

# **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZĄBKOWICACH ŚL.**

## **I. Podstawa prawna regulaminu**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **II. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni i pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki nieruchomości oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz na terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich, zwanej w dalszej części regulaminu „Spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązane są osoby:
  - 1) osoby posiadające tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
  - 2) osoby 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,
  - 3) wszelkie inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
  - 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zwani dalej „mieszkańcami”.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.

### **§ 2**

1. Członkowie Spółdzielni, osoby wymienione w § 1 ust.3 ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nimi korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajmują lub oddają do użytkowania.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby wymienione w § 1 ust 3 ponoszą również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w ust.1 postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.

### **III. Obowiązki Spółdzielni**

#### **§ 3**

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych oraz w ich otoczeniu wykonywane są na zlecenie i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie w umowach z usługodawcami. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: partery klatek schodowych, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie itp.;
- 2) mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków;
- 3) pielęgnacja terenów zielonych;
- 4) usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

#### **§ 4**

Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są:

- 1) dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku;
- 2) zapewnić wyposażenie nieruchomości w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż., o ile stosowne przepisy tego wymagają;
- 3) oznaczyć budynki poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane;
- 4) zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
- 5) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów zewnętrznych;
- 6) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, ogólnego użytku, jak m.in. suszarnie, pomieszczenia techniczne.

### **IV. Obowiązki mieszkańców**

#### **§ 5**

1. Przekazane mieszkańcom lokale mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w decyzji przydziału bądź w umowie.
2. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność zawodowa, która nie stwarza zagrożeń z zakresu bezpieczeństwa i higieny, nie zakłóca spokoju współmieszkańców budynku.
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym....”.
4. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych, polegającej na solidarnym zamiataniu i zmywaniu schodów, podestów tej kondygnacji, na której usytuowane jest mieszkanie.
5. Mieszkańcy obowiązani są zezwolić na wejście do własnego mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom

w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych, doraźnego sprawdzenia i usunięcia awarii instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkania, dokonania montażu lub odczytów urządzeń pomiarowych.

6. Mieszkańcy obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki mieszkańców w zakresie napraw i konserwacji lokali.
7. Kanał instalacyjny (szacht) znajdujący się w mieszkaniu, przez który przebiega instalacja wodno -kanalizacyjna musi być dostępny z jednej strony. Zamurowywanie, pokrywanie go inną trwałą okładziną (glazurą, boazerią itp.) lub zabudowanie meblami związane jest z ryzykiem mieszkańca. W przypadku konieczności demontażu obudowy kanału w celu wykonania remontu lub przeglądu instalacji, udostępnienie szachtu (demontaż i montaż mebli oraz usunięcie okładzin) należy do obowiązków mieszkańców.
8. Mieszkańcy obowiązani są zapewnić pełną drożność włączy do przewodów wentylacyjnych łącznie z utrzymaniem pełnego, wymaganego przekroju krętek wentylacyjnych.
9. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
10. Wszyscy mieszkańcy nieruchomości powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw.

## **V. Dbanie o należyty stan techniczny i sanitarny lokalu oraz pomieszczeń przynależnych**

### **§ 6**

1. Balkony, loggie, tarasy i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach:
  - 1) hodowania i przechowywania zwierząt;
  - 2) dokarmiania ptaków – również na parapetach i daszkach;
  - 3) korzystania z grilla;
  - 4) trzepania rzeczy – również przez okna i na klatkach schodowych;
  - 5) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna – a zwłaszcza wyrzucania śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody;
  - 6) wywieszania za oknami, balustradami balkonowymi i balustradami na klatkach schodowych doniczek na kwiaty i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, tarasów i okien niższych kondygnacji.
4. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii, tarasów i okien niższych kondygnacji.
5. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien, balustradach klatek schodowych nie wolno wieszac garderoby, pościeli ani zawieszać suszarek do bielizny.
6. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna, balkony i tarasy.

7. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach i tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

## § 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, pomieszczenia ogólnego użytku (np. rowerownie, suszarnie, pralnie itp.) zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnych nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym (przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie itp.). Wykorzystywanie tylko dla indywidualnych potrzeb użytkowników danego mieszkania –pomieszczeń wspólnego użytkowania wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wydanej po uzyskaniu pozytywnej opinii większości zamieszkałych w budynku osób posiadających tytuły prawne do lokali.
3. Zabrania się w piwnicach w pomieszczeniach części wspólnych :
  - 1) prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej;
  - 2) hodowania i przechowywania zwierząt;
  - 3) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni.
4. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach oraz udostępniać w razie konieczności je osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

## VI. Utrzymywanie czystości i porządku na terenie nieruchomości

### § 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, chronienie go przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy:
  - 1) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne;
  - 2) zaniechać głośnych gier i zabaw;
  - 3) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów;
  - 4) zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
  - 1) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV;
  - 2) krzyki i głośne zachowanie na balkonach, loggiach, tarasach;
  - 3) trzymanie na balkonach, loggiach, tarasach i w domu ujadających psów;
  - 4) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań;
  - 5) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych w pobliżu okien budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami, itp.
4. Trzepanie dywanów powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.

5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacja mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. Dzieci powinny bawić się tylko na placach zabaw lub innych miejscach na ten cel wyznaczonych. Zabrania się zabaw dzieci zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.

## § 9

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy o ochronie zwierząt – o ile nie powoduje to zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt zobowiązani są do:
  - 1) przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych;
  - 2) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie;
  - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta;
  - 4) wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb budynku i posesji ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia posesji;
  - 5) niedopuszczenia do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;
  - 6) niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

## § 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i trawników oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodne z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.

## § 11

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
  - 1) zachowania ciszy na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw;
  - 2) zamykania bram do klatek schodowych oraz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach;
  - 3) wnoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci.  
W przypadku rozsypania wnoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkaniec obowiązany jest do ich uprzątnięcia.
2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, żelastwo, druty, szkło itp. do pojemników na odpadki. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca.

3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło i plastik.

## § 12

1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach itp.), piwnicach oraz na placach zabaw zabronione jest:
  - 1) spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających;
  - 2) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych;
  - 3) gromadzenie się osób zakłócających spokój i porządek lub utrudniających mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.
2. Zabronione jest:
  - 1) odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych;
  - 2) dewastowania zieleni oraz urządzeń małej architektury;
  - 3) wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatkach schodowych, piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości;
  - 4) blokowanie bram wejściowych, drzwi do klatek schodowych;
  - 5) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych;
  - 6) otwieranie domofonem drzwi osobom nieznanym, których mieszkaniec nie zamierza wpuścić do swojego lokalu;
  - 7) zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami;
  - 8) malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku;
  - 9) mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam, szyldów) lub innych przedmiotów bez zgody Spółdzielni;
  - 10) nasadzanie i wycinanie drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni.

## **VII. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa oraz przepisów przeciwpożarowych na terenie posesji**

### § 13

1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, których telefony podane są na tablicach ogłoszeń.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni bądź inne upoważnione osoby.
3. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych i w piwnicach jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni.
5. Nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, w piwnicach, na balkonach, loggiach i tarasach:

- 1) materiałów łatwopalnych, jak: paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
  - 2) pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
  - 3) środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno:
- 1) zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście,
  - 2) blokować drzwi ewakuacyjne na klatkach schodowych.
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w częściach wspólnych budynku.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

## **VIII. Wykonywanie prac modernizacyjnych i remontowych**

### **§ 14**

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania oraz wymiana okien i drzwi zewnętrznych wymagają zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych prądem elektrycznym lub gazem).
4. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach i elewacjach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po dachach i elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni. W przypadku niedostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt winnego mieszkańca przywróci właściwy stan techniczny.
5. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej) oraz wykonywania prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku bez zgody Spółdzielni.
6. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
7. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawianiu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

## **IX. Informowanie Spółdzielni**

### **§ 15**

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o:
  - 1) zmiana stanu prawnego lokalu oraz zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu;
  - 2) wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż jeden miesiąc mieszkaniec powinien zawiadomić Spółdzielnię, kto przechowuje klucze do lokalu oraz podać adres i telefon kontaktowy tej osoby.

## **X. Postanowienia końcowe**

### **§ 16**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii, poprzez umieszczanie informacji na tablicach ogłoszeniowych. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.

### **§ 17**

1. W stosunku do mieszkańców, którzy w sposób uporczywy i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów, a także wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.
2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają również majątkowo za wszystkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego.
5. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śl. nr 1/IX/2012 i obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Alicja Partyka

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Zenon Lepka