

Pełny tekst Regulaminu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2007 z dnia 9.01.2007 r., uwzględniający zmiany wprowadzone Aneksami nr 1/2013 – Uchwałą RN nr 44/2013 z dnia 18.06.2013 r. i Aneksami nr 2/2016 – Uchwałą RN nr 42/2016 z dnia 20.09.2016 r. Aneksami nr 1/2019 – Uchwałą RN nr 2/2019 z dnia 22.01.2019 r. (zmiany wynikające z Aneksów zaznaczono drukiem pogrubionym)

REGULAMIN

PORZĄDKU DOMOWEGO DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu należy przez to rozumieć osobę korzystającą z lokalu spółdzielczego, użytkownika lokalu użytkowego, w tym garażu, właściciela lokalu, najemcę lokalu oraz wszystkie osoby przebywające w budynku oraz w jego otoczeniu.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby.

§ 2

1. Do Spółdzielni należy utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
4. Klucze do pomieszczeń technicznych i innych zabezpieczeń urządzeń technicznych znajdują się w administracji Osiedla lub u gospodarza budynku.
5. W piwnicach i komórkach nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia oraz jakichkolwiek urządzeń zasilanych energią elektryczną, bez zgody administracji Osiedla oraz ustalenia zasad odpłatności za energię elektryczną.

§ 3

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do przestrzegania porządku i czystości w klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, pomieszczeniu zsywowym, w kabinie dźwigowej, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie Osiedla.
2. Wyrzucanie przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy lub wylewanie cieczy jest niedozwolone.
3. **Odpady komunalne**, śmieci i odpadki należy wynosić jedynie do pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do tego celu. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych oraz w innych miejscach do tego nieprzeznaczonych.
4. Do zsyków nie wolno wrzucać przedmiotów, które mogą uszkodzić lub zapchać zsyk.
5. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez administrację Osiedla.

6. Użytkownik lokalu obowiązany jest wywieźć gruz i inne pozostałości po robotach remontowych i modernizacji, własnym staraniem i na własny koszt, w sposób uzgodniony z administracją Osiedla.
7. **Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, chyba że Miasto Katowice zrezygnuje z poboru opłat za odbieranie odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie w zależności od ilości osób, zamieszkałych w lokalu.**
W razie zmiany kryteriów naliczania wysokości opłaty, użytkownik jest zobowiązany do podania informacji, których zażąda Miasto Katowice.
8. **Użytkownik lokalu zobowiązany jest segregować odpady zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Katowice.**
9. Zabrania się wprowadzania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować uszkodzenie lub niedrożność instalacji (tj. pieluchy, chusteczki nawilżające, gruz, zaprawy, kleje, itp.).
10. Zabrania się przechowywania w piwnicach produktów żywnościowych niezabezpieczonych przed dostępem gryzoni.

§ 4

Dokarmianie zwierząt dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Za miejsca niedozwolone uznaje się w szczególności: balkony, loggie i parapety.

§ 5

Skrzynki na kwiaty na balkonach i loggiach ze względu na bezpieczeństwo mogą być zainstalowane jedynie po stronie wewnętrznej. Niedopuszczalne jest umieszczanie skrzynek na kwiaty na zewnętrznych parapetach.

§ 6

Z pralni domowych i suszarni można korzystać na zasadach określonych dla danego budynku przez administrację Osiedla.

§ 7

Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.

§ 8

Zabrania się wchodzenia na dach bez zezwolenia administracji Osiedla.

§ 9

1. Mycie i naprawy pojazdów samochodowych poza myjniami i warsztatami naprawczymi mogą być dokonywane na terenie nieruchomości pod następującymi warunkami:
 - 1) mycie odbywać się będzie na utwardzonej powierzchni, a powstające ścieki odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub gromadzone w zbiorniku bezodpływowym, w szczególności ścieki takie nie mogą być odprowadzane bezpośrednio do kanalizacji deszczowej, ziemi lub cieków lub zbiorników wodnych;
 - 2) dopuszcza się doraźne naprawy i regulacje związane z bieżącą eksploatacją pojazdu w obrębie nieruchomości, jeżeli czynności te nie powodują zanieczyszczenia wód i gleby oraz uciążliwości dla sąsiadów, a poza terenem nieruchomości – w przypadku uzasadnionych napraw spowodowanych awarią pojazdu uniemożliwiających kontynuowanie jazdy.
2. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych w miejscach do tego nieprzeznaczonych lub z naruszeniem przepisów prawa o ruchu drogowym.

§ 10

1. Zabrania się na terenie Osiedla rozpalania ogniska oraz grillowania na balkonie, loggii bądź tarasie oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku.
2. Zabrania się, palenia tytoniu na korytarzu, w piwnicy, na strychu, w pralni domowej, suszarni, klatce schodowej i w kabinie dźwigu. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów przez okno, balkon, loggie czy taras.

§ 11

1. Zabrania się wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, w szczególności pozostawiania rzeczy w korytarzach i na klatkach schodowych, w gankach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, a także blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest zaznajomić się z instrukcją postępowania na wypadek pożaru i postępować zgodnie z nią.

§ 12

1. Cisza nocna obowiązuje między godziną 22⁰⁰ a 6⁰⁰.
2. Wykonywanie głośniejszych prac w budynku dopuszczalne jest w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰ codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.
3. Trzepanie dywanów, pościeli i tym podobnych może odbywać się, wyłącznie na trzepakach, w godzinach od 8⁰⁰ do 21⁰⁰ codziennie z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.
4. Użytkownik lokalu wykonujący prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu urządzeń lub instalacji oraz wywołujące hałasy oraz zanieczyszczenia części wspólnych budynku obowiązany jest stosować się do zasad określonych w Regulaminie używania lokali, obowiązków spółdzielni i użytkowników oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale.

§ 13

1. Dopuszcza się trzymanie zwierząt domowych w budynkach wielorodzinnych po zapewnieniu odpowiednich warunków bezpieczeństwa i higieny i pod warunkiem, że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla współlokatorów. Przez zwierzęta domowe rozumie się zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w mieszkaniu, utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza.
2. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
 - a) dbania by zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia ani uciążliwości dla otoczenia oraz zagrożenia dla ludzi i innych zwierząt,
 - b) niezwłocznego usuwania z klatki schodowej, windy i innych pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku oraz miejsc publicznych (chodników, terenów zielonych, placów, itp.) zanieczyszczeń i odchodów własnych zwierząt domowych,
 - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
 - d) zadbania o możliwość identyfikacji psa.
3. Zezwala się na zwolnienie psów ze smyczy jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko w przypadku, gdy właściciel psa ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem.
4. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na wydzielone place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki i fontanny itp.
5. Osoby naruszające niniejsze postanowienia będą obciążane kosztami przywrócenia stanu higienicznego.

§ 14

1. Wszelkie reklamy i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego celu wyznaczonymi.

§ 15

1. Zabrania się gromadzenia się, zabaw i gier na klatkach schodowych i w korytarzach.
2. W budynku, w którym jest portiernia – osoby obce wchodzące do budynku mają obowiązek zgłoszenia portierowi do kogo się udają.
3. W budynku wyposażonym w domofon użytkownicy lokali obowiązani są do przestrzegania zasady nieotwierania drzwi osobom obcym.
4. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach ogólnego użytku bez uzasadnionej przyczyny i wykorzystania ich w celu innym niż do tego są przeznaczone.
5. W miejscach wspólnego użytku stanowiących mienie Spółdzielni lub część wspólną nieruchomości będącą w zarządzie Spółdzielni zabrania się samowolnego nasadzania drzew, krzewów lub innej roślinności bez zgody Spółdzielni i spełnienia innych warunków wymaganych przepisami prawa.

§ 16

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego dzieci i osoby pozostające pod opieką użytkownika.

§ 17

1. Naruszenie regulaminu porządku domowego może być przedmiotem postępowania wyjaśniającego i interwencyjnego ze strony Rady Osiedla wraz z rekomendowaniem Zarządowi Spółdzielni wystąpienia do właściwych organów administracyjnych lub organów wymiaru sprawiedliwości z wnioskami o wszczęcie postępowania w sprawie.
2. Spory na tle nieprzestrzegania § 1 ust.3 Regulaminu mogą być przedmiotem mediacji prowadzonej przez Radę Osiedla na wniosek wszystkich zainteresowanych osób.
3. W przypadku uporczywego wykraczania osoby korzystającej ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Powództwo o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn określonych w nin. ustępie kieruje do Sądu Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej KSM.
4. W przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu innego niż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie przepisów procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
5. W przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali z żądaniem, o którym mowa w ust.4 występuje Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Rady Nadzorczej.
6. W przypadku prawa odrębnej własności lokalu z żądaniem, o którym mowa w ust.4 występuje Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

7. Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej występuje do Sądu z powództwem lub żądaniem, o których mowa w ust. 3 i 4, po co najmniej 2 krotnym wezwaniu osoby uporczywie wykraczającej przeciwko porządkowi domowemu albo zachowującej się niewłaściwie czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym do zaprzestania naruszeń. Mieszkańcy nieruchomości budynkowych zgłaszający naruszenia porządku domowego są obowiązani do przekazania Spółdzielni posiadanej dokumentacji wskazującej na naruszenia regulaminu porządku domowego takiej jak: dokumentacja zdjęciowa, dokumentacja związana z likwidacją szkód ubezpieczeniowych, zgłoszenia o interwencję Policji i innych podmiotów, w tym SANEPID -u wraz z protokołami, pisemne oświadczenia mieszkańców o rażącym lub uporczywym wykraczaniu osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali nieruchomości wspólnej uciążliwym z zaznaczeniem konkretnych zdarzeń stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia, czy narażenia na dodatkowe koszty oraz dat ich powstania.

§ 18

Obowiązki związane z używaniem lokali, ich remontami i dokonywaniem ulepszeń, wnoszeniem opłat oraz opróżnianiem lokali określa Statut Spółdzielni i inne regulaminy.

Rada Nadzorcza
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej