

# Regulamin porządku domowego dla mieszkańców i użytkowników lokali spółdzielczych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Bytomiu

## I. Przepisy ogólne

### § 1

1. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w zasobach spółdzielczych stanowią prywatną własność członków Spółdzielni.
2. Utrzymywanie spółdzielczej własności na odpowiednim poziomie i otaczanie jej troskliwą opieką leży we wspólnym interesie wszystkich członków Spółdzielni.

### § 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Regulamin obowiązuje wszystkie osoby przebywające w budynkach i na terenach spółdzielczych posesji.
3. Użytkownik lokalu spółdzielczego jest odpowiedzialny w zakresie postanowień regulaminu za przestrzeganie jego zasad przez wszystkich członków rodziny, domowników i gości.

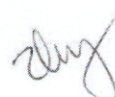
## II. Obowiązki Zarządu Spółdzielni

### § 3

1. Do obowiązków Zarządu Spółdzielni należy:
  - 1) protokolarne przekazanie użytkownikowi mieszkania w stanie zdatnym do użytku;
  - 2) egzekwowanie od wykonawcy lub usuwanie we własnym zakresie usterek wynikłych z wadliwego wykonania budowy lub wad materiałów budowlanych, powstałych w okresie rękojmi za wady;
  - 3) utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków i spółdzielczych posesji;
  - 4) zapewnienie sprawności sieci zewnętrznych i przewodów instalacji doprowadzających energię i środki komunalne;

*złny*

- 5) wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy i przeciwpożarowy;
  - 6) oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytkowania;
  - 7) umieszczanie na budynkach numerów administracyjnych;
  - 8) przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji;
  - 9) utrzymywanie czystości na korytarzach i gankach piwnicznych;
  - 10) przejmowanie zwalnianych mieszkań.
2. Przez utrzymanie w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków i spółdzielczych posesji należy w szczególności rozumieć:
- 1) bieżącą konserwację i naprawę pokryć dachowych,
  - 2) naprawę i wymianę okładzin ocieplających,
  - 3) wykonanie wylewek na balkonach w przypadkach konieczności.
  - 4) zabieganie o należyty wygląd elewacji,
  - 5) utrzymywanie i naprawę obróbek blacharskich,
  - 6) utrzymywanie w należyтым stanie szczelin dylatacyjnych,
  - 7) dbanie o funkcjonalność stropodachów,
  - 8) bieżącą konserwację i naprawę nawierzchni dróg wewnętrznych, chodników i parkingów,
  - 9) bieżące utrzymanie i pielęgnację zieleni.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, finansowany z funduszu remontowego obejmuje naprawy:
- 1) przewodów instalacji wodociągowej, wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu, do pierwszego zaworu odcinającego (bez tego zaworu),
  - 2) przewodów instalacji kanalizacji sanitarnej,
  - 3) przewodów instalacji gazowej,
  - 4) przewodów instalacji elektrycznej, z wyłączeniem gniazd wtykowych i przelączników,
  - 5) instalacji centralnego ogrzewania, łącznie z grzejnikami,
  - 6) przewodów kominowych i wentylacyjnych,
  - 7) ścian i stropów, z wyłączeniem napraw drobnych, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt2,
  - 8) stolarki okiennej.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy legalizacja wodomierzy.
5. Do obowiązków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 należą też naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali wskutek zaniedbania obowiązków Spółdzielni wynikających z przepisów prawa budowlanego.



6. jeżeli użytkownik otrzymał odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia mieszkania w zakładzie ubezpieczeniowym, roszczenia co do usunięcia zniszczeń, o których mowa w ust. 5, nie przysługują. Spółdzielnia ma obowiązek dokonać kontroli usuniętych zniszczeń lub uszkodzeń po wypłaceniu odszkodowania przez ubezpieczyciela.
7. Do obowiązków Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 11, należy instalacja, konserwacja i naprawa domofonów.
8. Rada Nadzorcza w drodze odrębnej uchwały może ustanowić, że do obowiązków Spółdzielni należy również usuwanie ujawnionych w czasie użytkowania wad technologicznych.

### **III. Obowiązki wspólne**

#### ~~§ 4~~

- ~~1. Do obowiązków wspólnych Spółdzielni i członka Spółdzielni należy wymiana stolarki okiennej.~~
- ~~2. Wymiana stolarki okiennej finansowana jest w ten sposób, że Spółdzielnia i członek Spółdzielni pokrywają koszty, z zastrzeżeniem ust. 3, po połowie.~~
- ~~3. Ustalone powyżej zasady finansowania dotyczą stolarki tradycyjnej standardowej. Jeśli wnioskodawca zamierza zbudować stolarkę wyższej jakości, ponosi w całości stosowną nadwyżkę kosztów.~~
- ~~4. Ustalenie ceny standardowej należy do Spółdzielni.~~

#### ~~§ 5~~

- ~~1. Zakwalifikowanie do realizacji wnioski członków w sprawie wymiany stolarki okiennej podlegają wykonaniu w kolejności ich zgłoszenia. Ostateczna lista przyjętych do wykonania wniosków podlega kontroli i odrębnej akceptacji Rady Nadzorczej.~~
- ~~2. Wymiany stolarki w danym roku kalendarzowym dokonuje się w ramach uchwalonego planu remontów.~~
- ~~3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji ds. gospodarki zasobami, wniosek o wymianę stolarki może być uwzględniony poza kolejnością.<sup>1</sup>~~

<sup>1</sup> Wykreślono Rozdział III Uchwałą nr 6 Rady Nadzorczej z dnia 24-04-2014r

*duy*

- ~~4. Kolejny wniosek o wymianę stolarki okiennej, z żądaniem pokrycia połowy kosztów wymiany, nie może być złożony wcześniej, niż przed upływem 15 lat, licząc od daty poprzedniej wymiany.~~
- ~~5. Kompleksowa wymiana stolarki okiennej z przyczyn technologicznych wymaga odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.)<sup>2</sup>~~

#### IV. Obowiązki mieszkańców

##### § 6

1. Użytkownik lokalu oraz inne osoby reprezentujące jego prawa są obowiązani użytkować przydzielony im lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wszelkie zmiany w lokalu mogą być przeprowadzane przez użytkownika po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Jeżeli użytkownik dokonał przeróbek w swoim mieszkaniu, odpowiada za ewentualne szkody wyrządzone współużytkownikom (art. 415 kodeksu cywilnego), zarówno podczas prowadzenia robót budowlanych, jak i po ich wykonaniu.
4. Użytkownikowi nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w przypadku wymuszonych uszkodzeń wykładziny w łazience i we na skutek usuwania awarii w instalacjach.
5. Użytkownikowi nie przysługuje roszczenie zwrotu poniesionych kosztów w przypadku zamiany lub zwolnienia mieszkania. W tym przypadku może on ubiegać się o zwrot kosztów od nowego użytkownika mieszkania, w drodze czynności cywilnoprawnej (umowa, ugoda

##### § 7

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać na własny koszt napraw lub wymiany wyszczególnionych w ust. 2 urządzeń technicznych j wyposażenia mieszkania.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek wykonania w zakresie:
  - 1) systematycznego odnawiania mieszkania,
  - 2) napraw lub wymiany wylewek i wykładzin podłogowych wraz z olistwowaniem,
  - 3) dokonywania napraw stolarki drzwiowej,

<sup>2</sup> Wykreślono Rozdział III Uchwałą nr 6 Rady Nadzorczej z dnia 24-04-2014r

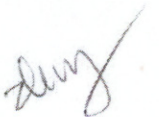


- 4) napraw progów i parapetów okiennych,
  - 5) reperacji lub wymiany zamków i okuć okiennych oraz drzwiowych,
  - 6) napraw lub wymiany urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych,
  - 7) uzupełnienia wybitych szyb,
  - 8) usuwania niedrożności przewodów kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu,
  - 9) naprawy lub wymiany armatury wodociągowej,
  
  - 10) naprawy lub wymiany zaworów odcinających ~~oraz wodomierzy,~~<sup>i3</sup>
  - 11) naprawy lub wymiany słuchawek domofonu wraz z kablem słuchawkowym.
3. Systematyczne odnawianie mieszkania polega na wykonywaniu następujących czynności:
- 1) malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów,
  - 2) usuwaniu drobnych uszkodzeń tynku,
  - 3) malowaniu stolarki okiennej i drzwiowej,
  - 4) malowaniu elementów metalowych,
  - 5) malowaniu loggii i balkonów wraz z obróbkami blacharskimi,
  - 6) zwalczaniu insektów.
4. W razie zaniedbania przez użytkownika czynności określonych w ust. 2, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać niezbędne prace we własnym zakresie na koszt użytkownika.

§8

1. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest na własny koszt doprowadzić go do stanu nie gorszego, niż w momencie przejęcia, z uwzględnieniem normalnego zużycia urządzeń i wyposażenia lokalu.
2. Jeżeli użytkownik zwalnający lokal, pozostawia go w stanie nie nadającym się do natychmiastowego użytku, ponosi koszty potrzebnego remontu.
3. Użytkownik zwalnający lokal ponosi opłaty czynszowe do czasu protokolarnego przekazania lokalu.
4. Jeżeli lokal nie nadaje się do natychmiastowego zasiedlenia, datę protokolarnego przekazania lokalu ustala Zarząd, uwzględniając czas na wykonanie potrzebnego remontu.

<sup>3</sup> Zmieniono uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/11 z 19-12-2011



## V Czynności niedozwolone

### § 9

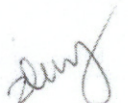
1. Użytkowanie lokalu mieszkalnego niezgodne z jego przeznaczeniem jest niedozwolone. W szczególności zabrania się prowadzenia
2. przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego, rzemiosła i wolnego zawodu.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wydać zgodę na prowadzenie określonej działalności gospodarczej.
4. Bez zgody Zarządu użytkownikowi ponadto nie wolno:
  - 1) odnajmować lokalu w całości,
  - 2) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalne—użytkowy układ mieszkania lub jego walory estetyczno-użytkowe (np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów),
  - 3) przerabiać instalacji wodne—kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i centralnego ogrzewania,
  - 4) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń, które nie zostały mu przydzielone decyzją Zarządu lub nie są przedmiotem odrębnej umowy,
  - 5) instalować na dachu anten telewizyjnych i radiowych,
  - 6) wywieszać na klatce schodowej lub budynku reklam, ogłoszeń, tablic informacyjnych i innych informacji.

### § 10

1. Zabrania się doprowadzenia do niedrożności przewodów wentylacyjnych w mieszkaniu.
2. Zabrania się samowolnych przeróbek w instalacji centralnego ogrzewania, jak np. usuwania kryz, zmiany nastaw zaworów, instalowania dodatkowych grzejników lub powiększania płaszczyzn grzewczych.

### § 11

1. Użytkownikowi nie wolno dokonywać zmian instalacji anteny zbiorczej (dotyczy gniazda antenowego i sznura abonenckiego).



2. Roszczenie w sprawie wadliwego funkcjonowania anteny zbiorczej nie będą uwzględniane w przypadku samowolnych zmian w instalacjach.

## **VI. Przepisy porządkowe**

### § 12

1. Wszelkie uszkodzenie powstałe wewnątrz lokalu oraz poza nim, powstałe z winy użytkownika lub jego domowników i gości, obciążają użytkownika lokalu.
2. Jeżeli ustalenie sprawcy uszkodzenia nie jest możliwe, za uszkodzenie odpowiadają solidarnie odpowiednio mieszkańcy klatki, bloku lub całego osiedla.
3. Równowartością kosztów usunięcia szkody obciąża się niezwłocznie w drodze odrębnej decyzji Zarządu.

### § 13

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji użytkownik winien bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
2. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, użytkownik ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego mieszkaniu lub mieszkaniach sąsiadujących.

### § 14

1. Osoby upoważnione przez Zarząd są uprawnione do kontrolowania urządzeń i instalacji w mieszkaniach.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić przedstawicielom Spółdzielni lub upoważnionym firmom świadczącym usługi dla Spółdzielni w tym zakresie, wejście do mieszkania w uzgodnionych terminach w celu dokonania stosownej kontroli.

## **VII. Przepisy w zakresie higieny i estetyki**

### § 15

1. Obowiązek przestrzegania porządku w zasobach spółdzielczych dotyczy wszystkich mieszkańców, oraz osób przebywających w lokalu za wiedzą i zgodą użytkownika.



2. Wyrzucanie przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów lub wylwanie płynów jest niedozwolone.
4. Pożywienie dla ptaków może być wykładane jedynie w odpowiednio urządzonych karmnikach.
5. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników na ten cel przeznaczonych.
6. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatce schodowej, sprawca winien niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
7. Za zanieczyszczenia spowodowane przez dzieci lub zwierzęta domowe odpowiadają odpowiednio rodzice lub właściciele, obowiązkiem których jest bezzwłoczne uprzątniecie nieczystości.
8. Do muszli klozetowych nie wolno rzucać stałych przedmiotów mogących spowodować niedrożność kanalizacji sanitarnej (kości, odpadów ryb, szmat, opakowań plastikowych, stałych odpadów żywnościowych, butelek itp.).
9. Kosztami oczyszczania niedrożnych przewodów zostaje obciążony sprawca.
10. Jeżeli ustalenie sprawcy nie jest możliwe, koszty usunięcia niedrożności ponoszą solidarnie użytkownicy mieszkań położonych powyżej miejsca zatkania.

§ 16

1. Utrzymanie czystości na klatce schodowej i wewnątrz wiatrołapów, mycie i sprzątanie, jest przeprowadzane przez samych mieszkańców.
2. Sprzątanie i mycie klatki schodowej powinno być przeprowadzane co najmniej jeden raz w tygodniu.
3. Organizacja pracy czynności, o których mowa w ust. 1, należy do mieszkańców danej klatki.
4. Jeżeli osiągnięcie porozumienia w sprawie organizacji pracy, o której mowa w ust. 3, nie jest możliwe, rozstrzyga ostatecznie Zarząd Spółdzielni.
5. Lokatorzy, którzy odmówią lub uchylają się od wykonywania czynności związanych z utrzymaniem czystości, zostaną niezwłocznie obciążeni osobnym rachunkiem, zaś wykonujący te czynności poza kolejnością, otrzymują ulgę czynszową w tej samej wysokości.





§ 17

1. Trzepanie dywanów, pościeli i innych przedmiotów może odbywać się wyłącznie na trzepakach do tego celu przeznaczonych.
2. Trzepanie może być wykonywane w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.

§ 18

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności dla uniknięcia ewentualnych szkód, mogących z tego wyniknąć.
2. Opiekę nad trawnikami, zieleńcami i urządzeniami zabaw dziecięcych i boisk powierza się mieszkańcom osiedla.
3. Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach i w oknach musi bezwzględnie zapewniać bezpieczeństwo przechodniów i mieszkańców lokali położonych poniżej.

§ 19

1. Z pralni i suszarni, jeżeli takie pomieszczenia istnieją, może korzystać każdy użytkownik wg kolejności ustalonej przez samych mieszkańców.
2. Suszenie bielizny może być dokonywane w specjalnie na ten cel przeznaczonych suszarniach.

**VIII. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego**

§ 20

1. W pomieszczeniach spółdzielczych nie wolno przechowywać materiałów opałowych, łatwopalnych i substancji chemicznych.
2. Przejść nie wolno zastawiać przedmiotami (meblami, opakowaniami, wózkami itp.) utrudniającymi swobodne poruszanie się.
3. W pomieszczeniach spółdzielczych, z wyjątkiem garaży, nie wolno przechowywać motocykli i motorowerów, jak również innych urządzeń z napędem spalinowym i paliw płynnych stosowanych do tych urządzeń.
4. Nie wolno palić tytoniu w pomieszczeniach piwnicznych i wspólnego użytku.

*zług*

5. Przy używaniu łatwopalnych środków piorących lub oczyszczających należy zachować szczególną ostrożność.
6. Na balkonach i loggiach nie wolno używać rożnów (grillów).
7. Naprawa bezpieczników jest niedozwolona. Uszkodzone bezpieczniki należy wymienić.

#### **IX. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców.**

##### § 21

1. Mieszkańcy spółdzielczych zasobów dążą do zgodnego współżycia wszystkich lokatorów przez udzielanie wzajemnej pomocy i unikanie zakłócania spokoju i odpoczynku.
2. Dzieci winny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych.
3. Rodzice winni zwrócić uwagę, by dzieci zbytnio nie hałasowały.
4. Zabrania się dzieciom zabawy na klatkach schodowych.
5. Między godziną 22<sup>00</sup> a 6<sup>00</sup> obowiązuje zachowanie spokoju i ciszy.
6. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży, niszczenie lub zaśmiecanie przez nich mienia spółdzielczego, odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.

##### § 22

1. W pobliżu lokali mieszkalnych nie wolno w uciążliwy sposób dokonywać prób kontrolnych silników mechanicznych.
2. Parkowanie samochodów dozwolone jest tylko w miejscach do tego przeznaczonych i odpowiednio oznakowanych.
3. Na spółdzielczych parkingach mogą parkować tylko samochody osobowe.
4. Zabrania się mycia samochodów na terenie posesji Spółdzielni.

§ 23

1. Zabrania się hodowli zwierząt gospodarskich.
2. Wyprowadzanie psów poza obręb mieszkania powinno zapewnić zwykłe nakazane środki ostrożności, stosownie do przepisu art. 77 kodeksu wykroczeń.
3. Przez zwykłe środki ostrożności należy rozumieć obowiązek prowadzenia psa na smyczy oraz nałożenia kagańca.
4. Przez nakazane środki ostrożności należy rozumieć te środki, których obowiązek stosowania wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa materialnego (np. obowiązek szczepienia ochronnego).
5. Właściciele zwierząt są obowiązani dbać o to, żeby zwierzęta te nie zanieczyszczały terenów wspólnego użytkowania.

**X. Inne przepisy**

§ 24

O każdym wypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy zawiadomić natychmiast Spółdzielnię i stację sanitarną—epidemiologiczną.

§ 25

1. Mieszkańcy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Obowiązku zameldowania, zarówno na pobyt stały jak i czasowy, dokonuje się, przed upływem czwartej doby, licząc od dnia przybycia.
3. Obowiązku zameldowania i wymeldowania dokonuje się w biurze ewidencji ludności, po uprzednim zgłoszeniu w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

§ 26

Uwagi, życzenia i zażalenia członków Spółdzielni, co do zasad przestrzegania Regulaminu przyjmują Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.

§ 27

Użytkownicy mieszkań ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe ze skutków nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu.

Bytom, dnia 16 grudnia 2005 r.

