

**Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „BLONIE”
w Nowych Skalmierzycach**

Postawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „BLONIE

§1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa: zasady użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku i higieny, estetyki budynków i ich otoczenia a także współżycia mieszkańców obowiązujące w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „BŁONIE”.
2. Do przestrzegania niniejszego Regulaminu obowiązani są w równym stopniu wszyscy właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy oraz osoby czasowo przebywające na terenie nieruchomości wspólnej.
3. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie Regulaminu przez osoby zamieszkujące w jego lokalu lub innych użytkowników lokalu, a także za osoby stale lub czasowo przebywające w jego lokalu oraz częściach wspólnych.
4. Właściciele, najemcy lub użytkownicy lokali w przypadku dłuższej nieobecności winni zawiadomić Administratora Spółdzielni o sposobie udostępniania lokalu lub pomieszczeń przynależnych na wypadek wystąpienia awarii urządzeń wspólnych.
5. Mieszkańcy nieruchomości mogą korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych stosownie do ich przeznaczenia oraz w sposób określony niniejszym Regulaminem.

§2 Obowiązki mieszkańców

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynku na nieruchomości wspólnej.
2. W przypadku zauważenia na nieruchomości pożaru, awarii urządzeń lub innych zdarzeń grożących powstaniem szkody bądź niebezpieczeństwem dla mieszkańców należy niezwłocznie poinformować odpowiednie służby (straż pożarną, pogotowie ratunkowe, stosowne pogotowie techniczne, policję itp.) lub Administratora Spółdzielni.
3. W przypadku konieczności awarii urządzeń, właściciel lokalu, najemca lub inni użytkownicy lokalu zobowiązani są do natychmiastowego udostępnienia lokalu lub pomieszczeń przynależnych.
4. Właściciel lokalu, najemca lub inny użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne służbom dokonującym przeglądu technicznego lub usuwającym awarię urządzeń oraz dokonującym odczyty urządzeń pomiarowych.
5. W przypadku wyższej konieczności (pożar, wyciek wodny lub gazowy itp.) Administrator Spółdzielni pod nieobecność właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu lub w przypadku jego odmowy zapewni wejście do lokalu lub pomieszczeń przynależnych w obecności nadzoru budowlanego lub funkcjonariusza policji i straży pożarnej.
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu Administrator Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal lub pomieszczenie przynależne do czasu powrotu właściciela, najemcy lub użytkownika lokalu. Z czynności otwarcia lokalu lub pomieszczenia przynależnego sporządza się protokół.
7. Właściciel, najemca lub użytkownik lokalu zobowiązani są do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Administratora Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
8. Właściciele, najemcy i użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie sanitarnym oraz do ich należytej konserwacji.

9. Przeprowadzenie na własny koszt lub środkami dostarczonymi przez Administrację Spółdzielni dezynsekcji w swoich mieszkaniach w przypadku zwalczania zarobaczania całego budynku.
10. Bez pisemnego zezwolenia Administratora Spółdzielni zabrania się umieszczania na budynku oraz na terenie nieruchomości reklam, szyldów, ogłoszeń itp.
11. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

§3 Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbałości o nieruchomość wspólną zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Na nieruchomości w godzinach od 22⁰⁰ do 7⁰⁰ obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych nie należy używać urządzeń powodujących hałas, należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne urządzenia emitujące hałas.
3. Prace uciążliwe wykonywane w lokalach powodujące nadmierny hałas (remonty, wiercenia otworów itp.) mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od godz. 8⁰⁰ do 18⁰⁰.
4. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje zakaz wykonywania głośnych prac.
6. Skrzynki na kwiaty ustawione za oknami na parapetach winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie wyciekała na elewację budynku.
7. W pomieszczeniach wspólnych, na klatkach schodowych w korytarzach i piwnicach zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących jak również materiały wybuchowe oraz butle gazowe itp.
8. Niedozwolony jest pobór energii elektrycznej z instalacji wspólnych na użytek własny. Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu, w szczególności napraw w tablicach rozdzielczych, oraz wykonywania dodatkowej instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych.
9. Instalowanie na dachu i ścianach budynku anten telewizyjnych lub internetowych dozwolone jest wyłącznie za zgodą Administratora Spółdzielni.
10. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku, w przypadku stwierdzenia naruszenia pokrycia dachu, ścian lub innych uszkodzeń kosztami naprawy obciążony zostanie sprawca stwierdzonych uszkodzeń.
11. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacjach centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu, jak również napraw czy demontażu elementów pomiarowych, zabezpieczających lub regulacyjnych na instalacji.
12. Wszelkie zmiany w instalacjach w lokalu mogą być dokonywane za pisemną zgodą Administratora Spółdzielni. Zmiany i zabudowy tych instalacji winny być wykonywane w taki sposób, by umożliwiały dostęp w razie wystąpienia awarii.
13. W przypadku zaistnienia awarii i konieczności demontażu zabudowanej instalacji, koszt demontażu i ewentualny ich montaż obciąża właściciela lokalu.
14. W sezonie grzewczym nie należy zostawiać otwartych okien i drzwi wejściowych na klatki schodowe.
15. Wietrzenia pomieszczeń w lokalach mieszkalnych powinno się dokonywać 10 minut po uprzednim zakręceniu zaworu termostatycznego.

16. Zabrania się przebywania osobom postronnym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i pomieszczeniach wspólnych.
17. Zabrania się palenia papierosów i używania otwartego ognia oraz spożywania alkoholu w pomieszczeniach wspólnych budynku, w szczególności na klatkach schodowych i piwnicach.
18. Znoszenia i wnoszenia mebli oraz innych przedmiotów wielkogabarytowych należy dokonywać ze szczególną ostrożnością. Wszelkie uszkodzenia spowodowane przy przenoszeniu w/wym. przedmiotów (zarysowania ścian, drzwi itp.) obciążają właścicieli lub najemców lokali dokonujących przenoszenia tych przedmiotów.
19. Zabrania się:
 - a. Zanieczyszczania części wspólnych budynku i nieruchomości wspólnej,
 - b. Pozostawienia na klatce schodowej szafek, butów itp.,
 - c. Pisania, malowania i drapanie ścian elewacji wewnętrznych i zewnętrznych,
 - d. Uszkodzanie i niszczenie elementów małej architektury i zieleni,
 - e. Dokonywania jakichkolwiek zmian w elewacji zewnętrznej budynku,
 - f. Zakładania krat w oknach i na balkonach, bez uzyskania pisemnej zgody Administratora Spółdzielni oraz stosownych pozwoleń wynikających z prawa budowlanego,
 - g. Urządzania miejsc do zabaw dla dzieci poza miejscami do tego wyznaczonymi
 - h. Wyrzucania czegokolwiek przez okna i z balkonów,
 - i. Składowania na balkonach przedmiotów szpecących wygląd budynku,
 - j. Przetrzykiwania w piwnicach produktów stanowiących żer dla gryzoni,
 - k. Wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji bądź wymagają wstępnej neutralizacji,
20. Rodzice lub opiekunowie prawni odpowiadają za stosowanie się do niniejszego regulaminu niepełnoletnich dzieci znajdujących się pod ich opieką i ponoszą odpowiedzialność za spowodowane przez nie szkody.
21. Odpady powstające w gospodarstwie domowym należy w sposób posortowany umieszczać w pojemnikach do tego przeznaczonych. Odpady wielkogabarytowe należy składać dni i wyznaczone na ten cel.
22. Usuwanie gruzu i odpadów poremontowych odbywa się na koszt użytkownika lokalu w sposób uzgodniony z Administratorem Spółdzielni.
23. Parkowanie samochodów na nieruchomości może odbywać się w miejscach do tego wyznaczonych.
24. Użytkownikom pojazdów zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wyjazdów i wjazdów do garaży.

§4 Obowiązki Administratora Spółdzielni

1. Za utrzymywanie czystości i porządku na częściach wspólnych nieruchomości odpowiada Administrator Spółdzielni, w tym także za utrzymywanie istniejącej tzw. małej architektury oraz zieleni.
2. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo i wewnątrz budynku i w jego otoczeniu przez:
 - a. Utrzymywanie należytego stanu technicznego budynku i jego wyposażenia,
 - b. Oświetlania budynku, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów przy budynkach,

- c. Utrzymywanie w należytym stanie technicznym dojść do budynków,
- d. Wyposażenie w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów,
- e. Umieszczenie w widocznym miejscu na klatce schodowej gabloty z adresami lub telefonami służb miejskich, konserwatora itp.
- f. Umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji p.poż.
- g. Zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych,
- h. Sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków,
- i. Mycie okien w wiatrołapach i wózkowniach oraz drzwi wejściowych do budynku,
- j. Pielęgnacje terenów zielonych oraz naprawę znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, place zabaw),
- k. Usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- l. Nadzorowanie i kontrolowanie zakładów świadczących usługi w zakresie utrzymywania właściwego stanu technicznego budynku i jego urządzeń oraz czystości i porządku oraz usuwania skutków zimy,
- m. Przyjmowanie i reagowanie na wszystkie uwagi, skargi i zgłoszenia mieszkańców wynikające z Regulaminu,
- n. Zdecydowane reagowanie na wszelkie przypadki niszczenia wspólnego mienia Spółdzielni i zgłaszanie sprawców wandalizmu i zniszczeń oraz niewłaściwego parkowania odpowiednim służbom i podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania od sprawców należności za spowodowane szkody.

§5 Zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych i piwnic

1. Mieszkańcy mają prawo do korzystania z istniejących pomieszczeń wspólnych jak suszarnie, pralnie, wózkownie itp.
2. Klucze do pomieszczeń wspólnych wydawane są w biurze Administratora Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru.
3. Osoba korzystająca z pralni lub suszarni zobowiązana jest przed oddaniem klucza pozostawić miejsce w czystości i porządku.
4. Drzwi głównego wejścia do piwnicy powinny być zamknięte po opuszczeniu piwnicy jak również wygaszone oświetlenie.
5. Zabrania się przechowywania jakichkolwiek przedmiotów w korytarzach piwnic.
6. Zabrania się przebywania w pomieszczeniach wspólnych i piwnicach osób postronnych.
7. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych i w piwnicach.
8. Korzystający z piwnic zobowiązani są stosować się do zapisów niniejszego Regulaminu określonego powyżej.

§6 Zasady dla utrzymujących w lokalach zwierzęta

1. Utrzymujący w lokalach zwierzęta zobowiązani są zapewnić im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać przepisy sanitarno-porządkowe, w tym niezwłocznie usuwać odchody pozostawione prze nie na klatkach schodowych, trawnikach i innych miejscach na nieruchomości wspólnej.
2. W budynku i na terenie nieruchomości zabrania się utrzymywania zwierząt użytkowych (drobiu, królików itp.).

3. Zabrania się dokarmiania ptaków na balkonach i parapetach okien oraz kotów.
4. Właściciele psów są zobowiązani:
 - a. Zgłosić psa do rejestracji w Urzędzie Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce,
 - b. Poddać obowiązkowemu szczepieniu przeciw wściekliznie psa, który ukończył dwa miesiące życia, raz w roku kalendarzowym,
 - c. Wyprowadzać psa na smyczy, a psy ras uznawanych za agresywne wyprowadzać z założonym kagańcem.
 - d. Niedozwolone jest wyprowadzanie psów na place zabaw dla dzieci.
 - e. Na nieruchomości mogą przebywać wyłącznie psy w obecności właściciela
 - f. Dopilnować by psy w żadnym przypadku nie były uciążliwe dla innych użytkowników nieruchomości.

§7 Przepisy końcowe

1. Przypadki naruszenia niniejszego Regulamin należy niezwłocznie zgłaszać Administratorowi Spółdzielni.
2. Jeżeli użytkownik lokalu bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym strat, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do użytkowników sankcji przewidzianych Statutem oraz kodeksem cywilnym, do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni włącznie.
3. W przypadku nie przestrzegania niniejszego Regulaminu organa Spółdzielni uprawnione są do kierowania wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.
4. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
5. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.,

§8 Wejście w życie

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 28/2017 w dniu 22 maja 2017r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.