**REGULAMIN W SPRAWIE UŻYWANIA LOKALI, PORZĄDKU DOMOWEGO**

**W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻORACH**

**z dnia 04.07.2022r.**

§ 1

**Postanowienia niniejszego *Regulaminu* mają na celu:**

1. **ochronę mienia wspólnego to jest: nieruchomości oraz mienia ruchomego Spółdzielni,**
2. **zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców i osób trzecich,**
3. **utrzymanie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu,**
4. **podnoszenie estetyki osiedli**
5. **zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców**.

§ 2

1. Budynki mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na nieruchomościach, służą zaspokajaniu potrzeb użytkowników lokali i wymagają z ich strony stałej opieki nad nimi.
2. Ochrona budynków i urządzeń wymienionych w pkt. 1 przed zniszczeniem oraz utrzymanie ich w czystości i należytym stanie użytkowym, leży w interesie wszystkich użytkowników lokali i jest ich obowiązkiem.

§ 3

1. Przepisy *Regulaminu* dotyczą wszystkich mieszkańców: zarówno posiadających tytuł prawny do lokalu, jak i nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, oraz innych osób korzystających z budynków i mienia Spółdzielni.
2. Mieszkańcy, o których mowa w punkcie 1 odpowiadają za zachowania własne, za zachowania innych osób korzystających z ich praw, a także za zachowania osób, za które ponoszą odpowiedzialność.
3. Osoby, o których mowa w pkt. 1, zobowiązane są tak korzystać z budynku, lokalu i całego mienia Spółdzielni, aby korzystanie przez inne  osoby, nie było utrudnione, w celu ochrony wspólnego majątku Spółdzielni oraz przestrzegania postanowień niniejszego *Regulaminu*.

§ 4

**Przepisy w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków, lokali i mienia Spółdzielni**

1. Osoby, o których mowa w § 3 pkt. 1, zobowiązane są dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
2. Osoby, o których mowa w § 3 pkt. 1, zobowiązane są do utrzymania w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym lokali, pomieszczeń piwnicznych, komórek, pomieszczeń wspólnego użytku, poprzez:
3. przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej,
4. zabezpieczanie instalacji, o których mowa w punkcie a) i instalacji w lokalach oraz w przypadku uszkodzenia instalacji, natychmiastowe zawiadomienie właściwych służb Spółdzielni,
5. przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ; w razie zatkania pionów kanalizacyjnych, mieszkańcy lokali położonych bezpośrednio ponad miejscem zatkania, mają obowiązek pokrycia kosztów i wynikłych strat.
6. wykonanie niezbędnych napraw i remontów domów, lokali i garaży w zakresie określonym w innych regulaminach Spółdzielni lub w umowach ze Spółdzielnią.
7. wykonywanie w przypisanych do lokali pomieszczeniach piwnicznych, komórkach, niezbędnych napraw i remontów, w zakresie:

- białkowania lub malowania ścian i sufitów,

- naprawy lub wymiany posadzki, stolarki drzwiowej,

- naprawy i wymiany lamp i wyłączników.

1. W przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, użytkownicy lokali nie mogą bez zgody Zarządu Spółdzielni oraz bez zgody właściwego organu administracji budowlanej dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno - przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji.
2. Na umieszczanie na części wspólnej nieruchomości lub na mieniu Spółdzielni: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych, radiowych i internetowych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na bezpieczeństwo, zmianę wystroju ścian i elewacji, w tym m.in. zmianę kolorystyki, itp., wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni.
3. Instalacja sieci internetowych i innych wewnętrznych sieci komputerowych na klatkach schodowych, korytarzach i na elewacji, wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zabrania się, bez zgody Zarządu Spółdzielni, instalowania oświetlenia sieciowego w pomieszczeniach piwnicznych, komórkach.
5. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego oraz sygnału transmisji danych z liczników.
6. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia zapałkami, patykami itp.
7. Wszyscy osoby, o których mowa w § 3 pkt. 1, zobowiązane są do zapobiegania utraty ciepła w okresie grzewczym, poprzez zamykanie okien na klatkach schodowych oraz zabezpieczanie okienek w pomieszczeniach piwnicznych, komórkach.
8. Zabrania się samowolnych regulacji lub zamykania zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych.
9. Zabrania się samowolnych prób regulacji instalacji centralnego ogrzewania, stanowiącej mienie wspólne nieruchomości, jak np. zmiany nastaw zaworów termostatycznych, zmiany wielkości grzejników, niezgodnych z dokumentacją techniczną nieopomiarowanych podłączeń do instalacji c.o. w lokalach mieszkalnych i w częściach wspólnych nieruchomości.
10. Z uwagi na możliwość przerw w dostawach wody, krany wodociągowe winny być zawsze dokręcone.
11. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni lub kierownika administracji osiedlowej.
12. Instalowanie skrzynek na kwiaty, możliwe jest tylko od wewnętrznej strony loggii i musi zapewnić bezpieczeństwo przechodniów i mieszkańców lokali położonych poniżej.
13. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownicy lokali są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu, w celu jej usunięcia. Jeżeli mieszkaniec jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
14. W przypadkach awarii: uszkodzenia dźwigu, przecieków instalacji, awarii oświetlenia, awarii instalacji domofonowych lub monitoringu, zobowiązuje się użytkowników lokali zawiadomić właściwe służby Spółdzielni.

§ 5

**Przepisy w zakresie utrzymania czystości i estetyki.**

1. Przestrzeganie porządku, czystości i higieny w obrębie lokali mieszkalnych, w pomieszczeniach i miejscach przeznaczonych do wspólnego używania, jest obowiązkiem ogółu użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.
2. Osoby, o których mowa w § 3 pkt. 1 powinni przestrzegać zasad i zachowań, określonych niniejszym *Regulaminem*, związanych z utrzymaniem czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i innych wspólnie użytkowanych pomieszczeniach, w garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Sprzątanie wejść do budynków, przejść komunikacyjnych (partery oraz 3, 6 i 9 piętro w budynkach wysokich), kabin dźwigów oraz przejść komunikacyjnych piwnic należy do służb administracyjnych Spółdzielni.
4. Sprzątanie (mycie, zamiatanie) na klatkach schodowych za wyjątkiem przestrzeni wymienionych w poz. 3, z częstotliwością zapewniającą utrzymanie właściwego stanu sanitarno - higienicznego należy do obowiązków mieszkańców (użytkowników lokali). Terminy i harmonogram ww. czynności ustalają mieszkańcy między sobą.
5. Odpady i odpadki wytworzone w budynku, należy wrzucać do pojemników do tego przeznaczonych, usytuowanych w obrębie nieruchomości lub na osiedlu, lub dostarczyć bezpośrednio do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Żorach.
6. W przypadku umyślnego lub nieumyślnego rozsypania odpadów, rozlania płynu itp., użytkownik lokalu odpowiedzialny za to zanieczyszczenie, zobowiązany jest do jego uprzątnięcia. Dotyczy to także zanieczyszczeń spowodowanych przez osoby, za które użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność (dzieci, gości) oraz zwierzęta domowe.
7. Do kontenerów na zmieszane odpady komunalne zabrania się wrzucania odpadów zbieranych selektywnie, kamieni i gruzu oraz przedmiotów wielkogabarytowych i odpadów zielonych. Przedmioty te powinny być składowane w sposób określony w obowiązującym *Regulaminie porządku i czystości* zatwierdzonym przez Radę Miasta Żory.
8. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony odpadów, odpadków, niedopałków papierosów, pojemników z płynami oraz wylewania wody i jakichkolwiek płynów.
9. Zabrania się, poza miejscami do tego wyznaczonymi, trzepania dywanów, wykładzin, chodników, pościeli itp. na loggiach, w oknach, na przejściach komunikacyjnych oraz na klatkach schodowych.
10. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji i nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
11. Jeżeli osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, zamieszkująca lokal lub inna osoba, za którą ponosi odpowiedzialność, jak też zwierzęta domowe, których wymienione osoby są właścicielami, doprowadza do zanieczyszczeń lub zniszczeń opisanych w § 4 lub § 5 i w trybie natychmiastowym ich nie usuną, Spółdzielnia wykona usługę sprzątania i naprawy zniszczeń, obciążając osoby użytkujące lokal kosztami tej usługi, wg stawek lub kalkulacji opracowanych przez Zarząd.

§ 6

**Przepisy w zakresie utrzymania ładu, porządku i norm współżycia społecznego.**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców jest wzajemna pomoc, współpraca i nie zakłócanie spokoju i odpoczynku innych użytkowników budynku.
2. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych, w piwnicach, na przejściach komunikacyjnych i w otoczeniu budynków mieszkalnych (boiska, place zabaw dla dzieci, zieleńce itp.).
3. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych w pomieszczeniach zamkniętych, windach, klatkach schodowych, przejściach komunikacyjnych i w piwnicach.
4. Zabrania się po godz. 2000 oraz w niedziele i święta używania: wiertarek, młotów udarowych itp. oraz wykonywania innych robót zakłócających spokój mieszkańców.
5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 600 do 2200 , z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
6. Osoby, o których mowa w § 3 pkt. 1, są zobowiązani do zachowania ciszy nocnej w budynkach i na osiedlu, w godz. od 2200 do 600 dnia następnego.
7. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, niszczenie ścian, zanieczyszczanie podłoży części wspólnych budynków, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są ich opiekunowie prawni.
8. W celu utrzymania w budynku odpowiedniego stanu sanitarnego zabrania się hodowli gołębi, drobiu w mieszkaniach, na balkonach, piwnicach, na strychach oraz w innych pomieszczeniach i na posesjach przy budynkach, lub dokarmiania ich.
9. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych małych zwierząt domowych, jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich opiekunowie są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę, a także gdy przestrzegane są przez nich, obowiązujące lub powszechnie przyjęte, wymagania sanitarno - epidemiologiczne oraz porządkowe.
10. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta domowe, obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej zwierzęcia.
11. Zabrania się wypuszczania psów, kotów i innych małych zwierząt domowych bez opieki na części wspólne budynku i na tereny wokół budynku. .
12. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób i możliwości zanieczyszczenia terenu przydomowego, psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb budynku w miejsca mało uczęszczane przez ludzi lub wydzielone dla zwierząt. Pozostałe zwierzęta domowe należy wyprowadzać w sposób dopuszczalny i bezpieczny dla innych osób.
13. W przypadku zanieczyszczenia części wspólnej budynku i posesji, obowiązek posprzątania spoczywa na właścicielu psa, kota oraz właścicielu innego zwierzęcia domowego.
14. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne tylko w miejscach do tego wyznaczonych. Jeżeli takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy wolno tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji oraz nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.
15. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na drogach wewnątrzosiedlowych i parkingach.
16. Zabrania się parkowania pojazdów na oznakowanych kopertach, przejściach dla pieszych oraz na zakrętach i w miejscach ograniczających widoczność dla kierowców włączających się do ruchu drogowego.

§ 7

**Przepisy w zakresie bezpieczeństwa w tym przeciwpożarowego**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić: Straż Pożarną, Policję oraz właściwą administrację.
2. W suszarniach, wózkowniach, na korytarzach, w przejściach komunikacyjnych, w piwnicach i komórkach, nie wolno przechowywać materiałów wybuchowych i łatwopalnych.
3. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych przedmiotami, które mogłyby utrudniać swobodne poruszanie się mieszkańców i sprawne przeprowadzenie akcji gaszenia pożaru.
4. Używanie otwartego ognia (świeczki, zapalniczki, zapałki itp.) na klatkach schodowych, na strychach, w piwnicach i w windach jest zabronione. Przy używaniu łatwopalnych środków piorących lub czyszczących należy zachować szczególną ostrożność.
5. Wszelkie instalacje elektryczne w mieszkaniu muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym, w celu zapobieżenia iskrzeniom lub zwarciom.
6. W piwnicach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, materiałów łatwopalnych.
7. Zabrania się parkowania samochodów na drogach dojazdowych do budynków i na drogach wewnątrzosiedlowych, ze względu na utrudnienie dojazdu pojazdów Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego i Policji, z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych.
8. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z ich instrukcją obsługi. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie bądź zanieczyszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad jego maksymalne, dopuszczalne obciążenie.

§ 8

**Postanowienia końcowe.**

1. O przypadkach nieprzestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, regulujących sprawy porządkowe i bezpieczeństwa (wykroczenia, przestępstwa) mieszkańcy powinni powiadamiać właściwe, ze względu na charakter zgłoszenia, organy porządkowe (Policja, Straż Pożarna, inne).
2. Mieszkańcy mają prawo zgłaszać na Policję (tel. 47 85 532 00) lub do dzielnicowych Policji (telefony w gablotach informacyjnych na parterze klatki i na stronie internetowej ***www.smzory.pl***), lub przez portal *Krajowa Mapa Zagrożeń Bezpieczeństwa,* następujące sprawy:
3. Zagrożenia bezpieczeństwa osób lub mienia własnego, osób trzecich lub Spółdzielni;
4. Zakłócania ciszy nocnej, uciążliwego zakłócania spokoju;
5. Zagrożenia ze strony zwierząt lub zagrożenia życia zwierząt;
6. Zachowania sprzeczne z *Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Żory*, zatwierdzonym przez Radę Miasta Żory.
7. Parkowania i ruchu pojazdów, w sposób zagrażający bezpieczeństwu innych pojazdów lub powodujący utrudnienia z włączeniem się pojazdów do ruchu;
8. Zrzucania z pojazdów odpadów na place gospodarcze, szczególnie odpadów pobudowlanych, posamochodowych i poprzemysłowych.
9. O przypadkach nieprzestrzegania postanowień niniejszego *Regulaminu*, w zakresie stanu technicznego budynków i mienia Spółdzielni, utrzymania czystości, ładu i norm współżycia społecznego oraz bezpieczeństwa, mieszkańcy mogą powiadamiać administracje osiedlowe Spółdzielni w godzinach jej pracy (telefony w gablotach informacyjnych na parterze klatki i na stronie internetowej [***www.smzory.pl***](http://www.smzory.pl)). Dotyczy to także spraw:
10. Zagrożenia bezpieczeństwa osób lub mienia własnego, osób trzecich lub Spółdzielni;
11. Uciążliwego zakłócania spokoju, odpoczynku, porządku i czystości w klatce lub w otoczeniu budynku;
12. Zagrożenia ze strony zwierząt lub zagrożenia życia zwierząt;
13. Parkowania pojazdów, w sposób utrudniający ruch pieszych lub zagrażający bezpieczeństwu innych pojazdów;
14. Podrzucania na place gospodarcze odpadów pobudowlanych, posamochodowych i poprzemysłowych.
15. W uzasadnionych przypadkach, w stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego *Regulaminu*, Zarząd Spółdzielni ma prawo stosować pisemne upomnienia.
16. W uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach, w razie uporczywego, rażącego lub złośliwego naruszenia postanowień niniejszego *Regulaminu*, Zarząd w imieniu Spółdzielni, ma prawo:
17. w trybie procesu żądać przez sąd orzeczenia o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
18. kierować wnioski na drogę postępowania sądowego, lub wspierać dokumentacyjnie podobne uzasadnione wnioski mieszkańców,
19. w przypadku zniszczeń, dochodzić odszkodowań, pokrywających koszty napraw zniszczeń.
20. Traci moc „*Regulamin nr 4/2010 w sprawie używania lokali, porządku domowego w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach*”, zatwierdzony w dniu 22.01.2010r., uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach Nr 24/2022 z dnia 04.07.2022r., z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia.