

REGULAMIN

UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO W GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZIEMOWIT" W ŁĘDZINACH

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin używania lokal i porządku domowego zwany dalej "Regulaminem" został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013 r. poz.1222),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2003 r. Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 23.04.1964. Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2010 Nr 243 poz.1623 z późniejszymi zmianami),
- 5) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 poz.836 z późniejszymi zmianami),
- 6) ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. Z 2012 poz.391 z późniejszymi zmianami),
- 7) postanowień Statutu GSM "ZIEMOWIT".

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków. Zarząd nieruchomości wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.



§ 2

1. Niniejszy Regulamin określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali oraz Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości w zakresie:

- użytkowania lokali,
- użytkowania nieruchomości wspólnych,
- porządku i czystości,
- ochrony budynków
- współżycia mieszkańców lokali.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :

nieruchomości podstawowej – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z u.s.m.,

budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz terenu, na którym jest położony,

lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali,

użytkownik lokalu - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym charakterze, a także inne osoby, które faktycznie takimi lokalami władają,

pomieszczenie wspólnego użytku – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która jest przeznaczona do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danej nieruchomości tj. klatka schodowa, korytarz piwniczny, suszarnie, pralnie, wózkownie.



ROZDZIAŁ II
ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.
UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNIE WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, przepisami ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) niezakłócanie spokoju innym użytkownikom lokali,
- 3) użytkowanie lokalu w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
- 4) uzyskanie zgody Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych,
- 5) remont, konserwacja i naprawy wewnątrz lokalu oraz w pomieszczeniu przynależnym w zakresie określonym przez Regulamin rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią i użytkownikami lokali,
- 6) czytelne oznaczenie lokalu i pomieszczenia przynależnego tym samym numerem porządkowym,
- 7) prawidłowe użytkowanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców ,
- 8) usuwanie skutków nie prawidłowego użytkowania, o których mowa w pkt.7 spowodowanych przez użytkowników lokali,
- 9) udostępnianie służbom Spółdzielni lokalu i pomieszczenia przynależnego w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię (np. zamontowanie, wymiana i odczyt wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, przeglądy techniczne, sporządzenie protokołu na okoliczność zmiany użytkownika lokalu, inwentaryzacja powierzchni użytkowej lub konieczność usunięcia awarii i jej skutków oraz sprawdzenia samowolnych przeróbek i przebudów),

- 10) umożliwienie służbom Spółdzielni dostępu do mieszkania podczas nieobecności, w przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę , w przypadku braku informacji o osobie uprawnionej do udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności świadka,
- 11) utrzymanie czystości i porządku w lokalu, na balkonie, w pomieszczeniu przynależnym, jak również w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie wokół budynku,
- 12) przestrzeganie przepisów powszechnie obowiązujących, jak też wewnętrznych przepisów Spółdzielni, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, pomieszczenia przynależnego do lokalu, budynku oraz warunków bezpieczeństwa i higieniczno – sanitarnych,
- 13) zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu, poprzez stosowanie nawiewników w oknach i drzwiach balkonowych, odpowiedniej - określonej przepisami - powierzchni przekroju krat (otworów) wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i wc oraz wlotów (kratek) do przewodów kominowych - utrzymanie ich w czystości i nie zasłanianie folią, tapetami, taśmami, itp.,
- 14) przeprowadzanie w razie potrzeby dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
- 15) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 16) składowanie odpadów komunalnych w miejscach do tego celu przeznaczonych,
- 17) przechowywanie rzeczy w pomieszczeniach przynależnych (piwnicach) na regałach lub podestach na wysokości co najmniej 20 cm od posadzki,
- 18) w przypadku prowadzenia prac remontowych w lokalu lub innych czynności, na skutek których zanieczyszczona zostaje powierzchnia wspólnego użytku, na użytkownika danego lokalu ciąży obowiązek usunięcia tego samego dnia wszystkich zabrudzeń i zanieczyszczeń (łącznie z ich zmyciem)

4

§ 4

Bez zgody Spółdzielni zabrania się :

- 1) dokonywania samowolnych przeróbek w lokalu, mogących spowodować zagrożenie np. przeróbek instalacji, konstrukcji, zmian układu funkcjonalnego lokalu,
- 2) dokonywania samowolnej przebudowy mieszkania polegającej na łączeniu przestrzennym funkcji kuchni z pokojem,
- 3) dokonywania rozbudowy lokalu polegającej na przesunięciu ścianki (w wyniku której ulega zwiększeniu powierzchnia użytkowa lokalu oraz następuje zmiana wyglądu elewacji budynku),
- 4) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody, o której mowa w ust. 3 pkt.1, zabudów i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku, w tym samowolnego zabudowywania kratami korytarzy piwnicznych,
- 5) dokonywania samowolnych zamian między użytkownikami lokali komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 6) dokonywania samowolnych zmian sposobu użytkowania lokalu,
- 7) zamontowanie na częściach wspólnych budynków, tj. elewacjach, dachach itp., wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, internetowych, klimatyzatorów itp.) oraz instalowanie krat w oknach, rolet zewnętrznych, obudowywanie lub zadaszenie balkonów, dokonywanie zmian otworów okiennych,
- 8) wywieszanie wszelkich ogłoszeń i reklam w zasobach Spółdzielni
- 9) samowolnego instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych, przeróbek wspólnej instalacji elektrycznej, montowania gniazdek elektrycznych w komórkach piwnicznych,
- 10) instalowanie lodówek, zamrażarek i warsztatów w pomieszczeniach piwnicznych,
- 11) malowania graffiti na elewacjach i ścianach wewnętrznych budynków, ogrodzeniach itp.,
- 12) grillowania na balkonach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli,



- 13) parkowania pojazdów w miejscach niedozwolonych, oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do śmietników wolnostojących oraz dojściach do klatek schodowych,
- 14) mycia pojazdów i dokonywania napraw pojazdów na parkingach i ciągach pieszojezdnych i innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 15) przebywania na dachach budynków,
- 16) montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznej stronie płyty balkonowej oraz obfitego podlewania kwiatów na balkonie, na skutek którego woda ścieka na położone poniżej okna, balkony, , chodniki, itp.,
- 17) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych i piwnic zapalkami, patykami, drutami, itp.,
- 18) naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni,
- 19) demontowania zaworów i grzejników w pomieszczeniach wspólnego użytku,
- 20) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do piwnic oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do budynków,
- 21) palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach,
- 22) montowania zamków w drzwiach na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynków oraz innych działań mogących utrudnić ewakuację z budynku.
- 23) zabrania się użytkowania lokalu, nieruchomości i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa współmieszkańcom, między innymi:

1/ wykorzystywania powierzchni wspólnego użytku jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i picia alkoholu w tych miejscach,

2/ gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,



3/ umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów, itp.) i innych rzeczy (np. obuwia oraz worków ze śmieciami) w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów.

Zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo - bez uprzedzenia, wywieźć na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,

4/ majsterkowania w lokalu mieszkalnym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,

5/ wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20:00 do 8:00 dnia następnego,

6/ zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22:00 do 6:00 rano,

7/ głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,

8/ trzepania dywanów, koców, pościeli, ubrań, itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach - czynności te należy wykonywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (np. trzepakach zamontowanych na terenie osiedla) z zastrzeżeniem przestrzegania godzin niezakłócania spokoju w godzinach określonych w pkt. 5 i 6,

9/ wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,

10/ prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach piwnicznych,

11/ wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych oraz w obrębie nieruchomości – pożywienie to można wykladać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem nieruchomości,

12/ wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych itp.,



ROZDZIAŁ III

ZASADY GOSPODARKI ODPADAMI

§ 5

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są przez Gminę Lędziny zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
 2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do gromadzenia odpadów komunalnych w sposób selektywny.
 3. Odpady komunalne segregowane i zmieszane należy składować w pojemnikach przeznaczonych do tego celu.
 4. Odpady wielkogabarytowe tj. meble, zużyty sprzęt elektryczny, elektroniczny itp. należy wystawiać w terminach i miejscach wyznaczonych przez służby miejskie z częstotliwością nie mniejszą niż jeden miesiąc.
 5. Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne: gruzu budowlanego.
 6. Odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu lokalu, powinny być gromadzone w kontenerach i zagospodarowane zgodnie z przepisami, przez podmiot świadczący usługi remontowe.
- Zapis ten dotyczy również użytkowników lokali prowadzących remonty we własnym zakresie.

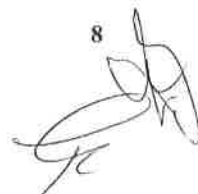
ROZDZIAŁ IV

OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 6

Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:

- 1) przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych,
- 2) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,

8


- 3) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a przypadku psów ras uznawanych za agresywne dodatkowo w kagańcu,
- 4) nie dopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, placów zabaw, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów ewentualnej dezynfekcji i wymiany piasku w piaskownicy,
- 5) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- 6) nie dopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
- 7) nie pozostawiania bez opieki w częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, galeriach) oraz na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

ROZDZIAŁ V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

Umieszczenie nazwisk mieszkańców na wizytówkach kaset domofonowych, odbywa się wyłącznie za zgodą (pisemną) zainteresowanych lokatorów.

§ 8

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawy na drogę postępowania sądowego. Niezależnie od powyższego, w przypadku uporczywego i rażącego naruszania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie z grona członków Spółdzielni osób nie przestrzegających przyjętych ustaleń.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters, located in the bottom right corner of the page.

§ 9

Obowiązkiem mieszkańców jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie nieruchomości oraz zawiadomienie Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia pożaru lub innego zagrożenia.

§ 10

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach, zagrożeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączników, itp.

2. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach, a także uwagi dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do administracji Spółdzielni. Każde zgłoszenie – osobiste czy telefoniczne – zostaje odnotowane w rejestrze zgłoszeń i jest realizowane przez dział techniczny Spółdzielni.

3) Poza godzinami pracy administracji Spółdzielni wszelkie awarie należy zgłaszać do odpowiednich instytucji na podane telefony awaryjne umieszczone na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych nieruchomości.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd Spółdzielni.

 10 

§ 12

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w
dniu 10.02.2016 uchwala nr. 954/2016 obowiązuje od dnia 10.02.2016 r.

Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin w sprawie zasad używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej "ZIEMOWIT" w Łędzinach z dnia 18.03.2008 r.

Zatwierdzona na posiedzeniu
R.N. 10.02.2016
w dniu 2/2016
Protokół Nr 954/2016
Uchwała Nr
podpis

