

**REGULAMIN
UŻYTKOWANIA LOKALI
ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO
W GOSTYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

GOSTYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2022r.

REGULAMIN

użytkowania lokali oraz porządku domowego w Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział I. Definicje i przepisy ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia – Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gostyniu ul. Władysława Łokietka 2.
2. Zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki zarządzane przez Spółdzielnię.
3. Lokal - lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
4. Użytkownicy lokali – członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
5. Osoby korzystające z lokali – użytkownicy lokali oraz pozostałe osoby zamieszkujące z nimi w lokalach na stałe lub czasowo.
6. Mienie wspólne – mienie przeznaczone do wspólnego korzystania dla użytkowników lokali.
7. Pomieszczenia ogólnodostępne – pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia magła, itp.

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia osób korzystających z lokali, obowiązujące w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich osób korzystających z lokali w zakresie ochrony majątku Spółdzielni i innych osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.
3. Za wszelkie zachowania osób przebywających w lokalach gościnnie i naruszających przepisy niniejszego regulaminu, współodpowiedzialni są użytkownicy tych lokali.
4. Osoby korzystające z lokali, w tym przebywające gościnnie w tych lokalach, ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie prawa oraz przepisów niniejszego regulaminu.
5. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy, a w przypadku nieletnich ich rodzice lub opiekunowie prawni.
6. Użytkownik lokalu jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, jeżeli udostępnienie jest niezbędne do wykonania napraw lub usunięcia awarii w jego lokalu lub w innym lokalu.

7. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając mu termin usunięcia nieprawidłowości.

Rozdział II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

§ 3

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym należy:

- 1) dbałość o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia,
- 2) dbałość o sprawność techniczną instalacji budynkowych oraz innego wyposażenia technicznego budynków,
- 3) dbałość o prawidłowy stan techniczny sieci zlokalizowanych na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 4) dbałość o prawidłowy stan techniczny ciągów pieszo-jezdnych, placów zabaw i terenów zielonych.

§ 4

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym:

- 1) przeprowadzanie, zgodnie z wymogami prawa, kontroli obiektów budowlanych zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 2) utrzymanie w należyłym stanie technicznym dojeżdż do budynków (chodniki, schody itp.),
- 3) sprzątanie ciągów pieszo-jezdnych i terenów zielonych,
- 4) pielęgnowanie terenów zielonych oraz naprawa urządzeń zabawowych,
- 5) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz likwidowanie gołoledzi,
- 6) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia klatek schodowych, wiatrołapów, korytarzy piwnic, pomieszczeń ogólnodostępnych i terenów,
- 7) zorganizowanie odbioru i wywozu odpadów komunalnych,
- 8) oznakowanie budynków numerami porządkowymi,
- 9) umieszczenie w widocznym miejscu instrukcji przeciwpożarowej,
- 10) przyjmowanie i reagowanie na uwagi użytkowników lokali dotyczące postanowień niniejszego regulaminu,
- 11) reagowanie na przypadki niszczenia mienia wspólnego,
- 12) przeprowadzanie obowiązkowej deratyzacji w terminach wynikających z przepisów prawa miejscowego,
- 13) wypełnianie innych obowiązków wynikających z przepisów prawa.

§ 5

Spółdzielnia wykonuje swoje obowiązki za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.

Rozdział III. Obowiązki osób korzystających z lokali w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali.

§ 6

1. Osoby korzystające z lokali winny użytkować lokale zgodnie z ich przeznaczeniem i chronić je przed dewastacją i niszczeniem.
2. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Działalność gospodarcza nie może zagrażać bezpieczeństwu i higienie, jak również nie może naruszać spokoju innych osób zamieszkałych w sąsiedztwie.
3. Wszelkie przeróbki w lokalach dotyczące instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa wentylacji grawitacyjnej, kanałów spalinowych, balkonów, loggi, instalowanie bądź likwidowanie grzejników wymaga zgody pisemnej Zarządu. Gruz i inne odpady związane z remontem lokalu należy zagospodarować we własnym zakresie i na własny koszt. Za szkody powstałe w wyniku wykonywania przeróbek pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
4. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. W przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu i zawiadomić Spółdzielnię.
5. Lokale należy utrzymywać we właściwym stanie higieniczno-sanitarnym, ze szczególnym uwzględnieniem czystości okien, balkonów, loggi i drzwi wejściowych.
6. Wszystkie osoby korzystające z lokali winny aktywnie przeciwdziałać przypadkom kradzieży, wandalizmu na mieniu wspólnym i zgłaszać te przypadki do Policji, Straży Miejskiej bądź Spółdzielni.
7. Osoby korzystające z lokali są zobowiązane do zamykania drzwi wejściowych na klatki schodowe oraz drzwi do piwnicy.
8. Za podanie informacji do Spółdzielni odnośnie aktualnej liczby osób korzystających z lokalu odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
9. Osobom korzystającym z lokali zabrania się:
 - 1) przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów pogarszających (oszczędzających) wygląd budynku, ustawiania i wieszania szafek oraz wywieszania pościeli i prania powyżej balustrad balkonów i loggi,
 - 2) trzepania chodników, dywanów, pościeli, odzieży, itp. rzeczy na balkonach, loggiach i w oknach,
 - 3) wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów łącznie z niedopałkami papierosów i żywnością przez okna, balkony i loggie,
 - 4) grillowania na balkonach i loggiach,
 - 5) dokarmiania ptactwa na balkonach, loggiach, parapetach okien i trawnikach,
 - 6) wrzucania do muszli klozetowych środków higieny osobistej (podpasek, tamponów wkładek, pieluchomajtek, pieluch dla dzieci i dorosłych, chusteczek nawilżanych itp.), ręczników papierowych, tekstyliów, wnętrzości ryb, obierzyn warzyw i owoców, kości i innych odpadów mogących spowodować zator w rurach kanalizacji sanitarnej,
 - 7) składowania odpadów komunalnych w śmietnikach przy klatkach schodowych,

- 8) przechowywania w mieszkaniach, na balkonach i loggiach, w piwnicach, strychach i pomieszczeniach ogólnodostępnych materiałów łatwopalnych lub wybuchowych,
- 9) przechowywania wiader lub toreb ze śmieciami oraz obuwia na korytarzach i klatkach schodowych,
- 10) ustawiania i przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnic przedmiotów takich jak: meble, rowery, wózki dziecięce, sprzęt AGD itp.,
- 11) urządzania w wiatrołapach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich,
- 12) palenia papierosów i picia alkoholu w wiatrołapach, na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach oraz innych pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- 13) suszenia prania na klatkach schodowych i korytarzach,
- 14) chowu zwierząt gospodarskich (np. królików, drobiu itp.) w piwnicach, na balkonach i loggiach,
- 15) wchodzenia samowolnego na dach budynku,
- 16) zakładania anten satelitarnych, telewizyjnych i internetowych, daszków, pergoli, krat, agregatów klimatyzatora i innych urządzeń oraz instalacji na częściach wspólnych budynku (elewacja, dach) bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- 17) instalowania urządzeń nadawczo-odbiorczych powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych,
- 18) instalowania reklam na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię (budynki, tereny) bez zgody Zarządu Spółdzielni,
- 19) ogrzewania lub dogrzewania lokali mieszkalnych kuchenkami gazowymi,
- 20) ogrzewania garaży urządzeniami elektrycznymi (piecyki, dmuchawy, grzejniki itp. urządzenia).

§ 7

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa oddzielny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdział IV. Obowiązki osób korzystających z lokali w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego, porządku, czystości i estetyki nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Użytkownicy lokali winni dbać o mienie własne, mienie wspólne oraz mienie Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń ogólnodostępnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich przez innych użytkowników.
3. Wykorzystanie pomieszczeń ogólnodostępnych tylko dla indywidualnych potrzeb danej osoby wymaga zgody Zarządu po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii ze strony użytkowników lokali mających prawo do korzystania z tych pomieszczeń.
4. Osoby korzystające z lokali winny przestrzegać czystości w wiatrołapach, na klatkach schodowych, korytarzach, strychach, w piwnicach oraz wokół budynków.

5. Obowiązek sprzątnięcia w wiatrołapach, na klatkach schodowych i korytarzach ciąży na użytkownikach lokali w kolejności ustalonej przez nich samych. Schody należy zamiatać w miarę potrzeb i myć raz w tygodniu. Okna na klatkach schodowych należy myć raz na kwartał.
6. Stan liczebny osób korzystających z danego lokalu nie ma wpływu na kolejność czynności, o których mowa w ust.5.
7. Dopuszcza się możliwość przejęcia przez Spółdzielnię obowiązku sprzątnięcia klatki schodowej poprzez zawarcie przez nią umowy na wykonywanie czynności, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu z firmą sprzątającą. Koszt sprzątnięcia klatki schodowej obciąża użytkowników wszystkich lokali znajdujących się w danej klatce.

§ 9

1. Osoby posiadające psy winny wyprowadzać je na smyczy.
2. Osoby wyprowadzające psy zobowiązane są do usuwania odchodów pozostawionych przez psy w budynkach, na chodnikach, placach zabaw i na trawnikach.
3. Osoby wyprowadzające psy zobowiązane są do usunięcia śladów łap pozostawionych w wiatrołapach, na klatkach schodowych i korytarzach.
4. Psy winny wyprowadzać osoby posiadające pełną kontrolę i nadzór nad zachowaniem zwierzęcia.
5. Zabrania się wyprowadzania psów na place gier i zabaw, okolice piaskownic i tereny przeznaczone do wypoczynku.
6. Nie wolno dopuszczać do niszczenia drzew i krzewów przez psy w czasie ich wyprowadzania.
7. Posiadanie psów i innych zwierząt nie może powodować zagrożenia i zakłócenia spokoju innym osobom korzystającym z lokali.
8. Za szkody spowodowane przez psy odpowiadają ich właściciele lub osoby, które się nimi opiekują.
9. Zabrania się trzymania ujadających psów na balkonach i loggiach.
10. Trzymanie w lokalu psów i innych zwierząt jest dopuszczalne pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów higieniczno-sanitarnych i porządkowych.

§ 10

1. Posiadacze wszelkich pojazdów poruszających się nimi po terenach zarządzanych przez Spółdzielnię winni przestrzegać obowiązujące przepisy ruchu drogowego.
2. Motocykli, motorowerów i rowerów nie należy przechowywać na klatkach schodowych oraz na korytarzach piwnic.
3. Parkowanie samochodów osobowych, motocykli i innych pojazdów mechanicznych winno się odbywać wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych. Zabrania się parkowania samochodów innych niż samochody osobowe (samochody dostawcze, samochody dostawcze ze skrzynią, lawety, kampery itp.) na terenie Spółdzielni.
4. Posiadaczom pojazdów mechanicznych zabrania się parkowania tych pojazdów na trawnikach, chodnikach, placach zabaw, drogach ewakuacyjnych i dojściach do klatek schodowych.
5. Zabrania się posiadaczom pojazdów mechanicznych zanieczyszczania smarami i olejami chodników, dróg i miejsc postojowych.

§ 11

1. Osoby korzystające z lokali zobowiązane są do ścisłego przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych a zwłaszcza instrukcji przeciwpożarowej umieszczonej na klatce schodowej.
2. W razie zaistnienia pożaru niezwłocznie należy powiadomić Straż Pożarną i Spółdzielnię oraz przystąpić (jeśli to możliwe) do gaszenia pożaru, ewakuacji osób i zabezpieczenia mienia.

§ 12

1. Odpady komunalne należy wnosić i składować w pojemnikach lub kontenerach do tego celu przeznaczonych. Ze względów higieniczno-sanitarnych zaleca się wynoszenie odpadów zapakowanych (worki foliowe).
2. Wielkogabarytowe odpady komunalne należy składować obok pojemników lub kontenerów.
3. Surowce wtórne (szkło, plastik, makulatura itp.) należy składować w specjalnie do tego celu przeznaczonych i oznakowanych pojemnikach.
4. Odpady organiczne BIO muszą być wrzucane bezpośrednio do brązowego kosza na śmieci. Nie powinny być opakowane dodatkowo w woreczki plastikowe czy inne osłony, które nie ulegają biodegradacji.

Rozdział V. Inne obowiązki osób korzystających z lokali w zakresie zgodnego współżycia i poszanowania spokoju.

§ 13

1. Warunkiem zgodnego współżycia osób korzystających z lokali jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię obowiązuje zachowanie ciszy.
3. Prace remontowe i inne powodujące nadmierny hałas w lokalach mieszkalnych winno prowadzić się w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. W niedziele i święta zabrania się całkowicie wykonywania w/w prac.
4. O mających się odbyć w lokalach mieszkalnych remontach oraz uroczystościach rodzinnych wskazane jest powiadomić najbliższych sąsiadów.
5. Zabrania się zakłócania spokoju na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię poprzez uczestnictwo w głośnych spotkaniach na ławkach parkowych, placach zabaw, terenach zielonych itp. miejscach.
6. Korzystanie z odbiorników radiowych, telewizyjnych i innych urządzeń odtwarzających dźwięk nie może zakłócać spokoju sąsiadom.
7. Ustawione na balkonach, loggiach i parapetach okiennych donice lub kwietniki nie mogą zagrażać bezpieczeństwu innych osób.
8. Podlewanie roślin na balkonach, loggiach i parapetach nie może powodować niszczenia ścian, sąsiednich loggi i balkonów oraz okien.
9. Podlewanie roślin na balkonach i loggiach, jak również mycie posadzek balkonów i loggi winno odbywać się z zachowaniem wszelkich środków ostrożności ze względu na możliwość zalania niższych kondygnacji budynku.
10. Trzepanie chodników, dywanów, wykładzin i innych przedmiotów winno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. W niedziele i święta zabrania się całkowicie wykonywania w/w prac.

Rozdział VI. Przepisy dotyczące społecznych obowiązków gospodarza klatki schodowej.

§ 14

1. Każdy użytkownik lokalu powinien w kolejności na okres jednego roku pełnić społecznie funkcję gospodarza klatki schodowej.
2. Gospodarz klatki schodowej jest osobą do bezpośrednich kontaktów z Zarządem w zakresie przestrzegania niniejszego regulaminu przez osoby korzystające z lokali usytuowanych w danej klatce schodowej.
3. Szczegółowy zakres uprawnień i społecznych obowiązków gospodarza klatki schodowej określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

Rozdział VII. Przepisy końcowe.

§15

1. Spółdzielnia jest upoważniona do egzekwowania postanowień niniejszego regulaminu wobec wszystkich osób korzystających z lokali.
2. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego regulaminu Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków o interwencję, ściganie lub ukaranie do właściwych organów porządkowych.
3. Wobec osób korzystających z lokali, a nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielni przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym strat. Wobec użytkowników lokali sankcje te mogą skończyć się nawet wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź wystąpieniem do sądu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji.
4. Użytkownicy lokali odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych, osób wspólnie zamieszkujących, czy też najemców ich lokali.

§ 16

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 12/XII/2022 z dnia 12.12.2022r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

§ 17

Traci moc regulamin użytkownika lokali oraz porządku domowego w Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 16.02.2012r.