

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH
PRZEZ
SPÓŁDZIELNIĘ BUDOWLANO - MIESZKANIOWĄ „MERKURY”**

Stosownie do postanowień Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z art. 13 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, postanawia się, co następuje:

§ 1.

1. Niniejszy regulamin określa zasady porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali w budynkach wybudowanych i zarządzanych przez SBM „MERKURY”, bez względu na formę prawną użytkowania lokali.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **użytkownika** – należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - członka Spółdzielni, który posiada odrębną własność lokalu,
 - posiadacza Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - najemcę lokalu lub dzierżawcę części nieruchomości wspólnej.
 - b) **lokalu** – należy rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
4. Użytkownik lokalu nie może czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.
5. Osoby z mocy ustawy lub orzeczenia sądowego zobowiązane do opieki i nadzoru nad nieletnimi ponoszą odpowiedzialność za ich zachowanie na terenie osiedla i budynku oraz są zobowiązane do naprawy szkód wyrządzonych przez nieletnich w mieniu Spółdzielni.

§ 2.

Pracownicy ochrony oraz administrator osiedla lub inni przedstawiciele zarządcy nieruchomości upoważnieni są w ramach obowiązujących przepisów do ustalania uprawnień do wchodzenia i przebywania na terenie osiedla lub budynku osób, w szczególności tych, co do których istnieją uzasadnione podejrzenia, że nie mają prawa do przebywania na terenie nieruchomości lub posiadając przedmiotowe prawo, zachodzą podejrzenia wyrządzenia szkody w substancji (częściach wspólnych) budynku, zaboru mienia czy zakłócania porządku domowego.

§ 3.

1. Użytkownicy lokali mają prawo do:

- a) używania lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica, schowek itp.), garażu oraz terenu, wyłącznie na cele określone w umowie lub przydziale,
- b) korzystania wraz z osobami do tego uprawnionymi z wszelkich urządzeń ogólnego użytkowania oraz usług Spółdzielni,

2. Do obowiązków użytkowników lokali należą:

- a) utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggii i tarasów,
- b) wyrzucanie śmieci, i innych odpadków do pojemników do tego przeznaczonych oraz właściwe ich zabezpieczenie przed rozsypywaniem,
- c) segregowanie wyrzucanych śmieci, jeżeli przygotowane są do tego odpowiednie pojemniki.
- d) przestrzeganie porządku i czystości na klatkach schodowych, piwnicach, garażach, trawnikach, chodnikach, balkonach i tarasach,
- e) utrzymanie w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej, witryn,
- f) odsuwanie zalegającego śniegu od ścian osłonowych budynku, tarasu, balkonu i loggii przylegających do lokalu, do którego prawo korzystania ma tylko jego użytkownik w celu niedopuszczenia do ich zawilgocenia oraz do odparzenia, powstawania grzybów, pleśni itp. na elewacji budynku.

§ 4.

1. Każdy użytkownik powinien korzystać z lokalu w sposób niezakłócający ogólnie rozumianych zasad współżycia sąsiedzkiego. W szczególności niedopuszczalne jest:

- a) wrzucanie do pojemników na śmieci dużych nierozłożonych opakowań, sprzętów, gruzu lub innych przedmiotów wielkogabarytowych,
- b) wyrzucanie bezpośrednio z lokalu lub z klatek schodowych na zewnątrz wszelkich przedmiotów, niedopałków papierosów czy zawartości fajek oraz wylewanie płynów i nieczystości.
- c) palenie tytoniu, papierosów elektronicznych, oraz spożywanie alkoholu w miejscach wspólnego użytkowania, a zwłaszcza w windach, na placach zabaw, klatkach schodowych, piwnicach i garażach,
- d) korzystanie z grilla na balkonach, loggiach i tarasach oraz na terenie osiedla,
- e) przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów, które w widoczny sposób oszpecają wygląd budynku,
- f) trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, tarasach i przez okna, oraz czyszczenie na sucho dywanów i chodników na balkonach, loggiach, tarasach i klatkach schodowych,
- g) przechowywanie materiałów łatwopalnych w miejscach do tego nie przeznaczonych, tj. na klatkach schodowych, piwnicach, miejscach postojowych i ciągach komunikacyjnych,
- h) używanie ognia otwartego w częściach wspólnych osiedla,
- i) niewłaściwe korzystanie z urządzeń na placach zabaw oraz gra w piłkę w miejscach niedozwolonych,
- j) zabawa i jazda na rowerach, rolkach, deskorolkach itp. w pomieszczeniach garażowych, piwnicach, klatkach schodowych oraz na schodach, rampach i innych elementach zewnętrznych osiedla,
- k) niszczenie roślinności na terenach zielonych osiedla,
- l) ładowanie akumulatorów we wszelkich pojazdach elektrycznych.



§ 5.

1. Parkowanie wszelkich pojazdów dopuszczalne jest tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z garaży oraz ciągów komunikacyjnych.
3. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, dostawczych oraz osobowych o napędzie elektrycznym bądź wymiarach uniemożliwiających lub utrudniających parkowanie innym pojazdom na sąsiednich stanowiskach oraz zabrania się ładowania akumulatorów, wykonywania remontów pojazdów lub innych czynności mogących powodować zanieczyszczenie stanowiska postojowego, stanowić zagrożenie pożarowe i bezpieczeństwo osób i mienia.
4. Do zasad ruchu pojazdów na drogach wewnątrzosiedlowych i garażowych ciągach komunikacyjny mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20.06.1997 r. – Prawo o ruchu drogowym.
5. W przypadku parkowania pojazdów na miejscach niedozwolonych nieprawidłowo zaparkowany pojazd może zostać na wniosek administratora nieruchomości usunięty na koszt właściciela tego pojazdu, przez odpowiednie służby (policja, straż miejska itp.).
6. Zabronione jest przechowywanie na miejscach postojowych wszelkiego rodzaju przedmiotów i substancji mogących powodować zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub możliwość powstania zanieczyszczeń.

§ 6.

1. Użytkowników lokali obowiązuje zachowanie ciszy nocnej w godzinach 22⁰⁰-6⁰⁰. W szczególności zabrania się w tym czasie głośnej gry na instrumentach, głośnego zachowania, głośnego odtwarzania muzyki z wszelkiego rodzaju i typu urządzeń rejestrujących i odtwarzających dźwięk, a także wszelkich czynności związanych z przeprowadzaniem robót budowlanych i remontowych.
2. Gra na instrumentach muzycznych oraz odtwarzanie muzyki może się odbywać w sposób jak najmniej zakłócający spokój innych użytkowników lokali,
3. W dni powszednie w godz. 18⁰⁰ – 8⁰⁰ oraz w niedziele i w święta zabrania się wykonywania w lokalach robót hałaśliwych z użyciem wiertarki, piły elektrycznej, młotów pneumatycznych itp. urządzeń oraz innych czynności zakłócających ogólnie rozumiane zasady współżycia sąsiedzkiego.
4. Trzepanie dywanów, chodników, wycieraczek itp. może odbywać się tylko w miejscach do tego wyznaczonych, w godzinach 8⁰⁰ – 20⁰⁰, z wyjątkiem niedziel i świąt.

§ 7.

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta powinni:
 - a) zapewnić im odpowiednią opiekę,
 - b) przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych,
 - c) usuwać odchody i zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta na klatkach schodowych, trawnikach, chodnikach,
 - d) naprawiać wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta na terenie osiedla.
2. Osoby posiadające psy, koty oraz inne zwierzęta są obowiązane wyprowadzać je na smyczy i w kagańcu. Spuszczanie psa ze smyczy na terenie osiedla jest niedopuszczalne. Zabrania się wprowadzania psów na tereny zabaw dla dzieci.



§ 8.

1. Nad ciągami komunikacyjnymi zabrania się umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii i tarasów oraz na zewnętrznych parapetach okien.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach, zmywanie balkonów, loggii i tarasów winno odbywać się w taki sposób, aby elewacja budynku oraz okna, balkony, loggie i tarasy położone niżej nie ulegała zalewaniu wodą.

§ 9.

1. System alarmowania i zgłaszania uszkodzeń i usterek:
 - a) wszystkie usterki o charakterze elektrycznym, instalacyjnym i budowlanym zauważone w lokalu lub instalacjach wspólnych osiedla należy zgłaszać konserwatorom lub Administratorowi, których telefony i adresy umieszczone są w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych,
 - b) uszkodzenia o innym charakterze (wandalizm, zniszczenie mienia wspólnego, itp.) należy zgłaszać administratorowi lub w czasie jego nieobecności pracownikowi ochrony lub pracownikom utrzymującym czystość na osiedlu.

§ 10.

1. Zobowiązuje się pracowników ochrony i administratora osiedla do skutecznej egzekucji postanowień „Regulaminu porządku domowego” poprzez:
 - a) zwracanie uwagi osobom przebywającym na terenie osiedla na ich naganne zachowania,
 - b) ustalanie uprawnień osób do przebywania na terenie osiedla,
 - c) sporządzanie notatek z informacją dla Zarządcy Nieruchomości o notorycznym łamaniu zasad określonych w „Regulaminie porządku domowego” celem podjęcia działań określonych prawem umożliwiających wyegzekwowanie przestrzegania zasad zawartych w ww. regulaminie,
 - d) powiadamianie policji, straży miejskiej lub straży pożarnej w przypadku naruszenia zasad porządku domowego lub zagrożenia pożarowego,
 - e) powiadomienie konserwatorów osiedla w przypadku zaistnienia usterek,
 - f) ewidencji i zgłaszanie szkód powstałych w wyniku niewłaściwego użytkowania lokali i niestosowania się do zasad ujętych w niniejszym regulaminie,
 - g) upoważnia się Zarządcę Nieruchomości (osiedli i budynków) do występowania do właściwego sądu dla miejsca zdarzenia.
2. Wobec osób rażąco lub uporczywie naruszających postanowienia niniejszego regulaminu i utrudniającym innym użytkownikom korzystanie z lokali, Spółdzielnia przysługuje prawo zastosowania sankcji przewidzianych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto Spółdzielnia ma prawo kierować wnioski o ukaranie użytkowników lokalu naruszających przedmiotowy regulamin do właściwych organów. Jednocześnie Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.

§ 11

Użytkownik lokalu odpowiada za zachowanie osób odwiedzających dany lokal oraz za szkody przez nich spowodowane na terenie osiedla.



§12

1. Traci moc obowiązującą Regulamin porządku domowego w budynkach wybudowanych i zarządzanych przez SBM „Merkury” – Uchwała RN Nr 13/2023 z dnia 13.11.2023 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ

M. Frontczak

Mariola Frontczak

PRZEWODNICZĄCY

Wojciech Grabowski
Wojciech Grabowski