

## REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem regulaminu jest zapewnienie właściwego utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych, ochrony mienia, zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny, estetyki oraz warunków zgodnego współżycia mieszkańców i użytkowników nieruchomości Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”

Dla realizacji celu, o którym mowa wyżej, regulamin określa podstawowe obowiązki Spółdzielni, a także podstawowe obowiązki mieszkańców i użytkowników nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) budynku - należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno - usługowy, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony, z wyjątkiem garaży, o których mowa w pkt. 4,
- 2) lokalu - należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż wchodzący w skład budynku,
- 3) pomieszczeniu przynależnym – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczenia piwnicznego, która zgodnie z istniejącym stanem faktycznym, odnotowanym w sporządzonej inwentaryzacji należy do danego lokalu,
- 4) garażu – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,
- 5) nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki i garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami zarządzane przez Spółdzielnię bez względu na to, czy jest ona ich jedynym właścicielem, współwłaścicielem, czy też stanowią własność innej osoby i są przez Spółdzielnię zarządzane w oparciu o umowę z tą osobą,
- 6) osiedlu – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości Spółdzielni,
- 7) mieszkańcach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych oraz inne osoby, które faktycznie władają lokalami mieszkalnymi,
- 8) użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,

3. Budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne, a także garaże i urządzenia, stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie osoby trzeciej będące w zarządzie Spółdzielni, mogą być używane wyłącznie do celów i w zakresie określonym w przydziale lub umowie.
4. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu, garażu i całego osiedla, aby korzystanie przez pozostałych mieszkańców i użytkowników ze swoich praw nie było utrudnione, a także współdziałać z nimi i Spółdzielnią w celu ochrony wspólnego majątku i przestrzegania ustaleń niniejszego regulaminu.
5. Mieszkańcy i użytkownicy odpowiadają w zakresie postanowień regulaminu za zachowania własne, a także za zachowania innych osób korzystających z ich praw.

## **ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE ZAPEWNIENIA WŁAŚCIWEGO STANU TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNEGO BUDYNKÓW I OSIEDLI ORAZ POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ.**

### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym zarządzanych nieruchomości i osiedli.
2. Obowiązki te Spółdzielnia wykonuje służbami własnymi lub przy pomocy innych osób, w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy.
3. W szczególności do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:
  - 1) Wyposażenie w sprzęt przeciwpożarowy budynków i innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej, a także przestrzeganie przepisów BHP.
  - 2) Dokonywanie w zarządzanych nieruchomościach niezbędnych napraw i remontów, w zakresie określonym „regulaminem w sprawie zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów”.
4. Ubezpieczenie nieruchomości Spółdzielni od ognia i innych zdarzeń losowych.
5. Utrzymanie we właściwym stanie dróg oraz chodników położonych na terenie osiedli Spółdzielni, a w okresie zimowym odśnieżanie tych dróg oraz odśnieżanie i posypywanie materiałami szorstkimi chodników.
6. Usuwanie awarii i wykonywanie remontów urządzeń i instalacji stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w jej zarządzie.

## B. Obowiązki mieszkańców i użytkowników

1. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników należy utrzymanie w należytym stanie techniczno-eksploatacyjnym domów, lokali i garaży oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych i BHP.
2. Do obowiązków o których mowa w ust. 1 należy w szczególności:
  - 1) Przestrzeganie zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących oraz używania otwartego ognia – rozpalania ognisk, korzystania z rożna i grilla - na strychach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz balkonach i tarasach budynków. Przestrzeganie zakazów, o których mowa wyżej dotyczy również palenia papierosów w zamkniętych pomieszczeniach wspólnego użytku.
  - 2) Przestrzegania zakazu umieszczania przedmiotów tarasujących przejście na terenie dróg ewakuacyjnych budynku, a także w miejscach mogących utrudnić gaszenie pożaru.
  - 3) Przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie i konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, c.o. i innych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w rozumieniu przepisów ustawy „o własności lokali”.<sup>1</sup>
  - 4) Zabezpieczenie instalacji, o których mowa wyżej oraz instalacji w lokalach oraz natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia i administracji Spółdzielni, w przypadku uszkodzenia instalacji.
  - 5) Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ. W razie zatkania pionów kanalizacyjnych, mieszkańcy i użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zatkania, mają obowiązek pokrycia kosztów i wynikłych strat, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych lub zatrudnionych w lokalu.
  - 6) Wykonywanie niezbędnych napraw i remontów lokali i garaży w zakresie określonym „Regulaminem w sprawie zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobów”.
  - 7) Terminowe uiszczanie opłat z tytułu:
    - a) czynszu,
    - b) innych opłat niezależnych od Spółdzielni,
3. Mieszkańcy i użytkownicy nieruchomości Spółdzielni, nie mogą bez jej zgody oraz bez zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego, dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji.

---

<sup>1</sup> Art. 3 ust. 2 – „Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu”

W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczanie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot i tablic reklamowych, szyldów, indywidualnych anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji, w tym zmianę kolorystyki, typu – „rysunku podziału” stolarki okiennej, itp.

4. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, przy czym zabrania się przewożenia w kabinie dźwigowej przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie kabiny.
5. Zabrania się indywidualnego montowania anten radiowo – telewizyjnych na dachach w budynkach wyposażonych w sieć telewizji kablowej.
6. Na żądanie Spółdzielni mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są udostępnić w terminie do 14 dni po zgłoszeniu żądania lokal oraz pomieszczenia przynależne lub garaż, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, domu, garażu, a także innego obiektu, jego części lub innych lokali i garaży w dodatkowe instalacje, w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków mieszkańców i użytkowników.
7. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do umieszczania skrzynek i doniczek na kwiaty w oknach, na balkonach i tarasach w sposób należyście zabezpieczający je przed wypadnięciem, a także zabezpieczający przed ściekaniem wody na elewację, okna, balkony i tarasy, zlokalizowane niżej.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, mieszkańcy i użytkownicy są zobowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli mieszkaniec lub użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Inne przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 1997 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”, w tym zakresie stosuje się odpowiednio.

### **ROZDZIAŁ III. UTRZYMANIE WŁAŚCIWEGO STANU SANITARNEGO I ESTETYCZNEGO BUDYNKÓW I OSIEDLI.**

#### **A. Obowiązki spółdzielni**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia właściwego stanu sanitarnego i estetycznego na terenie swoich nieruchomości.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie określonym wyżej należy:

- 1) Wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów sanitarnych lub nakazów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
- 2) Wyposażanie nieruchomości w śmietniki lub pojemniki na nieczystości i nadzór nad wykonywaniem obowiązków przez osoby odpowiedzialne za utrzymywanie nieruchomości Spółdzielni w czystości.
- 3) Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy „o własności lokali”.
- 4) Utrzymanie czystości na terenie nieruchomości wspólnej, w tym sprzątanie i mycie korytarzy, klatek schodowych oraz okien znajdujących się w pomieszczeniach wspólnego użytku.
- 5) Konserwacja i utrzymanie w należyтым stanie zieleni na terenie nieruchomości Spółdzielni.
- 6) Okresowa wymiana piasku w piaskownicach oraz utrzymanie w czystości placów zabaw.

#### **B. Obowiązki mieszkańców i innych użytkowników**

1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są utrzymywać we właściwym stanie sanitarnym i estetycznym zajmowane lokale, pomieszczenia przynależne i garaże oraz współdziałać ze Spółdzielnią oraz innymi mieszkańcami i użytkownikami w utrzymaniu należytego stanu sanitarnego i estetycznego nieruchomości wspólnych i terenów osiedli Spółdzielni.
2. Do podstawowych obowiązków mieszkańców i użytkowników o których mowa w ust. 1 należy:
  - 1) Dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych, o ile jest to niezbędne dla skutecznego przeprowadzenia tych działań przez Spółdzielnię w zakresie nieruchomości wspólnych. Czynności te Spółdzielnia może wykonać odpłatnie.
  - 2) Przestrzeganie zakazu trzepania dywanów, odzieży i pościeli na terenie i w miejscach do tego nie przeznaczonych, szczególnie na korytarzach, klatkach schodowych, balkonach, oknach, itp.
  - 3) Utrzymanie czystości na balkonach, loggiach i na tarasach zajmowanych lokali. Usuwanie śmieci i brudu musi następować w taki sposób, aby nie powodowało to zanieczyszczenia niżej położonych lokali, balkonów, loggi lub tarasów.
  - 4) Przestrzeganie czystości na klatkach schodowych, piwnicach, pralniach, strychach i na terenach przyległych do budynków. Śmieci i odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zsyków lub kontenerów. W przypadku rozsypania

wynoszonych śmieci lub rozlania płynów użytkownik obowiązany jest do ich uprzątnięcia.

- 5) Przestrzeganie zakazu hodowania gołębi, drobiu i innych zwierząt w piwnicach, na strychu, a także w innych pomieszczeniach i miejscach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach przynależnych.
  - 6) Składowanie przedmiotów zbędnych o dużych wymiarach np. stare meble, sprzęt gospodarstwa domowego, w miejscach do tego przeznaczonych. Administracja określa miejsca składowania oraz terminy wywozu.
  - 7) Wywóz na własny koszt gruzu po remoncie wykonanym w mieszkaniu przez użytkownika. Gruz należy wywieźć na wysypisko śmieci lub składować do pojemnika (worka) przeznaczonego na wywóz gruzu. Pojemnik lub worek na gruz zamawia użytkownik we własnym zakresie. Miejsce składowania gruzu (ustawienia pojemnika, worka) należy każdorazowo ustalić ze Spółdzielnią oraz zgłosić termin postawienia i usunięcia pojemnika, worka na gruz. Pojemnik, worek na gruz można postawić na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc.
  - 8) Przestrzeganie zakazu przechowywania przez użytkowników na balkonach, tarasach, itp., przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz umieszczanie w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli, urządzeń, itp.
  - 9) Mycie pojazdów samochodowych w miejscach do tego przeznaczonych i przestrzeganie zakazu wykonywania tych czynności na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni.
  - 10) Parkowanie samochodów i motocykli w miejscach do tego przeznaczonych i w taki sposób, aby nie utrudniać przejazdu służbom ratowniczym, tj. straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji, i innym użytkownikom, a także, aby nie zakłócać spokoju w godzinach ciszy nocnej.
  - 11) Dbłość o zieleni oraz urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości Spółdzielni. W przypadku zniszczeń na terenie danej nieruchomości koszty likwidacji zniszczeń stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości.
3. Bezwzględnie zabrania się wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, papierów itp. oraz zabrania się wykładania na parapety okien pożywienia dla ptactwa.
  4. Zabrania się suszenia bielizny na klatkach schodowych.
  5. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są ponadto do:
    - 1) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,

- 2) wyprowadzania psów poza obręb lokalu lub domu (w kagańcu i na smyczy) w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników oraz jeżeli jest to możliwe na miejsca do tego specjalnie przeznaczone – wybiegi,
  - 3) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, strychów, otoczenia budynków itp., a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia,
  - 4) uiszczenia należtych opłat z tytułu posiadania psa oraz poddawanie zwierząt wymaganym szczepieniom,
  - 5) uzyskać zezwolenie od właściwego organu Gminy na posiadanie psa rasy wymienionej w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28.04.2003 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne oraz warunków wydawania zezwoleń na utrzymywanie psa takiej rasy,
6. Za wszelkie szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich posiadacze.

#### **ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNO PORZĄDKOWE I PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW I UŻYTKOWNIKÓW**

##### **A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Niezależnie od ustaleń poprzednich rozdziałów Spółdzielnia zobowiązana jest sprawować nadzór nad przestrzeganiem ustaleń niniejszego regulaminu przez mieszkańców i użytkowników.
2. W przypadku przewidywanych utrudnień w eksploatacji domów, lokali lub garaży, w tym planowanych przerw w dostawach mediów energetycznych i wody, Spółdzielnia na podstawie zawiadomień właściwych przedsiębiorstw lub w związku z powstałymi awariami, zawiadamia o tym mieszkańców, i użytkowników poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach, a także w innych do tego celu przeznaczonych miejscach.
3. W wykonaniu obowiązków określonych w ust. 1 Spółdzielnia współdziała z przedstawicielami swoich organów samorządowych.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z niniejszego regulaminu, Spółdzielnia wzywa odpowiedzialnego do ich wykonania, określając termin. O ile wezwanie to nie zostanie zrealizowane, Spółdzielnia może wykonać zalecenie we własnym zakresie, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć zobowiązanego.
5. W przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez mieszkańców lub użytkowników zasad niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może skierować zawiadomienie do organu rozpatrującego sprawy o wykroczenia, a w przypadku takich naruszeń, które czynią uciążliwym korzystanie ze swoich praw innym mieszkańcom lub użytkownikom Spółdzielnia może

wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu, lub garażu i nakazanie jego opróżnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **B. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW I INNYCH UŻYTKOWNIKÓW**


1. Mieszkańcy i użytkownicy w zakresie określonym w niniejszym rozdziale zobowiązani są między innymi do:
  - 1) Zachowania ciszy nocnej w budynkach i osiedlu w godz. od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> dnia następnego, w tym zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi w godz. od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> rano. W godz. od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> mając na uwadze spokój mieszkańców zachowanie nie może odbiegać od ogólnie przyjętych norm społecznych.
  - 2) Przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych na terenie nieruchomości Spółdzielni w szczególności na klatkach schodowych, korytarzach i w windach, na terenie zielenców, placów zabaw dla dzieci, itp.
  - 3) Organizowania zabaw dzieci, w miejscach do tego przeznaczonych. W szczególności nie należy dopuszczać do zabaw dzieci na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach, czy w pobliżu śmietnika. Za zniszczenia i szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.
  - 4) Ochrony przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem urządzeń technicznych w tym urządzeń pomiarowych, znajdujących się w lokalach lub innych pomieszczeniach, z których mieszkańcy i użytkownicy korzystają.
  - 5) Dopełnienia przepisów meldunkowych, a w przypadku podnajmowania, lokali lub garaży – przepisów podatkowych.
2. Naruszenia zasad niniejszego regulaminu mieszkańcy i użytkownicy winni zgłaszać do administracji osiedla.

## **ROZDZIAŁ V. ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH.**

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnych np. pralni, suszarni, wózkowni, strychu itp.
2. Mieszkańcy korzystający z wody i energii elektrycznej w pralniach będą obciążani za ich zużycie wg wskazań wodomierzy i liczników energii elektrycznej tam zamontowanych.
3. W pralniach nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych.
4. W budynkach w których mieszkańcy nie będą korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku i złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie w tej sprawie, pomieszczenia te tracą znaczenie ogólnego użytku i mogą być wynajęte na inne nie uciążliwe cele.
5. Zasady najmu oraz odpłatność z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Centralne ogrzewanie pralni i suszarni we wszystkich budynkach mieszkalnych jest wyłączone. Włączenie centralnego ogrzewania może nastąpić na wniosek mieszkańców budynku, którzy zobowiążą się do ponoszenia kosztów zużycia c.o. zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej.

## ROZDZIAŁ VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą Uchwały Rady Nadzorczej nr 180/19 z dnia 14.05.2019 r.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
Sekretarz  
Jan Chrzoności

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
.....  
Zbigniew Wajdzik  
Przewodniczący Rady Nadzorczej