

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO OBOWIĄZUJĄCY W
WEJHEROWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Niniejszy regulamin obowiązuje na terenie nieruchomości administrowanych przez WSM, w skład których wchodzi: - budynki, tereny przynależne i urządzenia

§ 2.

Do przestrzegania zapisów regulaminu zobowiązuje się wszystkich mieszkańców i Zarząd Spółdzielni. Postanowienia regulaminu mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców — w tym ppoż. i sanitarnego, ochrona mienia oraz zachowanie norm współżycia społecznego, co jest niezbędne do optymalnych warunków zamieszkania.

§ 3.

Odpowiedzialność za domowników, gości i domowe zwierzęta ponosi właściciel, główny lokator lub najemca mieszkania.

§ 4.

Przepisy niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz wszystkich mieszkańców zasobów administrowanych przez Spółdzielnię z zastrzeżeniem, że w obiektach lub mieszkaniach zasiedlonych na podstawie umowy najmu może obowiązywać odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5.

W przypadkach naruszenia zasad zawartych w regulaminie, na mieszkańcach ciąży obowiązek reagowania na miejscu, lub zgłoszenie tych faktów Administracji Spółdzielni.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 6.

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Protokółarnego przekazywania i przyjmowania mieszkań i lokali.
2. Utrzymanie nieruchomości w stanie zgodnym z wymogami ustawy: „Prawo Budowlane”, „Prawo Spółdzielcze”, przepisami ppoż., sanitarnymi poprzez:

- a) Remonty i bieżącą konserwację budynków, klatek schodowych, piwnic i otaczających je terenów, obiektów - zieleń, drogi, chodniki, parkingi, itp.
 - b) Remonty i konserwację:
 - instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników takich jak kuchenki, piece i podgrzewacze wody),
 - instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania,
 - instalacji elektrycznej (z wyłączeniem gniazd, przełączników , osprzętu elektrycznego i instalacji poza licznikiem głównym),
 - instalacji ciepłej i zimnej wody (z wyłączeniem armatury i urządzeń sanitarnych, poza licznikami),
 - przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - zabezpieczenie oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców
 - c) Utrzymanie czystości i porządku w częściach użytku wspólnego nieruchomości (drogi, chodniki, parkingi, tereny zielone i place zabaw)
 - d) Wywóz nieczystości stałych.
 - e) Oznakowanie budynków i klatek schodowych oraz umieszczenia w miejscach ogólnodostępnych numerów tel. Służb- awaryjnych i ratowniczych.
 - f) Zapewnienie działalności służb techniczno-konserwatorskich do napraw i usuwania awarii części wspólnych.
3. Rozliczania indywidualnych kosztów użytkowania mieszkań – w tym wody, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania i gazu.
 4. Naprawy instalacji wewnątrz lokali w zakresie nie należącym do Sp-ni, w przypadkach awarii mogących zagrazać bezpieczeństwu, lub spowodować szkody w budynku. Koszty za powyższe naprawy obciążają użytkownika lokalu.

III. ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 7.

1. Lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Za zgodą Zarządu w lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie działalności pod warunkiem, iż nie będzie to uciążliwe pozostałym mieszkańcom.
2. W pomieszczeniach wspólnego użytkowania, zabrania się przechowywania i składowania mebli, sprzętu AGD i RTV (suszarnie, pralnie i inne pomieszczenia). Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wywiezione przedmioty.

§ 8.

1. Niedopuszczalne jest dokonywanie w lokalach wszelkich przeróbek budowlanych takich jak demontaż i montaż ścian, przebudowy balkonów, montowanie krat itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni. Zgody Zarządu Spółdzielni wymagają również przeróbki instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej i grzewczej, instalowanie anten, tablic reklamowych itp.
2. W przypadku awarii instalacji zagrażającej bezpieczeństwu lub mogącej spowodować szkodę na żądanie przedstawicieli administracji dysponent mieszkania ma obowiązek udostępnić wejście pracownikom Sp-ni lub służbom ratowniczym celem usunięcia awarii. Powyższe dotyczy również odczytu wskazań urządzeń pomiarowych lub ich kontroli.

- 3. W przypadku czasowej nieobecności, mieszkaniec jest zobowiązany do wyznaczenia osoby – pełnomocnika, który udostępni wstęp do lokalu w przypadku awarii.**

§ 9.

- 1. W celu zachowania estetyki, higieny, porządku i prawidłowych norm współżycia mieszkańców w zasobach Spółdzielni zabrania się:**

- samowolnego wchodzenia na dach budynku,
- przebywania osobom obcym w piwnicach budynków,
- pozostawienia otwartych zaworów centralnego ogrzewania po praniu lub suszeniu,
- przechowywania w lokalach mieszkalnych, balkonach oraz piwnicach i strychach wszelkich przedmiotów stwarzających zagrożenie (materiały żrące, cuchnące, łatwopalne, wybuchowe itp.),
- zakłócania ciszy nocnej w godz.22.00 – 06.00 a w pozostałej porze zachowanie lokatorów nie może być uciążliwe dla otoczenia (głośna muzyka i inne hałasy),
- trzepania dywanów w godz.22.00 – 08.00 oraz w niedziele i dni świąteczne,
- trzepania przedmiotów i garderoby na balkonach,
- zabaw dzieci w klatkach schodowych i piwnicach,
- wyprowadzania psów bez smyczy,
- wyprowadzania psów na przydomowe trawniki i place zabaw dla dzieci,
- posiadania psa hałasującego w mieszkaniu,
- hodowli zwierząt w celach zarobkowych, hodowli i dokarmiania zwierząt w pomieszczeniach piwnic, korytarzach, klatkach schodowych i balkonach,
- parkowania samochodów poza miejscami do tego przeznaczonymi i mycia samochodów przed budynkiem,
- dewastacji mienia wspólnego i indywidualnego (zieleń, ławki, urządzenia placu zabaw itp.),
- pozostawiać światła po wyjściu z piwnicy,
- ingerencji w instalacje: elektryczną, gazową, wodociagową i centralnego ogrzewania poza obrębem lokalu mieszkalnego,
- instalowania w piwnicach dodatkowych punktów poboru wody i energii,
- instalowania i używania w piwnicach maszyn i urządzeń,
- zajmowania bez zgody Administracji pomieszczeń gospodarczych (suszarnie, pralnie, wózkarnie itp.),
- zalewania balkonów niższych kondygnacji przez nadmierne podlewanie roślin lub rozwieszanie ociekającej bielizny,
- zasłaniania kratki wentylacyjnych,
- otwierania okien w okresie grzewczym w pomieszczeniach piwnic, pralni, wózkarni itp.,
- prowadzenia prac o dużym natężeniu hałasu w godz. 19.00 – 08.00 oraz w niedziele i święta,
- używania otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych,
- grillowania na balkonach i ogródkach przy balkonowych,

- wyrzucania śmieci i odpadków poza wyznaczone miejsca (śmietniki i pojemniki),
- wrzucania do zsypów przedmiotów ponad gabarytowych i korzystania z nich w godzinach nocnych,
- zabrania się przewożenia windą przedmiotów ponadgabarytowych niezgodnych z instrukcją użytkownika windy.

2. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, hollach, windach, itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości, zabronione jest:
- spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
 - palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych (z wyjątkiem miejsc do tego wyznaczonych),
 - gromadzenie się osób w szczególności zakłócających spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszania się ciągami komunikacyjnymi,

3. **Zobowiązuje się do:**

- -sprzątania zanieczyszczeń pozostawionych przez posiadane zwierzęta.
- -utrzymania w należytych stanie technicznym mieszkania poprzez:
- - odnawiania ścian, sufitów, stolarki budowlanej, podłóg w zależności od potrzeb.
- - naprawy lub wymiany zużytej armatury sanitarnej, wodociągowej, osprzętu elektrycznego i urządzeń odbioru gazu.

4. W celu uniknięcia kradzieży oraz przebywania osób obcych w pomieszczeniach wspólnych należy:
- nie wpuszczać osób postronnych do klatek schodowych,
 - przestrzegać zasady zamykania drzwi do piwnic.

IV. PRZEPISY OGÓLNE

§ 10.

W przypadku awarii instalacji fakt ten należy zgłosić administracji lub służbom dyżurnym. Numery telefonów tych służb są umieszczone w każdej klatce schodowej..

§ 11.

Każdy z mieszkańców posiada jednakowe prawa i obowiązki w zakresie korzystania z obiektów i urządzeń wspólnego użytkowania na terenie nieruchomości swojego zamieszkania (klatki schodowe, drogi, windy, pralnie, suszarnie, parkingi, tereny zielone, place zabaw itp.).

§ 12.

Za szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali (np. zalanie) odpowiedzialność ponosi użytkownik posiadający tytuł prawny do mieszkania.

§ 13.

Opinie w sprawach zagospodarowania lub zmiany przeznaczenia poszczególnych części wspólnych nieruchomości mają moc sprawczą w przypadku poparcia większości zainteresowanych dysponentów lokali mieszkalnych oraz uzyskaniu akceptacji Zarządu Sp-ni.

§ 14.

W sytuacjach wątpliwych lub nie ujętych w niniejszym regulaminie, mieszkańcy powinni zwracać się o informację do administracji lub w razie konieczności do Zarządu Sp-ni.

§ 15.

W przypadkach uporczywego łamania zasad współżycia społecznego lub zapisów niniejszego regulaminu – organa Sp-ni zobowiązane są do podjęcia działań zgodnych ze Statutem Sp-ni i obowiązującym prawem.

§ 16.

Powyższy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą WSM w dniu 29.12.2003 r. Uchwałą Nr 68/XII/2003 r.

Tekst jednolity z naniesionymi poprawkami został przyjęty uchwałą Nr 153/04/2011 Rady Nadzorczej WSM w dniu 18 kwietnia 2011 roku.

Regulamin zawiera zmianę wprowadzoną Uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 218/02/2016 z dnia 29.02.2016 roku.