

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWIĄZKOWIEC”
w Jeleniej Górze**

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO**

Jelenia Góra 2020

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2018r., poz. 845).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2020r., poz. 275).
3. Ustawa z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2018r., poz. 1506).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. z 2019r., poz. 2010, 2020 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz. U. z 2020r., poz. 55, 471).
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2019r. poz. 1145).
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j.: Dz. U. z 2010r., poz. 719).
9. Uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Jeleniej Góry.
10. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

II. DEFINICJE

1. Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż oraz garaż podziemny z miejscami postojowymi.
2. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Nieruchomości wspólnie stanowią grunty oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku użytkowników lokali.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do przestrzegania niniejszego regulaminu zobowiązani są użytkownicy lokali będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Jeleniej Górze, bez względu na ich tytuł prawny do posiadanych lokali.
2. Naruszenie zakazów niniejszego Regulaminu będzie traktowane zgodnie ze Statutem Spółdzielni jako poważne naruszenie zasad współżycia społecznego.
3. Jeśli użytkownicy lokali wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom porządku domowego, Spółdzielnia przysługuje zastosowanie do tych osób sankcji przewidzianych przepisami prawa.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do dbałości o majątek wspólny, korzystania z lokali oraz z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania innym użytkownikom lokali. Ponadto zobowiązani są do współdziałania w ochronie ich mienia i nieruchomości wspólnej a także przestrzegania zasad współżycia społecznego, udzielania sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju.
5. Cicha nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, w czasie której należy:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne w taki sposób aby nie zakłócały miru domowego sąsiadów,
 - b) zaniechać gry na instrumentach muzycznych,
 - c) zaprzestać głośnych śpiewów i rozmów oraz nie powodować innych hałasów.

OPINIUJĘ POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM 1
Aurelia Koksztys-Łuc
ADWOKAT

6. W godzinach od 19⁰⁰ do 8⁰⁰ zabrania się wykonywania prac hałaśliwych i uciążliwych dla współmieszkańców (wiercenie otworów w ścianach i stropach, kucie, stukanie np. w instalacje centralnego ogrzewania i inne) oraz chodzenia w stukającym obuwiu.
7. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰, z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
8. Zasady korzystania z placów zabaw zostały zapisane w regulaminie: „Regulamin placu zabaw”, który jest wywieszony na każdym placu zabaw zarządzanym przez Spółdzielnię.
9. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień Regulaminu Porządku Domowego. Za szkody wyrządzone przez dzieci na terenie nieruchomości wspólnej odpowiadają rodzice lub ich opiekunowie.
10. Zabrania się urządzania miejsc zabaw dla dzieci poza miejscami w tym celu wyznaczonymi.
11. Dla zachowania odpowiednich warunków bezpieczeństwa mieszkańcy winni zamykać drzwi wejściowe do klatki schodowej zabezpieczonej domofonem oraz wystrzegać się wpuszczania nieznanym osób.
12. Nie należy zaśmiecać pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne, piwnice, wózkarnie, suszarnie), trawników, parkingów itp., a korzystając z nich należy stosować zasady współżycia społecznego i porządkowe a także przestrzegać przepisów bezpieczeństwa oraz przeciwpożarowych.
13. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież, utratę bądź uszkodzenie prywatnych przedmiotów pozostawionych przez użytkowników lokali w częściach wspólnych nieruchomości.
14. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej naprawiane są na koszt sprawcy. W razie niewykrycia sprawcy koszty obciążają daną nieruchomość (koszty eksploatacji).
15. Niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej poza lokalem.
16. Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach mieszkalnych, pomieszczeniach przynależnych do lokali oraz na terenie nieruchomości wspólnej działalności usługowej lub produkcyjnej bez zgody Spółdzielni.
17. Mieszkańcy nie mogą samodzielnie wykonywać lub zlecać wykonania jakichkolwiek prac dotyczących zieleni na osiedlu, w tym cięć drzew lub krzewów, sadzenia drzew i krzewów, koszenia trawy bez zgody Spółdzielni.
18. Niedozwolone jest dokarmianie ptaków oraz kotów wolno żyjących za wyjątkiem okresu zimowego opisanego w części IV, pkt. 7, ppkt. 8. Dozwolone jest w okresach suszy i upałów wystawianie wody dla ptaków, jeży lub dziko żyjących kotów, na terenie Spółdzielni.
19. Zabronione jest wyrzucanie resztek jedzenia na tereny zielone, chodniki, parkingi, tereny przy boksach śmietnikowych – takie działania powodują ściąganie gryzoni a zwłaszcza szczurów i myszy.

IV UTRZYMANIE PORZĄDKU, CZYSTOŚCI I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ W ICH OTOCZENIU

1. **Użytkowanie lokali.**
 - 1) Lokal powinien być użytkowany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
 - 2) Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać go w należytych stanie technicznym i sanitarno-higienicznym.

- 3) Użytkownik lokalu jest obowiązany do dokonywania remontów, wymiany i konserwacji urządzeń technicznych, instalacji, stolarki – zgodnie z regulaminem: „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób niebędących członkami w zakresie utrzymania stanu technicznego i napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.
- 4) Użytkownik lokalu przeprowadzający remont lokalu zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego usuwania zabrudzeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku,
 - b) usunięcia we własnym zakresie i na koszt własny gruzu oraz odpadów poremontowych.

W przypadku nie posprzątania zabrudzeń po remoncie użytkownik lokalu zostanie obciążony przez Spółdzielnię kosztami za sprzątnięcie klatki schodowej, i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania.
- 5) Prace remontowe w lokalach można prowadzić w godz. od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
- 6) W niedziele i Święta obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnie prac remontowych takich jak: wiercenie otworów w ścianach i stropach, kucie i inne, które zakłócają spokój i wypoczynek sąsiadom.
- 7) W przypadku niewłaściwego utrzymania lokalu lub balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego w stanie sanitarno-higienicznym stwarzającym zagrożenie epidemiologiczne, użytkownik lokalu jest zobowiązany na własny koszt przeprowadzić jego dezynfekcję oraz dezynsekcję.

2. **Klatki schodowe, korytarze piwniczne i piwnice.**

- 1) Niedozwolone jest wykonywanie czynności mogących spowodować uszkodzenie posadзки, ścian, okien lub wyposażenia na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i piwnicach.
- 2) Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o porządek i czystość na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i piwnicach, w tym sprzątnięcie własnych wycieraczek oraz drzwi wejściowych do mieszkania.
- 3) Zabrania się wystawiania na klatkach schodowych i przejściach piwnicznych wszelkich przedmiotów, w szczególności: worków ze śmieciami, butów, mebli, urządzeń AGD i innych. W takim przypadku Administracja Spółdzielni ma prawo usuwania takich przedmiotów w terminie określonym w zawiadomieniu wywieszonym na klatce schodowej. Koszty ich usunięcia obciążają właściciela.
- 4) Zabrania się palenia tytoniu, picia alkoholu oraz używania zabronionych przepisami używek w częściach wspólnych budynków tj. w klatkach schodowych, suszarniach, korytarzach piwnicznych oraz piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych.
- 5) W klatkach schodowych, suszarniach, wózkarniach, korytarzach piwnicznych i piwnicach, oraz w pomieszczeniach pod klatkami schodowymi nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, cuchnących oraz pojazdów spalinowych.
- 6) Zabrania się blokowania wyłączników oświetleniowych korytarzy piwnicznych i piwnic.
- 7) Zabrania się :
 - a) stałego blokowania drzwi wejściowych do klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - b) samowolnego rozpinania i regulowania mechanizmu samozamykacza,
 - c) niszczenia ścian, drzwi, okien, lamp, zamków, klamek i instalacji domofonowej,
 - d) naklejania ogłoszeń na ścianach klatek schodowych, drzwiach wejściowych do budynków bez zgody Spółdzielni.

- 8) W przypadku bycia świadkiem jakiegokolwiek dewastacji, fakt ten należy niezwłocznie zgłosić na Policję lub Straż Miejską.
- 9) Piwnice przynależne do mieszkania winny być zamknięte i oznaczone numerem mieszkania.

3. **Balkony i tarasy.**

- 1) Balkony i tarasy powinny być utrzymane w czystości. Skrzynki na kwiaty oraz donice umieszczone na balkonach, tarasach oraz parapetach okiennych winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo osób trzecich. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób aby woda nie przeciekała na niższe piętra.
- 2) Niedozwolone przechowywanie na balkonach i tarasach przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe.
- 3) Nie jest dozwolone grillowanie na balkonach i tarasach.
- 4) Uprasza się o nie palenie papierosów na balkonach. Na pisemny wniosek większości użytkowników lokali mieszkalnych danego budynku może być wprowadzony zakaz palenia papierosów na balkonach w tym budynku.
- 5) Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek rzeczy, niedopałków i petów papierosowych lub wylewanie cieczy.
- 6) Niedozwolone jest wieszanie prania nieodwirowanego

4. **Suszarnie.**

Suszarnie przeznaczone są wyłącznie do suszenia prania a w przypadku składowania jakichkolwiek przedmiotów Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej.

5. **Wózkarnie.**

Wózkarnie przeznaczone są wyłącznie do przechowywania sprawnych wózków dziecięcych, rowerów, sanek i wózków inwalidzkich. W przypadku składowania innych przedmiotów Spółdzielnia ma prawo do ich usunięcia na koszt właściciela po bezskutecznym upływie terminu określonego w zawiadomieniu wywieszonym w klatce schodowej.

6. **Elewacje i dachy.**

- 1) Zabronione jest wykonywanie przez użytkowników lokali wszelkich zmian w elewacji budynku.
- 2) Zabrania się wchodzenia na dachy budynków.
- 3) Montowanie reklam i szyldów na elewacji budynku jest dozwolone po uzgodnieniu miejsca montażu i podpisaniu stosownej umowy ze Spółdzielnią.
- 4) Dopuszcza się na montaż anten telewizyjnych i satelitarnych po uzgodnieniu miejsca montażu ze Spółdzielnią.
- 5) W przypadku montażu anteny telewizyjnej i satelitarnej w miejscu do tego nieprzeznaczonym, Spółdzielnia ma prawo ją zdemontować i kosztami demontażu obciążyć użytkownika lokalu.

7. **Utrzymanie zwierząt domowych.**

- 1) Użytkownicy lokali posiadający w mieszkaniach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę oraz nadzór.

- 2) Właściciel zwierzęcia ma obowiązek usuwać zanieczyszczenia (odchody) przez niego pozostawione na klatkach schodowych, w pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytkowania jak również naprawiać szkody przez niego wyrządzone w budynku oraz na terenie Spółdzielni.
- 3) Niedozwolone jest prowadzenie w lokalach hodowli zwierząt.
- 4) Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Jeleniej Górze ze względu na zachowanie bezpieczeństwa, porządku i czystości psy muszą być zarejestrowane i zaopatrzone w numer identyfikacyjny. Właściciel psa powinien regularnie wносить opłaty podatkowe oraz szczepić psa przeciwko wściekliźnie.
- 5) Właściciel psa ma obowiązek zapewnić pełną kontrolę nad zwierzęciem poza obrębem swojego mieszkania. Zakazane jest pozostawienie zwierzęcia na klatkach schodowych bądź na terenie Spółdzielni bez opieki. Zakazane jest spuszczenie psa ze smyczy na terenie Spółdzielni. Psy ras niebezpiecznych oraz psy agresywne innych ras, powinny być wyprowadzane w kagańcu.
- 6) Zakazane jest wpuszczanie i wprowadzanie psów, kotów, królików itp. zwierząt na teren ogrodzonej piaskownicy. Za zwierzęta odpowiada ich właściciel.
- 7) Niedopuszczalne jest napuszczanie psa na inne zwierzęta domowe oraz na wolno żyjące koty i ptaki.
- 8) W okresie zimowym dopuszcza się dokarmianie ptaków oraz wolno żyjących kotów w miejscach wyznaczonych przez administrację Spółdzielni. Zabrania się tępienia wolno żyjących kotów, które stanowią element ekosystemu miejskiego tym samym zapobiegając obecności i rozmnażaniu się np. gryzoni (myszy, szczury).

8. **Gospodarka odpadami.**

- 1) Użytkownicy lokali zobowiązani są do selektywnego zbierania i przekazywania do odbioru odpadów komunalnych. Zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie: „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Jelenia Góra” przyjętego przez Radę Miejską Jeleniej Góry Uchwałą Nr 209.XXX.2016 z dnia 28 czerwca 2016r., zmienionego Uchwałą Nr 102.XI.2019 z dnia 10 lipca 2019r. oraz do zachowania utrzymywanego przez Spółdzielnię porządku w „gniazdach” i wokół nich.
- 2) Selektywnie zbierane odpady komunalne to takie jak: papier, szkło, tworzywa sztuczne (w tym metale i opakowania wielomateriałowe) oraz odpady ulegające biodegradacji.
- 3) Wytworzone przez użytkowników lokali odpady komunalne, takie jak: przeterminowane leki chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady zielone, odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne, papier i tektura, tworzywa sztuczne, metale, szkło, drewno, odpady wielomateriałowe, tekstylia oraz inne odpady niebezpieczne wydzielone z odpadów komunalnych należy oddać do utworzonych przez Miasto Jelenia Góra Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
- 4) W przypadku organizowanej przez Miasto Jelenia Góra zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, mebli i innych odpadów wielkogabarytowych oraz zużytych opon, odpady te użytkownicy lokali mogą wystawiać przy zbiorczych punktach zbierania i odbierania odpadów komunalnych, tzw. „gniazdach” nie wcześniej niż 24 godziny przed terminem wynikającym z harmonogramu ustalonego odbioru tych odpadów przez Miasto Jelenia Góra.

- 5) Odpady budowlane i rozbiórkowe np. gruz budowlany, panele podłogowe, stolarka okienna i drzwiowa, umywalki, wanny, kabiny natryskowe, ustępy oraz inne, mieszkańcy użytkownicy lokali gromadzą odrębnie od pozostałych odpadów do kontenera zamówionego na własny koszt lub dostarczają je samodzielnie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych mieszczącego się w siedzibie MPGK przy ul. Wolności 161/163 w Jeleniej Górze.
 - 6) Pozostałe odpady, których nie można wydzielić stanowią zmieszane odpady komunalne, które należy gromadzić wyłącznie w pojemnikach do tego celu przeznaczonych
-
9. **Komunikacja wewnątrz osiedla i parkowanie pojazdów mechanicznych.**
 - 1) Użytkownicy pojazdów mechanicznych poruszają się po drogach wewnętrznych osiedla zgodnie z istniejącym oznakowaniem.
 - 2) Parkowanie pojazdów mechanicznych na terenach wewnątrzosiedlowych jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i oznakowanych. Jeśli takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy można wyłącznie tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje zniszczenia zieleni i chodników.
 - 3) Zabrania się pozostawiania pojazdów – wraków na terenie Spółdzielni.
 - 4) Zabrania się ustawiania przyczep campingowych na parkingach.
 - 5) Zabrania się dokonywania hałaśliwych napraw pojazdów oraz ich mycia na terenie Spółdzielni.
 - 6) Poruszające się pojazdy na ciągach pieszo-jezdnym bezwzględnie winny respektować pierwszeństwo pieszych.
 - 7) Przypadki nieprawidłowego parkowania należy zgłaszać na Policję lub Straż Miejską.

V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr ~~17~~ ¹⁷/08 2020 z dnia ~~27.08~~ ^{27.08}... 2020r.
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 21/05/2006 z dnia 25 maja 2006 roku.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Waldemar Trzeźniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski

OPINIUJĘ POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
Aurelia Koksztys-Łuć
ADWOKAT

UCHWAŁA NR 17/08/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w Jeleniej Górze
z dnia 27 sierpnia 2020 roku

W sprawie: zatwierdzenia regulaminu: „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”.

Zgodnie z § 28 ust.1 pkt.10 Statutu Spółdzielni i § 14 ust.1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje i zatwierdza regulamin: „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”, jako tekst jednolity w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Moc traci regulamin pod tym samym tytułem, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 25.05.2006 roku Uchwałą nr 21/05/2006.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

S E K R E T A R Z
Rady Nadzorczej

Waldemar Trześniewski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Jerzy Świątkowski