się rozpalania ognisk i grillowania na balkonie, na terenie bezpośredniego otoczenia budynku oraz w miejscach gdzie takie działania będą uciążliwe dla mieszkańców.
2. Zabrania się palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych oraz innych zabronionych używek w piwnicy, na strychu, w pralni, suszarni, klatce schodowej.

#### § 10

1. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą 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, Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej lub Straży Pożarnej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się udział sąsiadów oraz przedstawiciela Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu, o którym mowa w pkt. 1 nastąpiło pod nieobecność użytkownika Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana usunąć awarię i zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy w obecności funkcjonariusza Policji oraz osób wymienionych w pkt. 1. Z czynności tych sporządza się stosowny protokół.

#### § 11

1. Od godz. 22<sup>00</sup> - do 6<sup>00</sup> 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<sup>00</sup> do 21<sup>00</sup> 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 podobnych może odbywać się w godzinach od 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup> codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych za dni wolne od pracy.

## § 12

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 do nich przynależnych oraz na terenie nieruchomości wspólnej.
3. 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 własnych zwierząt domowych z klatki schodowej, innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku, trawników oraz innych miejsc publicznych
  - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu.
4. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt w miejsca typu: piaskownice, place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki i inne.
5. Osoby naruszające postanowienia niniejszego paragrafu mogą być obciążane kosztami przywrócenia stanu higienicznego (np. wymiana piasku w piaskownicy).

## § 13

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).

## § 14

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 może 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.
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.

## § 15

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 ze Spółdzielnią Mieszkaniową.
2. Użytkownik o którym mowa w pkt. 1 zobowiązany jest do utrzymywania zagospodarowanego terenu w należytym porządku i dbać o jego estetykę.
3. W przypadku naruszenia postanowień pkt.1 i 2 Spółdzielnia Mieszkaniowa jest uprawniona do wycofania zgody a użytkownik ma obowiązek przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

4. Możliwe jest również zagospodarowanie terenu wspólnego dla całej nieruchomości przez Użytkownika lokalu jednak w takim przypadku wymagana jest zgoda większości Użytkowników lokalu danej nieruchomości. Przez zagospodarowanie terenu należy rozumieć nasadzenie drzew i krzewów, malowanie ogrodzeń, montowanie różnego rodzaju urządzeń i inne. W przypadku zagospodarowania terenu wspólnego bez zgody Użytkowników lokali danej nieruchomości i złożenia choćby jednej skargi na takie postępowanie przez innego Użytkownika lokalu danej nieruchomości Użytkownik lokalu, który dokonał zagospodarowania terenu zobowiązany jest do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. W przypadku, gdy wskazanie osoby dokonującej wspomnianego zagospodarowania nie jest możliwe lub nieuzasadnione teren do stanu pierwotnego może przywrócić Spółdzielnia.

#### **§ 16**

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.

#### **§ 17**

Przypadki nieprzestrzegania Regulaminu będą przedmiotem mediacji prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową oraz podstawą wszczęcia postępowania wewnątrzspółdzielczego o pozbawienie członkostwa lub kierowane do organów właściwych w sprawach wykroczeń.

#### **§ 18**

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

Powyższy Regulamin zatwierdzono

Uchwałą Walnego Zgromadzenia

w dniu 27.06.2016 r. Uchwała Nr 06 / 2016 r.