

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUTNIK” W ZAWADZKIEM**

### **I. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).
5. Statut Spółdzielni – czerwiec 2008 r.

### **II. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, zgodnego współżycia mieszkańców, a także czystości i estetyki budynków spółdzielczych oraz ich otoczenia.

#### **§ 2.**

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej i użytkowników lokali.
2. Przez użyte w regulaminie określenie „użytkownik lokalu” należy rozumieć:
  - członka Spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - członka Spółdzielni posiadającego odrębną własność lokalu,
  - osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu,
  - osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą odrębną własność lokalu,
  - najemcę lokalu w Spółdzielnioraz wszystkie osoby zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami.  
Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego.

#### **§ 3.**

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za osoby z nim zamieszkujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, zaproszonych gości itp.).

#### **§ 4.**

Spółdzielnia nie wykonuje prac należących do jej obowiązków w lokalach, których użytkownicy zalegają z opłatami.

Wyjątek stanowią przypadki:

- 1)usuwanie awarii, które mogą powodować zniszczenie lub uszkodzenie innych lokali,
- 2)gdy nie podjęcie działań może spowodować powstanie zagrożenia dla zdrowia lub życia lokatorów,
- 3)gdy wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

### **III. Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni i warunki użytkowania budynków mieszkalnych i lokali**

#### **Obowiązki Spółdzielni**

##### **§ 5.**

Spółdzielnia obowiązana jest:

- 1.Przekazywać użytkownikom lokali mieszkania w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-sanitarnym, z wyjątkiem lokali nabywanych w drodze przetargu.
- 2.Protokolarnie odbierać mieszkania opuszczone przez użytkowników lokali.
- 3.Utrzymywać w należyтым stanie technicznym zarządzane nieruchomości, a w szczególności:
  - I. elementy zewnętrzne budynku:
    - a)naprawa lub wymiana pokryć dachowych ,
    - b)naprawa lub wymiana obróbek blacharskich,
    - c)naprawa lub wymiana płyt balkonowych, ścian, schodów, drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytku, okien na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic,
    - d)naprawa lub wymiana instalacji odgromowej.
  - II. elementy wewnętrzne budynku:
    - a)naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody do zaworu, naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez podejść do przyborów i przyborów), a także instalacji elektrycznej i domofonowej (z wyjątkiem osprzętu), pod warunkiem, że nie dokonano przeróbek i zmian bez zgody Spółdzielni,
    - b)naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji c. o. wraz z grzejnikami,
    - c)remont tynków ścian, sufitów, powstałych nie z winy lokatora,
    - d)malowanie okien i drzwi oraz ścian i sufitów klatek schodowych, suszarni, pralni i innych pomieszczeń wspólnego użytku,
    - e)remont schodów i posadzek klatek schodowych i piwnic,
    - f)naprawa i wymiana stolarki okiennej (zgodnie z zasadami wymiany stolarki okiennej i jej finansowania),
    - g)naprawa polegająca na usunięciu szkód powstałych wewnątrz lokalu, wynikłych na skutek czynników zewnętrznych np. zalań z dachu, szkód związanych z pracami wykonywanym przez Spółdzielnię lub zdarzeń losowych po warunkiem, że użytkownik lokalu zrezygnuje z wypłaty odszkodowania,
    - h)wymiana drzwi wejściowych do pomieszczeń wspólnego użytku.
- 4.Konserwować tereny zielone oraz dokonywać napraw znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. chodników, urządzeń małej architektury itp.).
- 5.Utrzymywać czystość w śmietnikach i korytarzach piwnicznych.
- 6.Wykonywać dezynfekcję i deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku.
- 7.Zapewnić odpowiednie miejsca do składowania odpadów oraz bieżący ich wywóz.

## Obowiązki użytkowników lokali

### § 6.

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. Utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do użytkowania, których jest uprawniony (garażu, piwnicy itp.) we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
  2. Przestrzegać porządku i czystości na klatkach schodowych poprzez zmiatanie oraz mycie klatek schodowych raz w tygodniu.
  3. Utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym, w szczególności przez:
    - a) malowanie, tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) konserwację stolarki okiennej (malowanie i smarowanie okuć), wymiana uszczelek, pękniętych szyb,
    - c) konserwację i malowanie stolarki drzwiowej (od wewnątrz i od zewnątrz łącznie z jej wymianą),
    - d) malowanie rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
    - e) konserwację mebli wbudowanych, łącznie z ich wymianą,
    - f) konserwację i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
    - g) konserwację trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
    - h) wymianę instalacji wodnej wraz z wodomierzem,
    - i) konserwację i wymianę osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej i domofonowej,
    - j) konserwację i wymianę pieców węglowych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
    - k) konserwację i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
- Nie wywiązanie się użytkownika lokalu z powyższych obowiązków napraw upoważnia administrację spółdzielczą do ich wykonania na koszt użytkownika lokalu.
3. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
  4. Utrzymywać szczelność stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym skuteczną wymianę powietrza w pomieszczeniach (zgodnie z obowiązującymi normami) oraz utrzymywać w lokalu odpowiednią temperaturę (min. 16 % C) oraz go przewietrzać.  
Zabronione jest przesłanianie otworów nawiewnych i wywiewnych w lokalu.
  5. Powiadamiać administrację o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
  6. Niezwłocznie zawiadamiać administrację, bądź specjalistyczne pogotowie o uszkodzeniach instalacji. Straty i szkody wynikłe z nie powiadomienia odpowiednich służb obciążają użytkownika lokalu, w którym uszkodzenie wystąpiło.
  7. Dokonywać napraw wewnątrz lokalu oraz usuwać na własny koszt wszelkie szkody powstałe z jego winy w nieruchomości wspólnej oraz na terenie posesji, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię pokrywać koszty jej usunięcia na pierwsze wezwanie.
  8. Udostępniać zajmowany lokal na żądanie administracji, w celu dokonania niezbędnych napraw, remontów oraz przeglądów instalacji c. o. i c. w., gazowej, wod.-kan., elektrycznej,

domofonowej, przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, odczytu wodomierzy mieszkaniowych i podzielników, montażu urządzeń pomiarowych oraz kontroli prawidłowej eksploatacji wodomierzy i podzielników ciepła.

9. W okresie zimy użytkownicy lokali zobowiązani są do odpowiedniego zabezpieczenia okien w przynależnych piwnicach (okitowanie, oszklenie, uszczelnienie).

## § 7.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu przez użytkownika lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu.

Najemcy lokalu nie przysługuje prawo podnajmu.

Jeżeli wynajęcie lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat, użytkownik lokalu jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Użytkownik lokalu może za zgodą Spółdzielni prowadzić w nim działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla pozostałych użytkowników lokali, nie będzie naruszać zasad współżycia społecznego i będzie zgodna z przepisami ogólnie obowiązującymi.

## § 8.

1. Użytkownik lokalu może na własny koszt wyposażyć ponad standard lokal oraz pomieszczenia, do korzystania, z których jest uprawniony.

2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie oraz przeróbki o charakterze trwałym, podnoszące wartość użytkową mieszkania bądź połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lub zamianami konstrukcyjnymi, wymagają zgody Spółdzielni, a jeśli prawo tak stanowi, także zgody właściwego organu.

3. Ponadnormatywne wyposażenie nie może naruszać przepisów budowlanych, przeciwpożarowych itp. oraz nie może utrudniać dostępu do urządzeń technicznych, takich jak przewody elektryczne, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i centralnego ogrzewania.

4. Do podstawowego zakresu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań należą:

1) podłogi z deszczulek drewnianych bądź parkietu mozaikowego,

2) meble wbudowane (szafy, pawlacze itp.),

3) zmywalne okładziny ścienne (glazura),

4) obudowa węzłów sanitarnych (pionów wod.-kan., wanny),

5) umywalki oraz osobna armatura dla wanien i umywalk w łazienkach,

6) zastępowanie lastryko i wykładzin PCV – w łazienkach i WC – innymi materiałami podłogowymi np. terakotą.

5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 2 i 3, Spółdzielnia wezwie użytkownika lokalu do przywrócenia stanu zgodnego z udzielonym pozwoleniem. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie zastosuje się do wezwania Spółdzielni podejmie działania przewidziane prawem.

6. Wartość nakładów na ponadnormatywne wyposażenia lokalu nie jest zaliczana do wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

7. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z użytkownikami lokali zwalniającymi lokal na rzecz Spółdzielni, dokonuje się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym winien być ujęty stan faktyczny uwzględniający zużycie techniczne lokalu oraz wyposażenia.

8. Zasady określone w ust. 7 nie obowiązują przy transakcjach (sprzedaż, zamiana, darowizna, spadkobranie).

## § 9.

1. Pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności za powstałe szkody zabrania się dokonywania jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji bez zgody Spółdzielni:
  - 1) gazowej /w przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy butli gazowej,
  - 2) wodno-kanalizacyjnej w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - 3) centralnego ogrzewania – w szczególności montażu i wymiany grzejników,
  - 4) elektrycznej, w tym naprawy i wymiany bezpieczników na korytarzach klatek schodowych.
2. W przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub lokalach użytkownik lokalu lub osoba pełnoletnia korzystająca z lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik lokalu odmawia udostępnienia lokalu, administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub osoby pełnoletniej korzystającej z lokalu administrator ma obowiązek zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu.  
Z czynności tych sporządza się protokół.

## IV. Higiena i estetyka domu (osiedla) oraz otoczenia

### § 10.

1. Obowiązek sprzątania klatek schodowych spoczywa na użytkownikach.
2. Użytkownicy lokali winni dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy i piwnic oraz otoczenia budynków.

### § 11.

1. Nie należy wyrzucać przez okna lub balkony jakichkolwiek odpadków i nieczystości itp. oraz wykladać na parapety okien pożywienia dla ptactwa. Zabronione jest picie alkoholu i palenie papierosów w pomieszczeniach wspólnego użytku (w piwnicach, na klatkach schodowych itp.).
2. Śmieci i odpadki należy wnosić do przeznaczonych na ten cel pojemników. Osoba, która rozsypała wynoszone śmieci lub rozlała płyny obowiązana jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
3. W przypadku ustawienia pojemników na segregację odpadów (papier, plastik i szkło) należy wrzucać je do pojemników zgodnie z oznakowaniem.
4. Śmieci, popiołu, kości, szmat itp. zabrania się wrzucać do muszli klozetowych. W przypadku ustalenia sprawcy zapchania rur odpływowych w/w nieczystościami zostanie on obciążony kosztami usunięcia szkód.
5. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono opał (koks, węgiel, drewno) jest obowiązany niezwłocznie przenieść opał do piwnicy i uprzątnąć teren.
6. Zabrania się wynoszenia do boksów śmietnikowych, jak również składowania pod budynkiem odpadów pochodzących z remontu mieszkania. Użytkownik lokalu

zobowiązany jest do wywiezienia odpadów na własny koszt lub zgłosić służbom Z.G.K. Niedopełnienie w/w obowiązku skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.

7. Zbędne wielkogabarytowe przedmioty (meble), należy składać w wyznaczonych przez administrację miejscach i terminach. Składanie w/w przedmiotów terminach innych niż wyznaczone skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.
8. Wyeksploatowany sprzęt gospodarstwa domowego oraz sprzęt TV użytkownik lokalu zobowiązany jest przekazać sprzedawcy nowego sprzętu lub wywieźć własnym transportem i przekazać służbom ZGK. Spółka z o.o. „Zaw-Kom” Zawadzkie. Pozostawienie w/w sprzętu w obrębie budynku czy boksu śmietnikowego skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.
9. Opłaty za wywiezienie odpadów ustalone są odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

## **§ 12.**

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach wyłącznie do tego celu przeznaczonych, w godz. od 8.<sup>00</sup> do 20.<sup>00</sup>. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.
2. Prace remontowe zakłócające spokój innym użytkownikom lokali (kucie, wiercenie itp.) mogą być prowadzone w dni powszednie w godz. od 8.<sup>00</sup> do 20.<sup>00</sup>.
3. O mających się odbyć uroczystościach rodzinnych mogących powodować zakłócenie spokoju jak: imieniny, urodziny, chrzciny, wesele itp. należy powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując w czasie tych uroczystości umiar w zakłócaniu spokoju.

## **§ 13.**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie balkonów w stanie estetycznym.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem tak, aby strumienie wody nie ściekały po murze, niszcząc elewację i brudząc niżej położone okna i balkony. To samo dotyczy ociekającej bielizny i odzieży. Ustawiane skrzynki na kwiaty powinny spełniać warunki bezpieczeństwa.
3. Bez zgody i wiedzy Spółdzielni użytkownicy lokali nie mogą zakładać krat w oknach, balkonach i loggiach. Zgoda Spółdzielni potrzebna jest również w przypadku zabudowania loggi. Zgoda Spółdzielni nie zwalnia z obowiązku dokonania zgłoszenia właściwemu organowi.
4. Zabrania się malowania ścian loggii w dowolnych kolorach, tylko w kolorach uzgodnionych z administracją Spółdzielni.

## **§ 14.**

Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim użytkownikom lokali, w szczególności poprzez: nieniszczenie, niełamanie gałęzi, niedeptanie trawników.

## § 15.

Z suszarni domowej należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom, w kolejności uzgodnionej z innymi użytkownikami.

## V. Bezpieczeństwo

### § 16.

1. Na strychach, w piwnicach i na klatkach schodowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących.  
Korytarzy i przejść ostatnich kondygnacji budynków oraz piwnic nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi i lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
2. Zabronione jest wykonywanie przegród pomiędzy klatkami w piwnicach i na ostatnich kondygnacjach budynków.
3. Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach, klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. W pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać substancji żrących, cuchnących i łatwopalnych.
5. W piwnicach przynależnych do lokali i na strychach użytkownicy lokali nie mogą instalować żadnych urządzeń i maszyn, w szczególności piwnice nie mogą być wykorzystywane jako warsztaty naprawcze.

### § 17.

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Gry i zabawy dzieci winny odbywać się w miejscach przeznaczonych do tego celu tj. na placach zabaw, w piaskownicach itp.  
Za szkody wyrządzone przez dzieci (zniszczone urządzenia, instalacje, zieleńce, drzewa, brudzenie i zaśmiecanie itp.) odpowiadają rodzice.
3. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.

### § 18.

1. Trzymane w lokalu zwierzęta domowe nie mogą stanowić zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
2. Ze względu na możliwość zanieczyszczenia klatek schodowych, chodników, trawników, piaskownic oraz na bezpieczeństwo innych osób posiadacze psów obowiązani są wyprowadzać je poza obręb mieszkania na smyczy i w kagańcu. Posiadacze psów zobowiązani są do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez psy.
3. Zabrania się hodowli królików, drobiu, gołębi itp. w domach spółdzielczych i ich otoczeniu.

### § 19.

1. Motocykli, skuterów, rowerów i wózków dziecięcych nie wolno przechowywać na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść i brudzenie smarami podłóg i ścian oraz zanieczyszczanie powietrza

2. Motocykli i skuterów nie wolno przechowywać również w piwnicach należących do mieszkań.
3. Na podwórkach nie należy uruchamiać motocykli i samochodów w celach kontrolnych, naprawczych oraz jeździć nimi po chodnikach i trawnikach.
4. Zabrania się dokonywania remontów i mycia pojazdów mechanicznych w miejscach wyznaczonych do ich parkowania.
5. Obowiązuje bezwzględny zakaz parkowania pojazdów na chodnikach i trawnikach.
6. Zabrania się pozostawiania przyczep campingowych na miejscach przeznaczonych do parkowania pojazdów.

#### **§ 20.**

Zakładanie anten telewizyjnych, radiowych (internetowych) oraz satelitarnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.

#### **§ 21.**

1. Szyldy i reklamy mogą być instalowane na ścianach i na gruncie za zgodą Spółdzielni i po uiszczeniu stosowanej opłaty.
2. Anteny CB – radio i krótkofalowe mogą być instalowane za zgodą Spółdzielni po okazaniu homologacji wydanej przez Państwową Agencję Radiową oraz po uiszczeniu stosowanej opłaty.

### **VI. Postanowienia końcowe.**

#### **§ 22.**

Uwagi, życzenia i skargi dotyczące nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu winny być zgłoszone w administracji Spółdzielni.  
O sposobie ich załatwienia zainteresowany zostanie poinformowany.

#### **§ 23.**

1. Rażąco lub uporczywie naruszanie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni, a także w odniesieniu do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wystąpienia z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, a w przypadku najemców lokali do wypowiedzenia umowy najmu.
2. Naruszenie postanowień regulaminu, stanowiące równocześnie naruszenie przepisów prawa, upoważnia Zarząd Spółdzielni do zawiadomienia organów ścigania o popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia bądź do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

#### **§ 24.**

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr **17/2008** z dnia **27.11.2008 r.** wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza: