

# REGULAMIN

Używania lokali i porządku domowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”  
w Siemianowicach Śląskich

Siemianowice Śląskie czerwiec 2015 r.

**REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU  
DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”  
W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH**

***I POSTANOWIENIA OGÓLNE***

**§ 1**

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną wszystkich członków i współwłaścicieli 2. Postanowienia regulaminu mają na celu :
  - ochronę zdrowia i życia mieszkańców/użytkowników a także ochronę mienia Spółdzielni i współwłaścicieli,
  - zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu,
  - podnoszenie estetyki osiedli,
  - zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni i użytkowników.
4. Przez „użytkowników” rozumie się osoby posiadające tytuł prawny do lokali spółdzielczych, wyodrębnionych oraz najemców, podnajemców a także wszystkie osoby przebywające w budynku spółdzielczym lub przynależnym otoczeniu.
5. Użytkownicy winni korzystać ze swoich lokali w sposób nieuciążliwy dla innych.
6. Przez „lokal” rozumie się lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż oraz dodatkowe pomieszczenia do których posiadają prawa użytkownicy.
7. Użytkownicy lokali w Spółdzielni mają obowiązek przestrzegać postanowienia niniejszego regulaminu.

***II OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI***

**§ 2**

1. W zakresie utrzymania technicznego budynków w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom oraz możliwości korzystania ze wszystkich instalacji.
  - a) dbanie o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynku, jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku a w szczególności korytarzy, klatek schodowych,
    - piwnic, suszarni, strychów, stropodachów, placów zabaw dla dzieci i młodzieży, b)
  - b) zapewnienie oznakowania budynków oraz oświetlenia dojścia do budynku,
  - c) zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych , korytarzy, numerów budynków pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
  - d) okresowe sprawdzanie stanu technicznego kominów wentylacyjnych, instalacji: c.o., gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych wraz z dokonywaniem koniecznych pomiarów kontrolnych,
  - e) zapewnienie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków,
  - f) zapewnienie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:
    - utrzymanie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych/użytkowych
    - utrzymanie parametrów cwu
2. Wykonywanie remontów i napraw w budynkach :
  - a) elewacji, dachów,
  - b) instalacji:
    - zimnej i ciepłej wody użytkowej do zaworu przed wodomierzem indywidualnym w lokalu,
    - kanalizacyjnej – od włączenia odpływu do pionu
    - centralnego ogrzewania
    - energii elektrycznej do zabezpieczeń przelicznikowych,
    - gazowej do zaworu przy urządzeniu odbiorczym,
    - domofonowej do lokalu bez aparatu domofonu,

- AZART/SAT do mieszkania ( bez gniazd / przyłączy), c) wentylacji /ciąg kominowy
  - d) zewnętrznych sieci wod-kan, c.o.itp. będących własnością Spółdzielni
3. Wykonywanie remontów i napraw dróg wewnętrznych, chodników, placów zabaw 4. Utrzymanie czystości i porządku :
- a) w pomieszczeniach ogólnych ( za wyjątkiem klatek schodowych sprzątanym przez użytkowników we własnym zakresie) i ich otoczeniu,
  - b) w klatkach schodowych wraz z myciem okien, w których mieszkańcy wyrazili zgodę na sprzątanie (za dodatkową odpłatnością)
  - c) mycie drzwi wejściowych do budynku
  - d) na chodnikach i dojsiach do budynków poprzez usuwanie zanieczyszczeń, śniegu i lodu, posypywanie piaskiem itp.
  - e) na terenach wokół budynków poprzez:
    - przycinanie trawników i żywopłotów, drzew - naprawa ogrodzeń terenów zielonych

### § 3

1. W przypadku występowania uzasadnionego niedogrzenia mieszkań, braku ciepłej wody lub jej parametrów Spółdzielnia zobowiązana jest udzielić bonifikaty w opłatach z tego tytułu o ile zaistniałe okoliczności potwierdzają stan niedogrzenia i brak ciepłej wody zgłoszone przez użytkownika i stwierdzone przez administrację Spółdzielni.
2. Bonifikata o której mowa w ust.1 może być udzielona pod warunkiem :
  - a) potwierdzenia dostatecznego zabezpieczenia lokalu przed wychłodzeniem,
  - b) potwierdzenia drożności wewnętrznej instalacji cwu od zaworu przed wodomierzem do punktu poboru w lokalu,
  - c) uzyskania upustu od dostawcy.

### **III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### § 4

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest :
  - a) używanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) zapobieganie i zwalczanie wszelkich przejawów dewastacji i wandalizmu skierowanego przeciwko wspólnemu dobru.
  - c) dbanie o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywanie napraw urządzeń technicznych stanowiących ich wyposażenie,
  - d) wykonywanie napraw wewnątrz lokalu nie zaliczonych w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni,
  - e) zgłoszenie do Spółdzielni zauważonych awarii, uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu  
W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.
  - f) utrzymanie porządku i czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz wokół budynku i na terenie przyległym.
  - g) zapewnienie wymiany powietrza celem prawidłowego działania wentylacji i zachowania odpowiedniej wilgotności min; poprzez montaż automatycznych nawiewników powietrza w oknach,

- h) Sprzątanie klatek schodowych których użytkownicy nie wyrazili zgody na ich sprzątanie przez Spółdzielnię (obowiązek ten przejmują solidarnie).
  - i) zapewnienie swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń w lokalu,
  - j) usuwanie zalegającego śniegu z balkonów i loggi przynależnych do lokalu
  - k) selektywna zbiórka odpadów komunalnych i składowania ich w miejscach do tego wyznaczonych. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci, rozlania płynów lub innego zanieczyszczenia powierzchni wspólnego użytkowania – użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
  - l) wystawianie przedmiotów wielkogabarytowych w miejscach i terminach wskazanych przez Odbiorcę śmieci. Przez przedmioty wielkogabarytowe uważa się meble i inne przedmioty użytkowe, opakowania, które z uwagi na swoje wymiary nie mieszczą się w pojemnikach dla odpadów komunalnych,
  - ł) stosowanie przepisów ruchu drogowego na wszystkich drogach wewnętrznych i parkingach danego osiedla.
2. Właściciele zwierząt domowych sprawują opiekę nad nimi i są zobowiązani do : -  
utrzymywania w czystości i porządku pomieszczeń w których przebywają  
zwierzęta i a także utrzymywanie higieny tych zwierząt,
- wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu,
  - bezzwłocznego sprzątania zanieczyszczeń i odchodów własnych zwierząt domowych,
  - dbania by zwierzęta nie zakłócały spokoju, nie stanowiły zagrożenia oraz uciążliwości dla otoczenia.
3. W przypadku notorycznego, uporczywego uchylania się któregoś z użytkowników od obowiązków określonych w punkcie 1a-j oraz dwukrotnego pisemnego wezwania wystosowanego przez Administrację, Spółdzielnia ma prawo zlecić wykonanie tych czynności firmie świadczącej takie usługi i obciążyć użytkownika poniesionymi kosztami.

## § 5

1. Użytkownikom lokali nie wolno ingerować w instalacje elektryczne przelicznikowe oraz naprawiać i wymieniać we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych (bezpieczników w klatkach schodowych i w piwnicach).
2. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia bez zgody administracji oraz instalować innych urządzeń zasilanych energią elektryczną np. lodówek, pralek, zamrażarek, spawarek, wiertarek itp.
4. Wszelkie przeróbki w lokalach względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (min. stawianie wyburzanie ścian, przebudowa balkonów loggii, zakładanie krat, rolet okiennych, instalowanie dodatkowych grzejników c.o.) mogą być dokonywane za pisemną zgodą Spółdzielni i obowiązujących przepisów w tym zakresie.
5. Zabrania się użytkownikom:
  - a) montowania na elewacji budynku, dachu min. anten satelitarnych, klimatyzatorów i innych urządzeń bez zgody Spółdzielni,
  - b) zmiany funkcji poszczególnych pomieszczeń bez zgody Spółdzielni,
  - c) montowania mechanicznych wentylatorów w pionach wentylacyjnych,
  - d) samowolnego dokonywania spuszczenia wody z układu centralnego ogrzewania jak również podłączania do sieci c. o. urządzeń pobierających wodę,
  - e) samowolnego wchodzenia na stropodachy i dachy budynku,
  - f) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w klatkach schodowych, piwnicach. w ciągach komunikacyjnych,
  - g) spożywania alkoholu i innych używek w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku,

- h) składowania materiałów łatwopalnych na drogach komunikacji ogólnej i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania a także w piwnicach i komórkach lokatorskich,
- i) blokowania dróg ewakuacyjnych poprzez pozostawianie na klatkach schodowych, piwnicach i ciągach komunikacyjnych jakichkolwiek przedmiotów,
- j) postoju pojazdu w innych miejscach niż wyznaczone do tego celu,
- k) napraw i mycia samochodów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- l) jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych rowerami, motorowerami, motocyklami itp. na terenie osiedli,
- m) trzymania zwierząt w celach hodowlanych na terenie budynku lub w jego otoczeniu,
- n) pisania haseł, graffiti na elewacji budynku

## § 6

1. Ponadto zabrania się :

- a) dokarmiania zwierząt i ptaków na terenie obiektu, budynku i w jego otoczeniu,
  - b) montażu urządzeń reklamowych i szyldów bez zgody Spółdzielni,
  - c) naklejania ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego wyznaczonymi,
  - d) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych ( zapalkami, patykami itp.) co powoduje awarie tych automatów oraz straty energii elektrycznej,
  - e) wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek śmieci, żywności, niedopałków papierosów a także wylewania wody i innych płynów jak również trzepania dywanów, koców, ubrań itp., f) wrzucania do muszli klozetowych resztek materiałów po remontowych (gipsy, kleje itp.) śmieci, szmat, odpadków żywnościowych, środków opatrunkowo higienicznych, opakowań plastikowych itp.)
  - g) sadzenia drzew i krzewów na terenie nieruchomości bez zgody Spółdzielni.
2. Zabronione jest montowanie i użytkowanie urządzeń i przyborów, które powodują uciążliwy hałas lub wibracje, ponadnormatywnie obciążają wewnętrzne instalacje (budynek, klatki, pionu) oraz zakłócają prawidłowe funkcjonowanie układu i zabezpieczeń.

## § 7

Za szkody spowodowane działaniem użytkownika odpowiada użytkownik oraz osoby, za które użytkownik odpowiada.

## **IV. PODSTAWOWE ZASADY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO**

### § 8

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników budynku, nieruchomości jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie obiektu, budynku, otoczenia obowiązuje zachowanie ciszy i spokoju w godz. 22<sup>00</sup> – 6<sup>00</sup>.
3. Głośne prace remontowe, modernizacyjne w lokalu lub jego otoczeniu znajdującym się w danej nieruchomości należy przeprowadzać w godz. 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>. Powyższe prace nie powinny być wykonywane w niedziela i święta.
4. Trzepanie dywanów, koców i ubrań itp. może odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych oraz w ustalonych godz. 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>.
5. Rodzice, opiekunowie dzieci mają obowiązek do pilnowania aby dzieci bawiły się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się w okolicach śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i na strychach.
6. Za wszystkie szkody i niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży min.: niszczenie przez nich mienia, instalacji, zieleni, zaśmiecanie terenu odpowiedzialni są ich rodzice, opiekunowie.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 9

1. Przypadki nieprzestrzegania niniejszego regulaminu będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członkowie uporczywie naruszający przepisy niniejszego regulaminu mogą zostać wykreśleni przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni a także skierowani na drogę postępowania sądowego
3. Pozostali użytkownicy lokali za uporczywe naruszanie postanowień niniejszego regulaminu mogą :
  - a) stracić prawo do zajmowanego lokalu i rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia ( najemcy),
  - b) zostać skierowani na drogę postępowania sądowego (właściciele) w celu doprowadzenia do wydania orzeczenia przymusowej sprzedaży lokalu.

### § 10

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do bieżącego informowania użytkowników o :
  - terminach wykonywanych remontów i przeglądów,
  - zaistniałych awariach,
  - wydarzeniach Spółdzielczych i publicznych .
2. W/w informacje zostaną umieszczone na tablicach ogłoszeń budynku, którego dotyczą bądź na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 11

1. Traci moc „Regulamin używania lokali i porządku domowego”  
Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 42/96 z dnia 11.12.1996 r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 7/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 15.06.2015 .
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
Maria Kowalczyk

.....  
Janusz Borowy