**R E G U L A M I N**

**Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców**

**Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

§ 1.

Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni i wszystkich mieszkańców oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych o ile zawarte umowy nie określają inaczej.

§ 2.

Postanowienia ogólne:

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do:

1. Usuwania usterek,wad i niedoróbek budowlanych powstałych w wyniku wadliwego wykonania prac naprawczych, remontowych, inwestycyjnych lub zastosowania wadliwego materiału budowlanego w okresie rękojmi czy gwarancji oraz prac będących w zakresie objętym konserwacją przez Sp-nię.

2. Dokonywania napraw instalacji centralnego ogrzewania i przewodów grzewczych oraz ich wymiany za wyjątkiem zaworów i głowic termostatycznych grzejników, których naprawa lub wymiana należy do użytkownika mieszkania.

3. Dokonywania napraw lub wymiany przewodów elektrycznych, gazowych, TV osiedlowej, rur instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, kanalizacji burzowej, wentylacyjnej w obrębie budynku i osiedla. Zakres ten nie obejmuje instalacji wewnętrznych mieszkań oraz ich wyposażenia.

4. Naprawy i remontu pokryć dachowych budynków będących w zasobach Sp-ni.

5. Protokolarnego odbioru mieszkania w przypadku zdania mieszkania przez członka, względnie najemcę do Sp-ni.

6. Dbanie o należyty stan techniczny i dopilnowanie utrzymania porządku w częściach wspólnego użytku budynków, oraz w ich otoczeniu jak:

1. korytarze, przejścia i drogi komunikacyjne budynku, korytarze piwnic,
2. pralnie, suszarnie oraz inne pomieszczenia ogólnego użytku,
3. piaskownice, place zabaw i gier, boisko sportowe dla dzieci i młodzieży,
4. chodniki i drogi osiedlowe wraz z oświetleniem ulic i placów,
5. zieleń osiedlowa

oraz prowadzić naprawy, konserwację i zapewnić sprawność techniczną urządzeń dźwigowych.

7. Konserwacji i bieżącego utrzymania oświetlenia terenu i wejść do budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców w nieruchomości.

8. Zapewnienia wyposażenia nieruchomości w miejsca i pojemniki do składowania odpadów gospodarczych oraz zapewnienie ich opróżniania z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 3.

Postanowienia ogólne dotyczące obowiązków członków i mieszkańców:

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Za zgodą Zarządu Sp-ni w mieszkaniu może być prowadzona działalność gospodarcza, która nie zakłóca spokoju mieszkańcom klatki schodowej, jest zgodna z warunkami higieniczno-sanitarnymi i p.poż.oraz nie zagraża bezpieczeństwu budynku.
2. Członek obowiązany jest dbać o należyty stan techniczny zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych pomieszczeń oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania w zakresie objętym Regulaminem napraw wewnątrz lokali.
3. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne, stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, wymiana okien, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych zaworów czerpalnych (baterii, kranów itp.), wanien, mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Sp-ni. Zabronione jest wykonywanie wszelkich przeróbek bez pisemnej zgody Spółdzielni:
	1. w instalacji centralnego ogrzewania (wyciąganie kryz lub zmiany „nastaw” w zaworach termostatycznych przy grzejnikach, przebudowa instalacji, dokładanie żeber grzejnikowych lub ich zdejmowanie),
	2. w instalacji gazowej,
	3. w instalacji elektrycznej (polegających na zmianie przebiegu przewodów elektrycznych, instalowanie nowych punktów poboru energii, urządzeń o wyższym poborze energii np.kuchenek elektrycznych oraz montażu zabezpieczeń o wyższych parametrach) oraz przez osobowy nieuprawnione

Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni prace na instalacjach mogą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia lub pod ich nadzorem.

1. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory przy gazomierzu, po czym zawiadomić pogotowie gazowe oraz służby techniczne Sp-ni. Natomiast stwierdzenie ulatniania się gazu w sieci rozprowadzającej gaz (lub w pomieszczeniach gdzie prowadzona jest sieć gazowa) należy (natychmiast) powiadomić pogotowie gazowe (i działać wg wskazówek otrzymanych po zgłoszeniu) oraz Zarząd Sp-ni.
2. Instalacja dodatkowych gniazdek elektrycznych w piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych może być dokonana tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Zarząd Sp-ni.
3. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach oraz zauważonych w budynku należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni. W przypadku niepowiadomienia o poważniejszych uszkodzeniach w mieszkaniu (o których mowa wyżej) użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego mieszkaniu lub u sąsiadów wskutek zepsucia się (awarii) instalacji lub urządzeń.
4. Przedstawiciele Spółdzielni upoważnieni przez Zarząd Sp-ni uprawnieni są do kontrolowania urządzeń instalacji w mieszkaniach w zakresie prawidłowej ich eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem. W związku z tym użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli w przypadkach koniecznych i uzasadnionych.
5. Ze względu na dobro ogółu mieszkańców, troskę o mienie Spółdzielni oraz higienę w domach spółdzielczych, każdy z użytkowników lokalu zobowiązany jest umożliwić w uzgodnionych z administracją Sp-ni dniach i godzinach wejście do mieszkań powołanej Komisji w celu skontrolowania wewnętrznych urządzeń i ogólnego stanu mieszkania.
6. Opłaty eksploatacyjne za zajmowane mieszkanie (lokal użytkowy) należy opłacić do 15-go każdego miesiąca z góry. W razie zwłoki w uiszczaniu, członek Sp-ni (użytkownik) jest zobowiązany zapłacić odsetki zgodnie z ustaleniami Statutu Sp-ni.
7. Nie należy wyrzucać przez okna lub balkon jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów lub innych przedmiotów.
8. Do muszli WC nie należy wrzucać śmieci, kości, szmat, itp. W razie zapchania instalacji kanalizacyjnej (rur) użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscami zapchania zostaną obciążeni kosztami udrożnienia (oczyszczenia) kanalizacji.
9. a) Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników ustawionych w altanach śmietnikowych lub koszy zainstalowanych przez Spółdzielnię. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik zobowiązany jest sprzątnąć zanieczyszczony teren.

12 b) Gruz budowlany oraz ramy okienne użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na

 własny koszt i we własnym zakresie na wysypisko.

1. Zabrania się zakłócania ciszy nocnej w godz. od 22.00 do 6.00 rano. Zabrania się zakłócania spokoju współmieszkańcom w budynkach i na osiedlu przez szczekające psy.
2. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
3. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemne poszanowanie mienia w częściach wspólnych i nie zakłócanie i nienaruszanie interesów osób trzecich. Prace budowlane, wiercenie otworów w ścianach oraz prace powodujące zwiększone hałasy przenoszone przez konstrukcję budynków można wykonywać jedynie w godz.od 8.00 do 19.00. W dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych i uciążliwych prac przez całą dobę.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać się z umiarem, tak, aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze niszcząc elewację i brudząc położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów.
5. Dbałość o zieleń (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa) jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców
6. Dzieci i młodzież w miarę możliwości powinny bawić się lub spędzać czas wolny w miejscach do tego celu przeznaczonych tj.place zabaw, boisko sportowe, siłownie zewnętrzne fitness Należy przestrzegać, aby dzieci lub młodzież nie prowadziły zabaw obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci lub młodzieży, jak hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice.
7. Zabrania się bez zgody Zarządu Sp-ni samowolnie zajmować pomieszczenia w piwnicach (typu węzły c.o., pomieszczenia gazowe, wózkarnie itp.) urządzając w nich pomieszczenia gospodarcze na własny lub grupowy użytek.
8. Z suszarni ma prawo korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgodnionej z mieszkańcami danej klatki schodowej. Z urządzeniami suszarni należy się obchodzić z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Po zakończeniu suszenia bielizny należy pomieszczenie doprowadzić do należytego stanu, a klucz od pomieszczenia oddać gospodarzowi klatki (lub wyznaczonej osobie).
9. Korytarzy piwnicznych, dróg komunikacyjnych i ewakuacyjnych budynku nie wolno zastawiać meblami, rowerami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się i ewakuację w razie pożaru, czy innego zagrożenia. Zabronione również jest wstawianie stałych przegród w drogach ewakuacyjnych budynku (typu kraty stalowe itp.) bez zgody Zarządu Sp-ni i organów państwowych (Straży Pożarnej i Urzędu Miejskiego).
10. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia jest zabronione na klatkach schodowych, w piwnicach, windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku.
11. W celu utrzymania na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego i porządkowego, zabrania się:
	1. prowadzenia hodowli zwierząt, drobiu, ptactwa w budynkach mieszkalnych
	2. dokarmiania kotów i innych zwierząt w częściach wspólnego użytku,
	3. zamykania i pozostawiania psów na balkonach, loggiach bez opieki,
	4. karmienia ptaków na balkonach i parapetach okiennych.
12. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców. Zanieczyszczenie spowodowane przez psy lub inne zwierzęta własne powinny być usuwane przez właścicieli zwierząt. Nie wolno wchodzić z psami na place zabaw oraz tereny spółdzielni obsadzone drzewami i krzewami.
13. Parkowanie pojazdów samochodowych, motocykli, reguluje ustawa Prawo o ruchu drogowym. Na terenie Spółdzielni dopuszcza się parkowanie w miejscach do tego celu wyznaczonych.

Zabrania się:

* 1. uruchamiania silników motocykli, pojazdów samochodowych w celach kontrolnych i naprawczych bezpośrednio pod oknami budynków,
	2. dopuszczania do nieszczelności układów silnika pojazdu, wszelkie wycieki oleju, paliwa, płynów hydraulicznych winny być bezzwłocznie usunięte z powierzchni miejsca parkingowego, a nawierzchnia oczyszczona na koszt i staraniem właściciela pojazdu,
	3. jeżdżenia na motorowerach i motocyklach oraz samochodami po alejkach na osiedlu ze względu na powodowanie hałasu oraz możliwości wypadku,
	4. jeżdżenia na klatkach schodowych na łyżwo- i deskorolkach,
	5. przechowywania motocykli, skuterów, rowerów na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść, brudzenie smarami posadzek i ścian oraz zagrożenie ppoż.,
	6. przechowywania w zbiornikach, kanistrach paliwa (benzyny), płynnych materiałów łatwopalnych w pomieszczeniach piwnic,
	7. parkowania, zatrzymywania, postoju samochodów oraz motocykli na chodnikach lub trawnikach i pasach zieleni,
	8. mycia samochodów na terenach zewnętrznych wspólnego użytku osiedla Spółdzielni (ulice, chodniki, place parkingowe i manewrowe)
	9. pozostawiania samochodów wycofanych z eksploatacji (wraków) w miejscach wyznaczonych na parkowanie pojazdów lub w otoczeniu budynku czy placach osiedla,
	10. parkowania pojazdów ciężarowych i służących do celów zarobkowych w miejscach do tego nieprzeznaczonych.
1. Szyldy, szafki reklamowe, reklamy mogą być instalowane, ustawiane za zgodą Zarządu Sp-ni w miejscach wskazanych. Nie wolno naklejać na ściany budynków, drzwi, afiszy reklamowych, ogłoszeń itp. W przypadku naklejania będą pobierane opłaty karne.
2. Instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na dachach, balkonach, oknach, ścianach budynku jest zabronione, gdyż budynki mieszkalne wyposażone są w instalację przesyłowo-zbiorczą naziemnej telewizji cyfrowej oraz satelitarnej. Ewentualne montowanie indywidualnych anten może być jedynie za pisemną zgodą Zarządu Sp-ni.
3. Nie niszczyć zabezpieczeń, kłódek, zamknięć pomieszczeń dźwigowych, węzłów gazowych oraz tablic energetycznych.
4. W okresie zimowym wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do działań zmierzających do oszczędności ciepła poprzez właściwe zabezpieczenie pomieszczeń ogólnego użytku oraz piwnic.
5. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędności energii elektrycznej, niezbędnej do funkcjonowania instalacji i urządzeń w częściach wspólnego użytku budynków.

W stosunku do użytkowników, mieszkańców nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni może dochodzić pokrycia kosztów naprawy lub usunięcia szkody, konsekwencji karnych wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz kierować wnioski na drogę postępowania administracyjnego do właściwego organu Urzędu Miejskiego lub na drogę postępowania sądowego.

§ 5.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 45/XK/2017 w dniu 28.09.2017r.