

## Załącznik numer 1 do uchwały Rady Nadzorczej numer 01/12/2012

### **Regulamin porządku domowego i zasad utrzymania stanu technicznego budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni.**

#### Rozdział I Postanowienia ogólne

##### § 1

Regulamin określa zasady utrzymania stanu technicznego i porządku domowego w nieruchomościach:

1. będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni;
2. zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”

##### § 2

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, zajmowany na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, w szczególności będący przedmiotem odrębnej własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz lokal mieszkalny przysługujący najemcy na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu lub zajmowany bez tytułu prawnego;
- 2) użytkownika lokalu- w rozumieniu niniejszego regulaminu należy przez to rozumieć:
  - a) osobę która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu w szczególności: członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - nie będąca członkiem spółdzielni, właściciela lokalu - będącego członkiem spółdzielni, właściciela lokalu - nie będącego członkiem spółdzielni, osobę posiadającą zawartą umowę najmu lokalu, osobę wywodzącą swój tytuł prawny z tytułu prawnego innego lokatora (np. dzieci , małżonek);
  - b) osobę nie posiadającą tytułu do lokalu, faktycznie go użytkującą;
- 3) administracji - rozumie się przez to jednostkę organizacyjną Spółdzielni, która zajmuje się bieżącą obsługą nieruchomości;
- 4) wnętrzu lokalu - należy przez to rozumieć, wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do wnętrza lokali zalicza się w szczególności:
  - a) ściany, o których wyżej mowa, do połowy ich grubości licząc od wnętrza lokalu oraz wystające poza obręb tych ścian części lokalu, takie jak: balkony, loggie, itp.,
  - b) ściany wewnętrzne lokalu,
  - c) przegrody poziome (stropy) lokalu, do połowy ich grubości licząc od strony lokalu,
  - d) instalacje i urządzenia techniczne wraz z armatura;
- 5) pomieszczeniach wspólnego użytku – należy przez to rozumieć części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, piwnice, strychy i inne pomieszczenia w budynku nie będące lokalami.

##### § 3

1. Nieruchomość obejmująca budynek mieszkalny wraz z jego otoczeniem (działka gruntu, obiekty budowlane na gruncie, urządzenia małej architektury, zielen, garaże itp.) wymaga troski i dbałości ze strony wszystkich użytkowników, w tym przede wszystkim ochrony przed dewastacją i zniszczeniami.

2. Korzystanie z lokali, części wspólnej budynku oraz mienia Spółdzielni ( parkingów itp.) winno się odbywać w granicach określonych przez ustawy i społeczno- gospodarcze przeznaczenie praw oraz zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

3. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

## Rozdział II Zasady korzystania z lokali mieszkalnych

### § 4

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do używania lokali mieszkalnych zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie można czynić ze swego prawa do lokalu użytku, który byłby sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego i porządku.

2. Mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania zajmowanych przez siebie lokali oraz pomieszczeń wspólnego użytku (części wspólnych) w należyłym stanie technicznym i sanitarnym.

### § 5

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do bieżącego informowania administracji:

- o zmianach w zakresie ilości osób przebywających w lokalu, w tym zwłaszcza w zakresie spraw związanych z zameldowaniem i wymeldowaniem na pobyt stały lub czasowy;

- o aktualnym adresie do korespondencji, jeżeli użytkownik nie przebywa w lokalu;

- o adresie lub kontakcie do osoby przechowującej klucze do lokalu w razie nieprzebywania w lokalu, o ile taka osoba istnieje.

### § 6

1. Wykonywanie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej wiążącej się ze zmianą funkcji całości lokalu mieszkalnego lub jego części, albo która może być uciążliwa dla otoczenia wymaga zgody spółdzielni.

2. Umieszczanie na budynku szyldów, reklam i ogłoszeń wymaga wcześniejszej zgody Zarządu Spółdzielni, który każdorazowo indywidualnie określi warunki ich umieszczenia, w szczególności może ją uwarunkować wniesieniem opłaty zabezpieczającej koszty ich osunięcia.

### § 7

1. Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika budynku lub lokali, zabrania się:

1) dokonywania jakichkolwiek napraw, manipulacji lub innych działań w obrębie urządzeń technicznych oraz instalacji wewnątrz budynku lub związanych z jego utrzymaniem oraz eksploatacją;

2) wchodzenia do pomieszczeń wyłączonych przez administrację, w których znajdują się urządzenia techniczne np.: węzłów, przyłączy, maszynowni dźwigów osobowych itp.;

3) samowolnego przebudowywania lokalu, zmieniającego układ pomieszczeń lub balkonów (loggii) w zakresie wymagającym zastosowania przepisów Prawa budowlanego;

4) samowolnego instalowania krat na balkonach lub loggiach;

5) samowolnego instalowania na elewacji i dachu budynku anten satelitarnych lub innych urządzeń, w tym wszelkiego rodzaju okablowania;

6) samowolnego dokonywania przebudowy zmieniającej wygląd budynku;

7) samowolnego przerabiania instalacji wewnętrznych w lokalu;

8) samowolnego dokonywania innych zmian w zakresie budowlanym;

9) wchodzenia na dach budynku;

10) odprowadzania (wylewania, wrzucania) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpadów, artykułów higienicznych), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych;

11) blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalnikami,

patykami, drutami itp.

2. Dokonywanie remontów, przeróbek i zmian, o których mowa w ust. 1 pkt 3) do 8) wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni. Administracja określa warunki uzyskania takiej zgody.

3. Powyższe zakazy nie ograniczają praw wynikających z posiadania tytułu własności do lokalu mieszkalnego. Właściciele lokali zamierzający podjąć czynności o których mowa w ust. 1 pkt 3) do 8) zobowiązani są do poinformowania o swych zamierzeniach Administracji Spółdzielni, a w koniecznych przypadkach uzyskania warunków ich wykonania.

#### § 8

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do niezakłóconego korzystania ze swego lokalu mieszkalnego.

2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do takiego korzystania z lokali i nieruchomości wspólnej budynku, by nie zakłócać korzystania innym mieszkańcom budynku.

3. Prace uciążliwe dla innych mieszkańców oraz powodujące nadmierny hałas można wykonywać wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 8:00 do 20:00, po uprzednim powiadomieniu tych mieszkańców, których skutki takich prac mogą dotyczyć.

4. Wszelkie prace mające na celu usunięcie awarii zagrażających bezpieczeństwu ludzi, mienia lub mogących spowodować znaczne straty materialne, mogą być wykonywane w każdym czasie.

5. Postanowienia ust. 3 obowiązują także w odniesieniu do czynności wykonywanych w otoczeniu budynku, jak na przykład trzepanie dywanów w miejscu do tego wyznaczonym, usuwanie usterek w samochodach osobowych itp.

#### § 9

1. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców oraz nie mogą zakłócać spokoju.

2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno epidemiologicznych i porządkowych związanych z ich posiadaniem, w tym m.in. do obowiązkowych szczepień, niezwłocznego uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie budynku i jego otoczenia, wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach.

3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli i dokarmianie ptaków i innych zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na balkonach i parapetach okien, a także w innych nie przystosowanych do tego celu miejscach.

#### § 10

1. Balkony oraz parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.

2. Skrzynki na kwiaty na balkonach i parapetach zewnętrznych okien powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.

3. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach, w pomieszczeniach piwnicznych, ciągach komunikacyjnych piwnicznych i ciągach komunikacyjnych na klatkach schodowych motorowerów, motocykli, materiałów łatwopalnych, cuchnących i żrących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz butli gazowych.

4. Niedozwolone jest umieszczanie na balkonach konstrukcji mogących ułatwić wejście do innych lokali.

#### § 11

1. Pomieszczenia wspólnego użytku należy utrzymywać w czystości, zaś korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

2. Niedozwolone jest przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku urządzeń i materiałów, o których mowa w § 10 ust. 3 oraz zwierząt.

3. Niedozwolone jest używanie w pomieszczeniach wspólnego użytku urządzeń elektrycznych i spalinowych.
4. Za zgodą i na warunkach określonych przez administrację dopuszczalne jest instalowanie w komórkach piwnicznych punktów świetlnych.

#### § 12

1. Na ciągach komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, przejścia) nie wolno pozostawiać żadnych przedmiotów.
2. Zabronione jest suszenie prania na klatkach schodowych.
3. Niedozwolone jest zajmowanie bez wcześniejszej zgody Spółdzielni pomieszczeń wspólnego użytku (strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) dla wyłącznych celów użytkownika. Po uzyskaniu zgody warunki korzystania, zostaną ustalone w drodze zawartej odrębnej umowy.
4. Niedozwolone jest korzystanie z urządzeń technicznych w budynku w sposób sprzeczny z instrukcją ich użytkowania..

#### § 13

1. Odpady stałe (w tym ponadgabarytowe) składować można wyłącznie w miejscach i w pojemnikach do tego przeznaczonych.
2. Odpady remontowe niezwłocznie usuwa użytkownik we własnym zakresie i na swój koszt.
3. Mycie i przeglądy pojazdów samochodowych nie mogą się odbywać na zieleńcach i trawnikach oraz w innych miejscach, z których wyłączne korzystanie powoduje uciążliwość dla pozostałych użytkowników.
4. Niedozwolone jest zatrzymywanie i postój pojazdów samochodowych na: trawnikach i zieleńcach oraz w miejscach utrudniających dojazd pojazdom uprzywilejowanym i służbom technicznym.
5. Zaleca się, by nie wpuszczać do budynków osób obcych i nieznanym użytkownikom, a w razie potrzeby należy bezzwłocznie powiadomić organy porządku publicznego.

### **Rozdział III** Obowiązki w zakresie utrzymania porządku w nieruchomości wspólnej

#### § 14

Do obowiązków Administracji należy:

1. dbałość o należyty stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynku, jego otoczenia oraz miejsc służących do wspólnego użytku;
2. zapewnienie bezpiecznego i bezawaryjnego funkcjonowania instalacji i urządzeń technicznych, w jakie budynek został wyposażony;
3. wyznaczenie odpowiednich miejsc składowania odpadów i zapewnienie w odpowiednich odstępach czasu wywozu nieczystości;
4. zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku, zabezpieczenie tablic rozdzielczych, maszynowni i przyłączy;
5. widoczne oznaczenie nieruchomości adresem;
6. oznaczenie numerem porządkowym każdego wejścia do klatki schodowej;
7. wywieszanie w klatkach schodowych w łatwo dostępnym i widocznym miejscu:
  - a. informacji zawierającej wyciąg z Regulaminu obejmującego Rozdział II, oraz telefony Dyspozytora Spółdzielni i ważniejszych instytucji publicznych, jak: Policja, Straż Pożarna oraz Pogotowie Ratunkowe,
  - b. innych ogłoszeń związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni;
8. umieszczenie listy użytkowników przy tablicy domofonowej, według numerów zajmowanych lokali w klatce schodowej; na pisemne życzenie użytkownika administrator nie umieści lub usunie jego nazwisko z listy;
9. usuwanie nieczystości z terenu nieruchomości, zieleńców, chodników, urządzeń

zabawowych itp.;

10. bieżące usuwanie śniegu i lodu z chodników i przejść przez drogi osiedlowe, a także ze schodów oraz podjazdów do klatek schodowych;

11. wykonywanie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku oraz w jego otoczeniu dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji oraz realizowanie w tym zakresie wytycznych Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

#### **Rozdział IV** Postępowanie w razie wystąpienia awarii

##### § 15

1. W razie wystąpienia awarii związanej z funkcjonowaniem budynku lub jego urządzeń technicznych, jak również lokalu, które ma wpływ na funkcjonowanie budynku lub na lokale innych użytkowników, każdy mieszkaniec, który powziął o niej wiadomość, zobowiązany jest powiadomić o niej niezwłocznie służby techniczne Spółdzielni lub inne pogotowie awaryjne służb wyspecjalizowanych.

2. W razie pojawienia się konieczności dostępu do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu dokonania odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych, każdy mieszkaniec jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w godzinach od 7:00 do 20:00. Pracownik Spółdzielni lub przedsiębiorca działający na jej zlecenie w związku z wykonywaniem przez niego czynności wynikających ze stosunku służbowego lub zlecenia, a dotyczących tego lokalu może wykonywać takie czynności wyłącznie w obecności pełnoletniego mieszkańca, po uprzednim wylegitymowaniu się. Jeżeli mieszkaniec jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, stosuje się art. 61 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. W przypadku nagłych awarii każdy mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal o każdej porze doby.

#### **Rozdział V** Obowiązki w zakresie napraw i utrzymania należytego stanu technicznego wewnątrz lokali

##### § 16

1. Obowiązki użytkownika lokalu:

1) zapewnienie właściwego dopływu powietrza do lokalu, właściwe wentylowanie i przewietrzanie, oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności;

2) utrzymanie ścian i sufitów w należytej czystości (łącznie z naprawą tynków i usuwaniem zagrzybienia, spowodowanego niewłaściwą eksploatacją lokalu);

3) naprawa posadzek cementowych, wyrównanie podłoża, wymiana okładzin podłogowych;

4) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej i drzwi wejściowych do lokali (również w przypadku gdy drzwi wejściowe do lokalu, są drzwiami wejściowymi do budynku).

Uwaga: Przy zmianie wielkości lub lokalizacji wymienianych drzwi konieczne jest uzyskanie zgody i warunków wykonania podanych przez Spółdzielnię;

5) wymiana i naprawa instalacji wodnej od wodomierza do miejsc poboru wody wraz z armatura;

6) wymiana, naprawa i czyszczenie instalacji kanalizacyjnej od urządzeń do pionu zbiorczego (z wyłączeniem wymiany i naprawy poziomów kanalizacyjnych przebiegających przez inny lokal mieszkalny);

7) wymiana urządzeń sanitarnych (m.in. wanna, kabina prysznicowa, brodzik, muszla, spłuczka, umywalka, zlewozmywak).

8) wymiana i naprawa instalacji elektrycznej od zabezpieczenia znajdującego się w lokalu lub od 1-szej puszki rozgałęznej, wymiana i naprawa osprzętu;

9) wymiana i naprawa instalacji gazowej za zaworem odcinającym urządzenie odbiorcze, wymiana i naprawa urządzeń gazowych;

10) wymiana kraterk wentylacyjnych;

Uwaga: Zabrania się montażu kraterk z zamykaną żaluzją, wentylatorów oraz okapów kuchennych podłączonych do wentylacji grawitacyjnej;

11) odnawianie balkonów (loggii) zgodnie z ogólnym wyglądem budynku, zapewnienie stałego odpływu wody oraz usuwanie nadmiaru śniegu z płyt balkonowych;

12) usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika.

2. Wszelkie naprawy winny być wykonywane przez osoby posiadające właściwe kwalifikacje i uprawnienia lub podmioty zawodowo zajmujące się świadczeniem usług w takim zakresie i zatrudniające takie osoby.

§ 17

Obowiązki Spółdzielni:

1. wymiana tynków, usuwanie zawilgocenia ścian powstałego z winy Spółdzielni;

2. wymiana i naprawa poziomów wodnych w piwnicach oraz pionów wodnych do wodomierza w lokalu- wymiana wodomierza należy do obowiązków lokatorów- koszt wodomierza ciąży na właścicielu , a koszt wymiany na Spółdzielni

3. wymiana, naprawa i czyszczenie poziomów kanalizacyjnych w piwnicach oraz pionów;

4. wymiana i naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia obwodowego lub 1-szej puszkii rozgałęźnej w lokalu;

5. utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów kominowych;

6. wymiana i naprawa instalacji centralnego ogrzewania z sieci;

Uwaga: Spółdzielnia dokonuje wymiany grzejników na standardowe

7. remont balkonów (loggii);

8. usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy Spółdzielni

Uwaga: Nie dotyczy uszkodzeń okładzin powstałych w związku z wymianą instalacji wod – kan.

**Rozdział VI** Postanowienia końcowe

§ 19

W przypadkach uporczywego naruszania postanowień Regulaminu przez mieszkańca lub użytkownika, Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową o zaniechanie naruszeń, niezależnie od prawa przysługującego Radzie Nadzorczej w sprawie podjęcia uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni oraz podjąć inne działania przewidziane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o własności lokali i ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 20

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą numer \_01/12\_/2012 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2013. roku.