

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W ZASOBACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SM „PROJEKTANT” W RZESZOWIE

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia zasobów Spółdzielni i pozostających w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki nieruchomości oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia jej użytkowników.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych i użytkowych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „PROJEKTANT” w Rzeszowie, zwanej w dalszej części regulaminu „Zarządcą”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązane są osoby:
 - a) posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - b) zamieszkujące lub przebywające w lokalu za pozwoleniem osób posiadających tytuł prawny do lokalu, jak współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - c) wszelkie inne przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
 - d) zajmujące lokal bez tytułu prawnego,zwane dalej „Użytkownikami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio również do najemców lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI, POMIESZCZEŃ POMOCNICZYCH I PRZYNALEŻNYCH ORAZ GARAŻY

1. Obowiązki ogólne względem Zarządcy

- 1.1. Właściciel lub osoba posiadająca inny tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do powiadomienia Zarządcy o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
 - a) zmianie stanu prawnego lokalu;
 - b) zmianie ilości osób zamieszkujących lokal;
 - c) wszelkich innych zmian mających wpływ na wysokość wnoszonych opłat.
- 1.2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż 1 miesiąc właściciel powinien powiadomić właściwe Biuro Obsługi i podać numer telefonu do osoby upoważnionej do kontaktu na wypadek awarii, co nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych zgodnie z naliczeniem.

2. Obowiązki użytkowników lokali

- 2.1. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
- 2.2. W lokalach może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, która nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku i porządku publicznego.

2.3. W lokalach mieszkalnych prowadzenie jakiejkolwiek działalności gospodarczej bez pisemnego zgłoszenia Zarządcy jest zabronione.

2.4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- a) utrzymać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
- b) dokonywać napraw i remontów w lokalu oraz napraw lub wymiany urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu własnym staraniem i na własny koszt w szczególności:
 - tynków, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i innych;
 - drzwi wewnętrznych oraz okien i drzwi od strony zewnętrznej z zachowaniem dotychczasowej kolorystyki, podziału i wielkości;
 - instalacji wewnętrznej wodociągowej od zaworu odcinającego wodę przed wodomierzem do punktu odbioru;
 - przewodów instalacji elektrycznej od zabezpieczenia przelicznikowego do odbiorników;
 - instalacji teletechnicznej wraz z osprzętem;
 - instalacji c.o. i c.w.u z urządzeniami tj. kotły c.o. i c.w.u., piecyki c.w.u, logotermy;
 - instalacji wewnętrznej kanalizacyjnej urządzeń sanitarnych do pionu zbiorczego;
 - indywidualnych skrzynek pocztowych danego lokalu,
- c) zapewnić pełną drożność włączeń do przewodów wentylacyjnych łącznie z utrzymaniem pełnego, wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych – zabroniony jest demontaż lub przeróbki elementów osprzętu instalacji wentylacyjnych w lokalach, z wentylacją mechaniczną;
- d) do stałego przewietrzania lokalu tak, aby nie dopuścić do jego zawilgocenia i wystąpienia nalotów pleśni;
- e) do ogrzewania lokalu w okresie sezonu grzewczego i utrzymywania w nim stałej temperatury, nie niższej jak +16°C;
- f) zezwolić na wejście do lokalu upoważnionym pracownikom Zarządcy lub innym upoważnionym osobom, w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów i kontroli technicznych, doraźnego sprawdzenia i usunięcia awarii instalacji wspólnych przebiegających przez lokale, dokonania montażu lub odczytów urządzeń pomiarowych;
- g) wykonać zalecenia wynikłe z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników w zakresie napraw i konserwacji lokalu;
- h) przeprowadzać indywidualne kontrole stanu zaworów odcinających instalacji wodociągowej od strony lokalu;
- i) nie pozostawiać zaworów kulowych w położeniu pośrednim;
- j) nie zabudowywać kanału instalacyjnego (szachtu) znajdującego się w lokalu, przez który przebiega instalacja wodno – kanalizacyjna.
- k) przeprowadzać w razie konieczności dezynfekcję lub deratyzację w lokalu i innych użytkowanych pomieszczeniach.

3. Obowiązki użytkowników pomieszczeń pomocniczych i przynależnych do lokalu

3.1. Piwnice

- 3.1.1. Piwnice mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
- 3.1.2. Piwnica jest pomieszczeniem w którym panuje specyficzny mikroklimat ze względu na jej usytuowanie poniżej poziomu terenu oraz brak ogrzewania, w związku z tym niedopuszczalne jest przechowywanie w niej przedmiotów wrażliwych na wilgoć i niskie temperatury w szczególności sprzętu elektronicznego, obuwia, odzieży, łatwo psujących się produktów spożywczych.
- 3.1.3. Użytkownik piwnicy zobowiązany jest:
 - a) utrzymać pomieszczenie w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
 - b) utrzymać drzwi i okienka piwniczne w należytej czystości;

- c) dokonywać napraw i remontów własnym staraniem i na własny koszt;
- d) zapewnić pełną drożność otworów nawiewnych oraz wywiewnych w ścianach i drzwiach;
- e) chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia budynku, znajdujące się w jego piwnicy oraz udostępniać je w razie konieczności osobom upoważnionym przez Zarządcę.

3.1.4 Zabrania się w piwnicach:

- a) prowadzenia działalności gospodarczej;
- b) przetrzymywania zwierząt;
- c) przechowywania produktów łatwopalnych;
- d) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody z instalacji w częściach wspólnych bez zgody Zarządcy.
- e) otwierania i uchylania okienek piwnicznych w okresie zimowym

3.2 *Balkony, loggie, tarasy*

3.2.1. Balkony, loggie, tarasy służące do wyłącznego użytku, stanowią część składową danego lokalu i mogą być używane zgodnie z ich przeznaczeniem.

3.2.2. Użytkownik balkonu, loggii, tarasu zobowiązany jest:

- a) utrzymywać go w należytym stanie technicznym i sanitarnym;
- b) dokonywać niezbędnych prac remontowo-naprawczych własnym staraniem i na własny koszt, w szczególności:
 - okładzin posadzkowych, uzupełnień, fug i uszczelnień;
 - wylewek wraz z izolacją.
- c) usuwać z niego chwasty lub inną roślinność,
- d) usuwać z niego zalegający śnieg i lód;
- e) czyścić i udrażniać wpusty, rynny, obróbki odwadniające itp.
- f) chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia budynku, znajdujące się w jego obrębie oraz udostępniać w razie konieczności osobom upoważnionym przez Zarządcę.

3.2.3. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach:

- a) palenia papierosów;
- b) przetrzymywania zwierząt;
- c) dokarmiania ptaków;
- d) korzystania z grilla elektrycznego, gazowego, węglowego;
- e) używania otwartego ognia;
- f) trzepania, w szczególności pościeli, chodników, dywanów;
- g) wyrzucania w szczególności śmieci, niedopałków papierosów, opakowań itp.;
- h) wylewania różnego rodzaju płynów, a także wody z nadmiernego podlewania kwiatów;
- i) wywieszania na balustradach (poza obrębem balkonu) doniczek na kwiaty, suszarek i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie;
- j) wywieszania na balustradach wszelkiego rodzaju ogłoszeń, reklam, plakatów itp. bez zgody Zarządcy;
- k) umieszczania ciężkich donic;
- l) mocowania na trwałe do ścian, balustrad i obróbek blacharskich różnego rodzaju elementów;
- m) przetrzymywania przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz zagrażających życiu i bezpieczeństwu użytkowników.

3.2.4. Użytkownik odpowiada za szkody spowodowane niewłaściwym utrzymywaniem balkonu, loggii, tarasu.

3.3. *Miejsca postojowe*

3.3.1. Miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych mogą być użytkowane tylko zgodnie z przeznaczeniem.

- 3.3.2. Szczegółowe zasady korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określone są w "Regulaminie określającym zasady korzystania z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i wnoszenie opłat z tego tytułu w zasobach zarządzanych przez SM Projektant w Rzeszowie", zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 18.01.2017 roku – załącznik nr 1 do regulaminu.

4. Obowiązki użytkowników garaży

4.1. Garaże mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.

4.2. Użytkownik garażu zobowiązany jest:

- a) utrzymać pomieszczenie w należyтым stanie technicznym i sanitarnym;
- b) utrzymać okienka w należytej czystości;
- c) dokonywać napraw i remontów pomieszczenia i bramy garażowej własnym staraniem i na własny koszt;
- d) zapewnić pełną drożność otworów nawiewnych oraz wywiewnych w ścianach i drzwiach;
- e) chronić przed uszkodzeniem urządzenia stanowiące wyposażenie budynku, znajdujące się w jego garażu oraz udostępniać w razie konieczności je osobom upoważnionym przez Zarządcę.

4.3. Zabrania się w garażach:

- a) prowadzenia działalności gospodarczej;
- b) przetrzymywania zwierząt;
- c) przechowywania produktów łatwopalnych;

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU I CZYSTOŚCI W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI – *klatki schodowe, korytarze piwnic, dźwigi osobowe, pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku, otoczenie budynków, place zabaw.*

1. Użytkownicy części wspólnych zobowiązani są do:

- a) dbałości o budynek i jego otoczenie;
- b) zachowania ciszy i kultury w częściach wspólnych budynku i jego otoczeniu oraz na placach zabaw;
- c) zamykania drzwi do klatek schodowych, drzwi głównych wejściowych do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku;
- d) gaszenia światła w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku;
- e) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci znajdujących się w pergolach śmietnikowych oraz stosowanie się do przyjętej zasady segregacji odpadów;
- f) wywożenia na własny koszt odpadów z remontów bądź modernizacji lokalu (gruz, szyby, drzwi, wanny itp.) do Punktu Selekttywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Rzeszowie;
- g) przestrzegania przepisów w zakresie korzystania z dźwigów osobowych zgodnie z instrukcją użytkowania umieszczoną w kabinie dźwigu – załącznik nr 2 do regulaminu.
- h) zawiadomienia o wszelkich usterkach zakłócających działanie dźwigu Zarządcy lub firmy konserwującej urządzenie dźwigowe (wykaz numerów kontaktowych zawiera załącznik nr 6 do regulaminu);
- i) korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym.

2. W częściach wspólnych nieruchomości w tym na placach zabaw zabronione jest:

- a) gromadzenie się osób i zakłócanie spokoju oraz porządku;

- b) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających;
- c) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych w częściach wspólnych budynku i na placach zabaw;
- d) zanieczyszczanie części wspólnych przez:
 - wystawianie lub czyszczenie butów;
 - wystawianie worków ze śmieciami, pożywienia dla zwierząt, szafek i innych przedmiotów;
 - trzepanie odzieży, wycieraczek, chodników itp.
 - czesanie, mycie zwierząt;
 - wykonywanie w lokalach prac montażowych, remontowych;
 - wyrzucanie niedopałków papierosów;
 - wynoszenie, rozrzucanie resztek żywności;
- e) wykonywanie czynności powodujących uszkodzenie lub niszczenie części wspólnych;
- f) blokowanie drzwi do klatek lub otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których użytkownik nie zamierza wpuścić do swojego lokalu;
- g) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych, piwnic;
- h) blokowanie drzwi dźwigu osobowego;
- i) opieranie się o drzwi dźwigu osobowego podczas jego pracy;
- j) nadmierne obciążanie dźwigu osobowego w szczególności przewożenie przedmiotów przekraczających ciężar nośności dźwigu;
- k) zatykanie kratki nawiewno-wywiewnych na klatkach, w piwnicach;
- l) dokonywanie samowolnych zmian w ustawianiu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. znajdujących się na klatkach lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych;
- m) wykorzystywanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku tylko dla indywidualnych potrzeb;
- n) nasadzanie lub wycinanie drzew i krzewów bez zgody Zarządcy;
- o) dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury;
- p) zakrywanie czujników klap oddymiających;
- q) zatykanie pionów kanalizacyjnych w szczególności przez wrzucanie do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. odpady, artykuły higieniczne, pieluchy jednorazowe, resztki zapraw budowlanych).

Użytkownik, który swoim działaniem doprowadził do zabrudzenia lub zniszczenia nieruchomości zobowiązany jest do natychmiastowego przywrócenia stanu pierwotnego poprzez uprzątnięcie lub naprawienie szkody. W przypadku nie naprawienia wyrządzonej szkody, Zarządca zleci wykonanie prac a kosztami obciąży sprawcę szkody.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

1. Użytkownicy winni korzystać ze swoich lokali zgodnie z zasadami współżycia społecznego, tak aby nie było to uciążliwe dla innych mieszkańców, a w szczególności, aby nie zakłócało ich spokoju w pracy i wypoczynku.
2. Cisza nocna na terenie nieruchomości obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W godzinach tych należy w szczególności:
 - a) ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne odtwarzające dźwięk;
 - b) zaniechać głośnych gier na instrumentach muzycznych, śpiewów i zabaw;
 - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów;
 - d) zaprzestać korzystania z placów zabaw, boisk, terenów rekreacyjnych.
 - e) zaprzestać wykonywania wszelkich prac remontowych lokalu.

3. W razie konieczności wykonywania, w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacja lokalu) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 19.00.
4. W niedziele i święta niedopuszczalne jest wykonywanie wszelkich prac zakłócających ciszę i spokój użytkowników.
5. Dzieci i młodzież powinni bawić się, spotykać, grupować w miejscach na ten cel przeznaczonych. Zabrania się zabaw na drogach wewnętrznych, chodnikach, tarasach będących częścią wspólną, niszczenia zieleńców i innych części wspólnych nieruchomości;
6. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt – o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz nie zakłóca spokoju pozostałym użytkownikom – wyciąg z ustawy załącznik nr 3 do regulaminu.
7. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
 - a) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych;
 - b) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz przepisów dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta;
 - c) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i nieruchomości ze względu na bezpieczeństwo użytkowników oraz możliwość zanieczyszczenia posesji;
 - d) sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta – niedopuszczalne jest zanieczyszczenie przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;
8. Posiadaczom zwierząt zabrania się:
 - a) prowadzenia hodowli zwierząt;
 - b) wyprowadzania zwierząt na place zabaw i boiska;
 - c) wypuszczania zwierząt na teren nieruchomości bez nadzoru jego posiadacza;
 - d) dokarmiania zwierząt oraz ptaków w obrębie nieruchomości.
9. Pojazdy mechaniczne należy parkować w miejscach do tego przeznaczonych.
10. Użytkownikom pojazdów zabrania się:
 - a) parkowania pojazdów w szczególności na chodnikach i terenach zielonych, lub w taki sposób, który utrudni poruszanie się innym pojazdom, w tym specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe);
 - b) pozostawiania pojazdów mechanicznych z włączonym silnikiem;
 - c) jazdy pojazdami mechanicznymi po chodnikach i terenach zielonych.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia na terenach Spółdzielni i w częściach wspólnych budynków (w dźwigach) prowadzony jest monitoring – szczegółowy opis funkcjonowania monitoringu określa „Regulamin monitoringu budynku, nieruchomości wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach SM „Projektant” w Rzeszowie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/II/2013 z dnia 18.12.2013 roku – załącznik nr 4 do regulaminu.
2. W przypadku stwierdzenia:
 - a) wszelkich nieprawidłowości i sytuacji naruszających przepisy niniejszego regulaminu;
 - b) działań przestępczych lub wykroczeń przeciwko mieniu wspólnemu oraz mieniu i zdrowiu innych użytkowników
 należy niezwłocznie zawiadomić policję (tel. 997) lub Zarządcę (Wykaz numerów kontaktowych - załącznik nr 6 do regulaminu).
3. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i użytkowników należy:
 - a) przy opuszczaniu mieszkania sprawdzać czy wszystkie okna i drzwi wejściowe do mieszkania są dobrze zamknięte;
 - b) nie otwierać drzwi wejściowych do budynku osobom nieznanym,

- c) nie udostępniać obcym indywidualnych kluczy oraz kodów wejściowych do lokali i do części wspólnych;
 - d) nie pozostawiać w zaparkowanych samochodach przedmiotów wartościowych i atrakcyjnych oraz dokładnie zamykać pojazdy i włączać systemy alarmowe;
 - e) wychodząc z budynku i wchodząc do niego sprawdzać czy poprawnie zostały zamknięte drzwi do klatek schodowych oraz furtki.
4. Wychodzenie na dachy budynków jest zabronione.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

1. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności:
 - a) utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym instalacji elektrycznej i gazowej,
 - b) przechowywania materiałów łatwopalnych w bezpiecznej odległości od urządzeń grzewczych i punktów świetlnych;
 - c) zawiadomienia Zarządcy lub odpowiedniego pogotowia technicznego (numery kontaktowe w załączniku nr 6 do regulaminu, na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Zarządcy – www.projektant.rzeszow.pl zakładka KONTAKT) o przyczynach mogących spowodować powstanie pożaru, a w szczególności, gdy:
 - zostanie stwierdzone uszkodzenie lub nieprawidłowe funkcjonowanie urządzeń technicznych lub instalacji
 - zostanie stwierdzone ulatnianie się gazu. W tym przypadku należy natychmiast zamknąć zawory w lokalu oraz przy gazomierzu.
2. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenianie się pożaru lub utrudniać przeprowadzenie akcji ratunkowej, a w szczególności zabrania się:
 - a) przechowywania materiałów łatwopalnych, jak: paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem, środki żrące;
 - b) stosowania materiałów łatwopalnych takich jak benzyna, rozpuszczalnik niezgodnie z ich przeznaczeniem;
 - c) przetrzymywania pojazdów i urządzeń technicznych z paliwem w zbiornikach (motocykli, skuterów, kosiarek itp.) w pomieszczeniach na ten cel nie przeznaczonych np. w lokalach, na klatkach schodowych, piwnicach;
 - d) palenia papierosów i używania otwartego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach, tarasach, balkonach, loggiach;
 - e) zastawiania klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, w szczególności meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się w czasie ewakuacji;
 - f) blokowania drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych;
 - g) zastawiania dojsć do czynnych tablic rozdzielczych wyłączników, przełączników itp. urządzeń elektrycznych oraz gazomierzy;
 - h) dokonywania wszelkiego rodzaju przeróbek i remontów urządzeń oraz instalacji, a w szczególności elektrycznych i gazowych, bez zgody Zarządcy;
 - i) dokonywania napraw, przeróbek lub manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w częściach wspólnych budynku;
 - j) korzystania z uszkodzonych instalacji, urządzeń elektrycznych i gazowych;
 - k) pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej urządzeń;
 - l) używania dźwigu osobowego do ewakuacji.
3. W razie pożaru bez względu na rozmiar należy:
 - a) zachować spokój;
 - b) zaalarmować Straż Pożarną (tel. 998);

- c) zawiadomić policję (tel. 997) i Zarządcę (Wykaz numerów kontaktowych zawiera załącznik nr 6 do regulaminu);
 - d) przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.
4. Kosztami z tytułu:
- a) strat wynikłych na skutek spowodowania pożaru lub manipulację przy urządzeniach, obciążony zostanie użytkownik, który je spowodował;
 - b) usunięcia przedmiotów zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku obciążeni zostaną użytkownicy, których przedmioty usunięto.

VII. PRZEPISY W ZAKRESIE PRAC MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH

1. Wewnątrz lokali

- 1.1. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych lub zmianą ich usytuowania wymagają zgłoszenia Zarządcy.
- 1.2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej od strony zewnętrznej jest dozwolone z zachowaniem dotychczasowej stosowanej kolorystyki oraz ciągłości architektonicznej budynku ;
- 1.3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku w szczególności zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem.
- 1.4. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji w szczególności: gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez pisemnej zgody Zarządcy.
- 1.5. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu w szczególności radiowego, telewizyjnego, telefonicznego.

2. Na częściach wspólnych

- 2.1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż rolet zewnętrznych, markiz i zadaszeń mogą być dokonywane za pisemną zgodą Zarządcy.
- 2.2. Montaż reklam, szyldów reklamowych lub innych ogłoszeń po zewnętrznej stronie balustrady balkonowej, częściach wspólnych nieruchomości dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Zarządcy.
- 2.3. Montaż anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach i elewacjach budynków, a także rozprowadzanie przewodów po częściach wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Zarządcy. W przypadku niedostosowania się do powyższego, Zarządca na koszt użytkownika, przywróci właściwy stan techniczny.
- 2.4. Montaż klimatyzatorów dopuszczalny jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządcy. Warunkiem uzyskania zgody jest zastosowanie się do wytycznych zawartych w „Regulaminie określającym zasady wyrażania zgody na montaż klimatyzatorów” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2014 z dnia 04.06.2014 roku oraz aneksów do regulaminu, znajdujący się w siedzibie lub na stronie internetowej Zarządcy – załącznik nr 5 do regulaminu.
- 2.5. Użytkownicy korzystający z części wspólnych nieruchomości zobligowani są do dbania o stan techniczny i estetykę zamontowanych na niej elementów.
- 2.6. Użytkownicy zabudowujący w jakikolwiek sposób części wspólne nieruchomości (barierki balkonowe, balkony, pionki itp.) zobowiązani są do ich demontażu na pierwsze wezwanie Spółdzielni;

VIII. PRZEPISY W ZAKRESIE OBOWIĄZKÓW ZARZĄDCY

1. Zarządca zobowiązany jest do:
 - a) dbania o stan techniczny budynków, porządek i czystość w częściach wspólnych budynków oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku;
 - b) zapewnienia wyposażenia nieruchomości w sprzęt przeciwpożarowy, o ile stosowne przepisy tego wymagają;
 - c) oznaczenia budynków poprzez umieszczenie na nich numerów administracyjnych;
 - d) zapewnienia użytkownikom bezpiecznego dojścia do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
 - e) zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów zewnętrznych;
 - f) dokonywania dezynfekcji i deratyzacji w częściach wspólnych, w przypadku zaistniałych konieczności.
2. Zarządca zobowiązany jest poinformować użytkowników, przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu o terminach bieżących wydarzeń związanych z utrzymaniem nieruchomości w szczególności o spotkaniach z mieszkańcami, przeglądach budynków, kontrolach i remontach.
3. Zarządca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych.

IX. PRZEPISY KOŃCOWE

1. Zaleca się ubezpieczenie lokalu, pomieszczeń przynależnych, pomocniczych i garaży przed skutkami zdarzeń losowych.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszystkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkających oraz najemców ich lokali.
3. Użytkownicy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy lub osób przebywających na terenie nieruchomości za ich zgodą, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządcy, pokrycia kosztów usunięcia tej szkody na pierwsze wezwanie.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego.
5. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarządca może stosować upomnienia lub ostrzeżenia.
6. W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu Zarządca może kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu administracji państwowej, organów ścigania lub skorzystać z innych uprawnień przewidzianych przepisami prawa.
7. Informacje dodatkowe:

Zasoby obsługiwane są przez Zespół Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

 - 7.1. Biuro Obsługi przy ul. Odrzykońska 4 w Rzeszowie
budynki przy ul. Długosza 6, Szopena 25A, Strzyżowska, Dukielska, Krośnieńska, Kościelna, Krynicka, Św. Jana z Dukli, Nowosądecka, Leska, Biecka, Baligrodzka, Iwonicka, Odrzykońska, Żmigrodzka, Brzozowska, Korczyńska, Dynowska, Solińska
Tel. 17/717-50-02, email: zgzm@projektant.rzeszow.pl
 - 7.2. Biuro Obsługi przy ul. Krajobrazowej 4/5L w Rzeszowie
budynki przy ul. Krajobrazowej, Widokowej, Plenerowej, Strzelniczej, Wyspiańskiego
Tel. 17/717-50-01, email: admkrajobrazowa@projektant.rzeszow.pl
 - 7.3. Biuro Obsługi przy ul. Rymanowskiej 17/1L w Rzeszowie

X. PODSTAWA PRAWNA REGULAMINU

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz 1560 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Uchwały Rady Miasta Rzeszowa.
7. Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni:
 - 7.1. „Regulamin określający zasady korzystania z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i wnoszenie opłat z tego tytułu w zasobach zarządzanych przez SM Projektant w Rzeszowie” - Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 18.01.2017 roku – załącznik nr 1.
 - 7.2. Instrukcja użytkowania dźwigów osobowych – załącznik nr 2.
 - 7.3. Wyciąg z ustawy o ochronie zwierząt z dnia 21 sierpnia 1997 roku – załącznik nr 3.
 - 7.4. „Regulamin monitoringu budynku, nieruchomości wraz z otoczeniem obowiązujący w zasobach SM „Projektant” w Rzeszowie” - Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/II/2013 z dnia 18.12.2013 roku – załącznik nr 4.
 - 7.5. „Regulamin określający zasady wyrażania zgody na montaż klimatyzatorów” - Uchwała Rady Nadzorczej nr 8/2014 z dnia 04.06.2014 roku wraz z aneksami do regulaminu – załącznik nr 5.