

# **REGULAMIN**

## **określający warunki używania lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców**

### **PODSTAWA PRAWNA :**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Saturn”

### **§ 1**

1. Regulamin niniejszy określa warunki używania lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „SATURN” w Czeladzi oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz członków i mieszkańców nie będących członkami Spółdzielni.

### **§ 2**

Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym przy sprawnym funkcjonowaniu wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach mieszkalnych.

### **§ 3**

1. Budynki, lokale i pomieszczenia do nich przynależne a także urządzenia stanowiące w budynkach mieszkalnych mogą być używane zgodnie z ich przeznaczeniem, wyłącznie do celów i w zakresie zgodnym z ich społeczno gospodarczym przeznaczeniem.
2. Członkowie Spółdzielni i mieszkańcy nie będący członkami zobowiązani są tak korzystać z budynku, lokalu, terenu, osiedla i nieruchomości, aby wzajemne korzystanie ze swoich praw nie utrudniało korzystania z nich innym mieszkańcom.

### **ZASADY UŻYWANIA LOKALI W DOMACH SPÓŁDZIELNI**

### **§ 4**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić dostawę podstawowych mediów między innymi : wody, energii cieplnej, elektrycznej, i gazu.
2. Obowiązkiem Spółdzielni jest :

- a) zapewnienie należytego stanu technicznego budynków, porządku i czystości w otoczeniu budynku, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnych jak klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie itp.
  - b) odpowiednie oznakowanie budynków, lokali mieszkalnych i innych obiektów czy pomieszczeń znajdujących się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię.
3. Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest :
- a) zapewnić mieszkańcom bezpieczne pod względem technicznym dojścia do budynków (chodników, schodów),
  - b) zapewnić oświetlenie wejść do budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni i innych pomieszczeń wspólnych,
  - c) okresowe przeglądy budynków, klatek schodowych, korytarzy, piwnic pod względem przestrzegania przepisów BHP, p.poż., sanitarnych,
  - d) umieszczać na klatkach schodowych każdego budynku gabloty lub tablice informacyjne zawierające informacje dotyczące Spółdzielni, numer telefonu Pogotowia Awaryjnego Spółdzielni, numery telefonów alarmowych (np. : Policja, Straż Pożarna, Pogotowie Ratunkowe).
4. Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek awarii instalacji lub elementów konstrukcji budynku, za których stan i sprawność jest odpowiedzialna.

## § 5

1. Obowiązkiem członków Spółdzielni i mieszkańców nie będących członkami jest :
  - a) Należyta konserwacja zajmowanego lokalu i innych zajmowanych na podstawie tytułu prawnego pomieszczeń oraz dokonywanie napraw i wymiany urządzeń sanitarno-technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.
  - b) Utrzymywanie porządku i czystości na klatkach schodowych, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach przyległych do budynków.
  - c) Utrzymywanie w czystości drzwi wejściowych do lokali i usuwanie zanieczyszczeń gromadzących się pod wycieraczkami przy drzwiach od lokali.
  - d) Udostępnianie zajmowanych lokali i pomieszczeń w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, usunięcia awarii, odczytów wodomierzy i podzielników kosztów c.o oraz przeprowadzenia koniecznych kontroli przez upoważnionych przedstawicieli Spółdzielni, jak również inne organy (np. SANEPID).
2. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez te zwierzęta w każdym miejscu.
3. Członek Spółdzielni i mieszkaniec nie będący członkiem obowiązany jest informować Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu.
4. Za opłaty czynszowe solidarnie odpowiadają osoby stale zamieszkujące w lokalu. Członkom, jak również mieszkańcom nie będącym członkami, nie wolno potrącać samowolnie swoich wierzytelności z opłat za używanie lokalu.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Prawo wynajmowania (podnajmu) lub oddawania lokalu w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni nie dotyczy lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach umowy najmu.
6. Na wykonanie w lokalu prac dodatkowych - ponad normatywnych, wyburzenia ścianek działowych oraz wszelkich przeróbek instalacji i montaż kabin prysznicowych wymagana jest pisemna zgoda Spółdzielni.
- 7 W zakresie instalacji elektrycznej - zabrania się naprawiać i wymieniać we własnym zakresie

bezpieczników nie należących bezpośrednio do mieszkania (np. piwnica, klatki schodowe). Do zabezpieczenia instalacji elektrycznej mogą być używane wyłącznie bezpieczniki oryginalne (tj. wkładki topikowe) - zabrania się tzw. "watowania" bezpieczników.

- 8 W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający gaz do lokalu i wezwać pogotowie awaryjne Spółdzielni lub pogotowie gazowe.
- 9 W przypadku montażu szczelnej stolarki okienno-drzwiowej należy zapewnić właściwą infiltrację powietrza zewnętrznego w celu właściwej wentylacji lokalu i uniknięcia wzrostu wilgotności powietrza w pomieszczeniach.
- 10 Szczegółowy zakres obowiązków (członków Spółdzielni) dotyczący napraw wewnątrz lokali określa odrębny regulamin.

## **ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO**

### **§ 6**

Zabrania się :

1. Wyrzucania czegokolwiek przez okna i balkony.
2. Przechowywania w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach wspólnego użytku : materiałów łatwopalnych, i wydzielających przykry zapach.  
Nie wolno zastawiać zbędnymi przedmiotami, stanowiącymi zagrożenie pożarowe : przejść, korytarzy, dróg ewakuacyjnych itp.
3. Samowolnego instalowania anten RTV oraz instalacji internetowych na dachach, w miejscach wspólnego użytku, jak również wchodzenia na dachy budynków.
4. Wrzucania do muszli klozetowych : śmieci, waty, kości, szmat i innych odpadów powodujących zatkanie rur kanalizacyjnych.  
W przypadku ich zatkania kosztami powstałych szkód zostaną solidarnie obciążeni użytkownicy winni spowodowania w/wym. szkody.
5. W lokalach, budynkach oraz na terenie osiedli zabrania się hodowli zwierząt i ptactwa.  
Nie wolno karmić ptaków na balkonach i parapetach okiennych.
6. Zabrania się zajmowania i użytkowania wszelkich pomieszczeń, w których znajdują się przyłącza instalacyjne, a w szczególności przyłącza gazu, wody i c.o.
7. Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych i w korytarzach.

## **PODSTAWOWE NORMY WSPÓLŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW**

### **§ 7**

1. Osoby zamieszkujące lokale mieszkalne obowiązane są do udzielania wzajemnej pomocy i nie zakłócania spokoju sąsiadom.
2. Na terenie budynku mieszkalnego i w jego otoczeniu obowiązuje cisza nocna w godzinach od 22.00 do 6.00, a w niedziele i święta uznane ustawą za dni wolne od pracy od 22.00 do 7.00. W tym czasie zabrania się wykonywania jakichkolwiek robót remontowych oraz urządzania imprez powodujących zakłócanie spokoju innym mieszkańcom.
3. Wykonywanie głośnych prac remontowych ( lub innych) w budynku dopuszczalne jest w godzinach od 8.00 do 20.00 codziennie , z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.

Osoby wykonujące remonty i naprawy obowiązane są przeprowadzać je w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie przez całą dobę z nieruchomości innym mieszkańcom.

Po wykonaniu remontu w lokalu mieszkalnym należy dokonać wywozu gruzu, zdemontowanych urządzeń i materiałów we własnym zakresie i na własny koszt.

Użytkownicy lokali wykonując remonty i naprawy zobowiązani są do usunięcia szkód powstałych w mieniu spółdzielni.

4. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00 codziennie, z wyłączeniem niedziel i świąt uznanych ustawą za dni wolne od pracy.

Zabrania się wykonywania tych prac na balkonach, w klatkach schodowych i oknach.

5. Podlewanie kwiatów na balkonach odbywać się powinno w taki sposób, aby nie uległy zalaniu elewacje budynku, balkony jak też okna niższych kondygnacji.

6. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców.

7. Dzieci winny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych.

Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i młodzieży, niszczenie przez nich wspólnego mienia, zieleńców itp. odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

8. Użytkowanie pojazdów mechanicznych w otoczeniu budynku nie może zakłócać spokoju i bezpieczeństwa mieszkańców.

Zabrania się parkowania samochodów na trawnikach, dojazdach do budynków, do pomieszczeń śmietnikowych i dojściach dla pieszych.

## § 8

1. O jakichkolwiek uszkodzeniach zauważonych w budynku i na terenie osiedla lub o wadliwym funkcjonowaniu instalacji - mieszkańcy powinni niezwłocznie poinformować Spółdzielnię lub pogotowie awaryjne Spółdzielni.
2. Wszelkie naprawy i remonty instalacji mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nie przestrzegania niniejszego regulaminu. Spółdzielnia ma prawo żądania odszkodowania za wyrządzone szkody.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom używania lokali i porządku domowego, Spółdzielnia przysługuje prawo do zastosowania sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu obciążają członka Spółdzielni oraz osoby stale zamieszkujące w lokalu.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2013
5. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców oraz Zasad Używania Lokali w Budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 6 kwietnia 1998r.

Niniejszy regulamin uchwalony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 26 w dniu 24.06.2013 r.