

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
ZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZASTAL
W ZIELONEJ GÓRZE**

§ 1.

Regulamin:

- 1) określa zasady porządku domowego obowiązujące wszystkie osoby fizyczne i prawne użytkujące lokale i grunty w zasobach Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL, bez względu na formę prawną użytkowania,
- 2) ma na celu ochronę części wspólnych poszczególnych nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa i spokoju mieszkańcom, utrzymanie higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz unormowanie zgodnego współżycia społecznego.

§ 2.

Użytkownikiem lokalu jest:

- 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2) członek Spółdzielni – właściciel lokalu,
- 3) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni – właściciel lokalu,
- 5) najemca lokalu,
- 6) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 3.

Częścią wspólną budynku są:

- 1) klatki schodowe, korytarze,
- 2) wiatrołapy, przedsionki,
- 3) w kondygnacji piwnicznej: korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie,
- 4) dach,
- 5) instalacja wody zimnej i ciepłej do zaworów odcinających,
- 6) przyłącza wodno-kanalizacyjne,
- 7) kanalizacja ściekowa do wejścia do lokalu i deszczowa
- 8) instalacja elektryczna do licznika w lokalu,
- 9) instalacja gazowa do licznika w lokalu,
- 10) instalacja centralnego ogrzewania bez grzejników,
- 11) instalacja zasilająca centralne ogrzewanie,
- 12) przewody wentylacyjne,
- 13) instalacja odgromowa,
- 14) urządzenia dźwigowe,
- 15) instalacja antenowa i telekomunikacyjna,
- 16) instalacja przyzywowa bez unifonu
- 17) konstrukcja, ściany nośne i elewacja budynku.

§ 4.

Mieniem Spółdzielni są:

- 1) urządzenia małej architektury: altany śmietnikowe, urządzenia zabawowe i ogrodzenia placów zabaw dla dzieci, parkowe lampy oświetleniowe, ławki, uliczne śmietniki, budynki węzłów cieplnych,
- 2) ciągi pieszo-jezdne, chodniki, zieleńce.

§ 5.

Użytkownik lokalu i Spółdzielnia są odpowiedzialni w zakresie postanowień Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentują tj. osoby zamieszkałe, osoby zameldowane, członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, pracowników itp.

§ 6.

Spółdzielnia i użytkownik lokalu obowiązani są:

- 1) dbać o części wspólne budynku i jego otoczenie, o mienie Spółdzielni oraz chronić je przed dewastacją,
- 2) do niezakłócania spokoju i ciszy,
- 3) utrzymywać lokal, pomieszczenia przynależne i pomieszczenia wspólne w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 5) zgłaszać awarie lub zagrożenia pracownikom Spółdzielni lub odpowiednim służbom: policji, straży pożarnej, pogotowiu ratunkowemu, pogotowiu gazowemu, pogotowiu energetycznemu, pogotowiu ciepłownicemu.

§ 7.

1. Użytkownik lokalu wraz z osobami zamieszkującymi są obowiązani niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub awarii zagrażającej powstaniem szkody.
2. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu i pozostałych osób zamieszkujących lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej.
3. Jeżeli wejście do lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8.

Użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu służbom konserwacyjno - remontowym działającym na zlecenie Spółdzielni, gdy jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu części wspólnych.

§ 9.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie Spółdzielni, w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, pokrycia kosztów usunięcia szkody.

§ 10.

Do umieszczenia zawiadomień, ogłoszeń, informacji przeznaczone są tablice informacyjne znajdujące się w każdej klatce schodowej budynku oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 11.

Bez pisemnego zezwolenia Spółdzielni nie wolno umieszczać na terenie nieruchomości żadnych reklam, szyldów i ogłoszeń.

§ 12.

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00.
2. W godzinach ciszy nocnej nie wolno zachowywać się „głośno”, używać urządzeń mogących zakłócać spokój, wypoczynek, sen innych osób, należy ściszyć odbiorniki radiowo-telewizyjne, zaniechać głośnej gry na instrumentach, głośnych rozmów i śpiewania, korzystania z głośnych urządzeń gospodarstwa domowego oraz z „głośnych” urządzeń sportowo rekreacyjnych (np. bieżni, orbitreków, trampolin, piłek, hantli itp.).
3. Prace konserwacyjno – remontowe „głośne” (stukanie, pukanie, wiercenie, szlifowanie, itp.), trzepanie rzeczy z kurzu oraz granie na instrumentach mogą się odbywać w godzinach od 8.00 do 19.00, codziennie z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
4. Zabrania się zakłócania spokoju innym użytkownikom lokali przez głośną muzykę, szczekanie psów, głośną pracę zarobkową.

§ 13.

W przypadku wykonywania w lokalu prac konserwacyjno – remontowych:

- 1) użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do utrzymania czystości w klatce schodowej - w każdym dniu – niezwłocznie po zakończeniu każdego etapu prac, jeśli pozostawił zabrudzenia w części wspólnej. Nieprzestrzeganie zasady spowoduje pisemne wezwanie przez Spółdzielnię do uporządkowania części wspólnej. W przypadku braku realizacji zaleceń wynikających z pisemnego wezwania, Spółdzielnia obciąży danego użytkownika lokalu kosztami sprzątnięcia części wspólnej.
- 2) odpady poremontowe, budowlane należy uprzątnąć we własnym zakresie i na własny koszt do miejsca wskazanego przez urząd gminy. Zabrania się wyrzucania tego rodzaju odpadów do pojemników na odpady komunalne.

§ 14.

Przypadki zakłócania spokoju i porządku publicznego oraz uwagi o zdarzeniach zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi albo mieniu znajdującemu się na terenie Spółdzielni należy zgłaszać do Straży Miejskiej lub Policji i Spółdzielni.

§ 15.

W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, osoby inne mogą składać pisemny wniosek do Spółdzielni w sprawie sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 16.

Zwierzęta domowe trzymane w lokalu nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia osób oraz nie mogą zakłócać spokoju i ciszy nocnej.

§ 17.

Posiadacze zwierząt domowych są obowiązani do:

- 1) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych,

- 2) sprzątania wszelkich zanieczyszczeń przez zwierzęta spowodowane w klatkach schodowych, w wiatrołapach, w piwnicach, na chodnikach, na ciągach pieszojezdnym, na jezdniach, na parkingach, na trawnikach,
- 3) prowadzenia psa na smyczy i w kagańcu,
- 4) nie wypuszczania na balkon i loggię zwierząt (z powodu: hałasu-szczekania, przechodzenia na inne balkony i loggie, zanieczyszczeń-sierść, odchody i mocz),
- 5) nie wpuszczania zwierząt na place zabaw,
- 6) niedopuszczania do niszczenia przez zwierzęta zieleni,
- 7) zarejestrowania psa w Spółdzielni.

§ 17 a.

Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych:

- 1) na balkonach, loggiach i w otwartych oknach
- 2) przy wejściach do budynków i blisko budynków
- 3) dmuchania dymu z papierosów w przestrzeń pionów technicznych i pionów wentylacyjnych

§ 18.

Użytkownik lokalu posiadający balkon lub loggie obowiązany jest do:

- 1) utrzymywania porządku i czystości (zamiatanie i mycie w sposób nie powodujący zabrudzeń innego balkonu lub innej loggii),
- 2) usuwania z posadzki gromadzonego się śniegu (w godzinach wieczornych i rannych, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa osób i mienia),
- 3) konserwacji bariery ochronnej, ścian i sufitu oraz posadzki, zgodnie z kolorystyką wynikającą z dokumentacji technicznej nieruchomości budynkowej, udostępnioną przez Spółdzielnię.

§ 19.

Na balkonach i loggiach:

- 1) wolno umieszczać skrzynki i donice z zielenią i kwiatami w sposób gwarantujący bezpieczeństwo innych użytkowników lokali, a podlewanie winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie ściekała po ścianie i balustradzie, nie niszcząc elewacji budynku i nie zabrudzając położonych niżej balkonów i loggii,
- 2) zabrania się grillowania, zapalania zniczy i świeczek, przechowywania i wieszania przedmiotów szpecących wygląd budynku, wyrzucania śmieci, butelek, niedopałków papierosowych i innych przedmiotów,
- 3) zabrania się przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących, środków chemicznych, środków wybuchowych, gazu w butlach oraz motocykli i motorowerów,
- 4) nie wolno trzepać rzeczy w celu usunięcia kurzu (również z okien).
- 5) zabrania się umieszczania zasłon, drabinek i podpórek w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali osobom niepowołanym.

§ 20.

Na parapetach okiennych nie wolno:

- 1) umieszczać skrzynek z kwiatami, pojemników z żywnością,
- 2) wykładać karmy dla ptaków (również na balkonach i loggiach).

§ 21.

W pomieszczeniach części wspólnych i w kondygnacji piwnicznej zabrania się:

- 1) palenia wyrobów tytoniowych, picia napojów alkoholowych oraz stosowania środków odurzających,
- 2) przechowywania jakichkolwiek przedmiotów i materiałów z wyjątkiem wózków dziecięcych, jeśli nie przeszkadzają w swobodnej komunikacji pieszej
- 3) samowolnych napraw urządzeń elektrycznych, przemieniania faz, wymieniania i wstawiania bezpieczników, wykonywania innych czynności w szafkach zabezpieczających energię elektryczną budynku, wymieniania żarówek (z wyjątkiem piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego),
- 4) pozostawiania obuwia przed wejściem do lokalu, blokować wyłączniki oświetlenia,
- 5) zakładanie gniazd poboru elektrycznego na użytek własny,
- 6) wystawiania i pozostawiania śmieci w workach lub w innych pojemnikach,
- 7) głośnych rozmów, krzyków, śpiewów oraz trzaskania drzwiami części wspólnych i lokalowymi,
- 8) prowadzenia prac remontowo-konserwacyjnych, wyjątek stanowią: naprawa, remont, wymiana drzwi wejściowych do lokalu,
- 9) trzepania rzeczy z kurzu.

§ 22.

W pomieszczeniu przynależnym – piwnicy użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów bezpieczeństwa, sanitarnych i ochrony przeciwpożarowej,
- 2) dbać o czystość i porządek oraz o jej stan techniczny,
- 3) nie przechowywania przeterminowanych artykułów żywnościowych oraz motocykli, motorowerów, skuterów z napełnionymi bakami i kanistrów wypełnionych materiałami łatwopalnymi.

§ 23.

W pomieszczeniu przynależnym – piwnicy nie można:

- 1) prowadzić działalności gospodarczej,
- 2) prowadzić życia towarzyskiego,
- 3) montować jakichkolwiek urządzeń pobierających energię elektryczną.

§ 24

1. Z pomieszczenia piwnicznego przeznaczonego do użytku wspólnego, zwanego dalej pomieszczeniem wspólnym, mogą korzystać użytkownicy nieruchomości, w której to pomieszczenie się znajduje.
2. Przeznaczenie pomieszczenia wspólnego ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie ze zgłoszonym zapotrzebowaniem użytkowników lokali.
3. Pomieszczenie wspólne powinno być użytkowane wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem – jako wózkownia, pomieszczenie na rowery, suszarnia lub pomieszczenie techniczne.
4. W pomieszczeniu wspólnym nie wolno przechowywać żadnych mebli, sprzętów AGD i RTV oraz innych przedmiotów nie związanych z przeznaczeniem pomieszczenia.
5. W pomieszczeniu wspólnym nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, wybuchowych i gazu w butlach.

6. Użytkownicy lokali są zobowiązani do korzystania z pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym użytkownikom.
7. Użytkownicy lokali są zobowiązani do zachowania w pomieszczeniu wspólnym czystości, ciszy i spokoju, przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, dbania o utrzymanie bezpieczeństwa przechowywanych rzeczy.
8. W pomieszczeniu wspólnym obowiązuje całkowity zakaz spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz spożywania środków odurzających.
9. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych przez użytkowników w pomieszczeniu wspólnym.
10. W przypadku niewykorzystywanego pomieszczenia wspólnego w piwnicy danego budynku, istnieje możliwość jego przeznaczenia dla indywidualnych potrzeb użytkownika. Przekazanie takiego pomieszczenia jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu. Opłaty z tytułu najmu pomieszczenia wspólnego pomniejszają koszty eksploatacji nieruchomości, w której to pomieszczenie się znajduje.

§ 25.

Wykreślono.

§ 26.

Odpady z gospodarstw domowych:

- 1) należy wyrzucać wyłącznie do kontenerów umieszczonych w altanach śmietnikowych lub do zsypu,
- 2) podlegające segregacji należy wyrzucać do specjalnych opisanych pojemników,
- 3) objętościowe (np. pudełka, kartony) należy przed wrzuceniem do pojemnika zgnieść lub pociąć na kawałki.
- 4) szklane można wyrzucać do pojemników tylko w godzinach od 7.00 do 21.00

§ 27.

1. Do kontenerów i pojemników nie wolno wylewać płynów, substancji żrących, parzących, łatwopalnych oraz wrzucać gruzu i materiałów pyłących.
2. Większe przedmioty, w szczególności meble i sprzęt AGD, mogą być pozostawione do wywiezienia wyłącznie przy altanach śmietnikowych lub pomieszczeniu zsypowym w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią.
3. *Wykreślono.*

§ 28.

Zabrania się:

- 1) zanieczyszczania części wspólnych i mienia Spółdzielni poprzez pozostawianie i wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, butelek, niedopałków papierosów, żywności,
- 2) niszczenia i pisania po ścianach zewnętrznych i wewnętrznych budynków oraz urządzeń małej architektury, niszczenia zieleni,
- 3) malowania ścian zewnętrznych i wewnętrznych stanowiących części wspólne budynków, z wyjątkiem balkonów i loggi.
- 4) wieszania i instalowania tablic lub przedmiotów bez zezwolenia Spółdzielni,

- 5) instalowania poza lokalami, jakichkolwiek urządzeń, a w szczególności: wszelkiego rodzaju anten, krat okiennych, balkonowych i loggi, urządzeń klimatyzacyjnych, zewnętrznych żaluzji, alarmów oraz wymiany drzwi wejściowych do lokalu i stolarki okiennej bez uzyskania pisemnego zezwolenia Spółdzielni,
- 6) wchodzenia na dachy budynków i altan śmietnikowych,
- 7) stawiania i gromadzenia przedmiotów (beczek, pojemników, mebli, ławek) wokół budynków,
- 8) samowolnego sadzenia drzew i krzewów oraz ich przycinania i wycinania,
- 9) czerpania wody ze spustów wody należących do Spółdzielni, bez uzyskania zgody Spółdzielni,
- 10) wyrzucania odpadów domowych do koszy ulicznych.

§ 29.

1. W Spółdzielni obowiązują dwa systemy utrzymania czystości klatek schodowych:
 - 1) samosprzątanie
 - 2) odpłatny system sprzątania.
2. Wybór systemu w danej klatce schodowej należy do użytkowników lokali większość decyduje w pisemnym głosowaniu tajnym.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia przeprowadza głosowanie.

§ 30.

Gry i zabawy dzieci odbywają się na placach zabawach.

§ 31.

Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania ustawy Prawo o ruchu drogowym na terenie Spółdzielni.

§ 32.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą 24.03.2011 roku.

Traci moc Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców budynków Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL w Zielonej Górze uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.03.1998 roku – uchwała nr 119/98.

Zmiany do Regulaminu uchwalone uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2016 r.

Zmiany do Regulaminu uchwalone uchwałą nr 14 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniach 30.09.2020 r. – 07.10.2020 r.