

## **Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego**

Podstawy prawne:

1. Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
2. Ustawa z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2003 r. Nr 119 poz. 116 ze zmianami),
4. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Z 2006 r. Nr 89 poz. 414 ze zmianami),
5. Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.

### **Zasady porządku domowego i współżycia społecznego użytkowników lokali.**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

##### **§1**

Regulamin określa obowiązki związane z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach i na terenie nieruchomości wspólnej oraz zasady ładu społecznego związanego z korzystaniem z lokalu w sposób nieuciążliwy dla użytkowników korzystających z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

##### **§2**

Pojęcie użytkownik oznacza właściciela lokalu wyodrębnionego, osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę oraz osobę, która faktycznie lokalem włada.

##### **§3**

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za wszystkie osoby, które reprezentuje tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zlecone im przez użytkownika remonty, usługi, itp).

#### **Rozdział 2. Obowiązki Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości oraz obowiązki użytkowników lokali.**

##### **A. Obowiązki zarządcy**

##### **§4**

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni jako zarządcy należy dbanie o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania jak np.: korytarze piwniczne w budynkach, partery klatek schodowych w budynkach z lokalami użytkowymi, kabiny dźwigów, wiatrołapy, chodniki, place manewrowe, tereny zielone, place do zabaw dziecięcych i gospodarcze, oraz miejsca składowania odpadów.

##### **§5**

W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wyposażenie nieruchomości w sprzęt sanitarno-porządkowy tj. place i pojemniki do składowania odpadów i nieczystości.

2. Nadzór nad terminowym opróżnianiem zgromadzonych odpadów i nieczystości, oraz odpadów selektywnej zbiórki.
3. Wskazanie miejsca do składowania bądź wywieszania materiałów reklamowych lub wyposażenie nieruchomości w odpowiednie do tego celu urządzenia.
4. Zamieszczenie w gablotach ogłoszeniowych informacji o numerach telefonów alarmowych i administracji osiedlowej.
5. Zapewnienie użytkownikom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do budynków, mieszkań i piwnic.
6. Przeprowadzanie okresowych i bieżących dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

## **B. Obowiązki użytkowników lokali**

### **§6**

Użytkownicy są obowiązani dbać o należyte utrzymanie zajmowanych lokali i pomieszczeń przynależnych oraz innych ustanowionych na ich rzecz lub przydzielonych im pomieszczeń jak np. garaży, przechowalni wózków, suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania itp.

### **§7**

1. Użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania czystości w klatkach schodowych, korytarzach piwnic, na strychach, w kabinach dźwigów, innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz wokół budynków i przy pojemnikach na składowanie odpadów i nieczystości.
2. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników lub osoby, które użytkownicy reprezentują, powinny być przez nich natychmiast usunięte bądź naprawione.
3. W przypadku nieusunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie przez Spółdzielnię na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia.

### **§8**

Obowiązek przestrzegania i utrzymywania czystości w klatkach schodowych, korytarzach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania należy do użytkowników lokali.

### **§9**

1. Nie wolno wyrzucać przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów, papierów, itp. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników do składowania odpadów i nieczystości, zainstalowanych przez administrację osiedla.
2. Odpadki użytkowe i surowce wtórne takiej jak np. szkło, makulatura i tworzywa sztuczne należy po uprzednim posegregowaniu usunąć do specjalnie przygotowanych, odpowiednio oznakowanych i ustanowionych przez administrację osiedla lub właściwe służby komunalne pojemników.
3. Zabrania się składowania śmieci nietypowych poza miejscem do tego wyznaczonym przez administrację osiedla. Każdorazowo miejscem do tego przeznaczonym jest teren przyległy do tego, na którym usytuowane są pojemniki do składowania nieczystości.
4. Użytkownik lokalu wyposażonego w piec na paliwo stałe, któremu przywieziono opał (np. węgiel), obowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy lub komórki oczyścić teren. Zabrania się rozdrabniania węgla w lokalu mieszkalnym.

### **§10**

1. Zabrania się hodowli zwierząt w lokalach.
2. Trzymanie zwierząt domowych w lokalach jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie zagrażają

one życiu i zdrowiu ludzi, nie zakłócają spokoju a ich posiadacze przestrzegają wymogów i przepisów sanitarno-porządkowych określonych w uchwałach właściwych organów administracji samorządowej.

3. W szczególności:

- a) w miejscach służących do użytku publicznego psy należy prowadzić na smyczy; psy ras średnich i dużych powinny mieć założony kaganiec,
- b) zabrania się wyprowadzania psów na teren ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci,
- c) usuwanie odchodów zwierząt domowych z terenów przeznaczonych do użytku publicznego jest obowiązkiem ich właścicieli; powyższe dotyczy również pomieszczeń wspólnego użytkowania.

#### **§11**

Zabrania się dokarmiania zwierząt, a w szczególności ptaków i kotów w miejscach do tego nie wyznaczonych.

#### **§12**

O pojawieniu się gryzoni i robactwa domowego należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla, w celu podjęcia właściwych działań.

#### **§13**

1. Wszelkie trwałe obudowy balkonów oraz przemalowania balustrad, wnęk balkonowych i stolarki okiennej od strony zewnętrznej na dowolne kolory są zabronione.
2. Skrzynki, doniczki itp. przedmioty na rośliny umieszczone na parapetach okien, balkonach loggiach i tarasach powinny być należycie zabezpieczone przed upadkiem z wysokości.
3. Podlewanie roślin umieszczonych na balkonach, loggiach, tarasach i parapetach okiennych powinno się odbywać w taki sposób, aby strugi wody zmieszane z ziemią nie niszczyły elewacji i nie brudziły położonych niżej okien, balkonów oraz przechodniów.

#### **§14**

1. Użytkownicy obowiązani są do niezakłócania sobie spokoju szczególnie w trakcie wykonywania robót remontowych i udzielania wzajemnej pomocy.
2. W trakcie wykonywania remontu obowiązuje użytkowników Regulamin określający obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych przy wykonywaniu prac remontowo-modernizacyjnych we własnym zakresie.
3. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
4. Aparatów audiowizualnych nie należy nastawiać zbyt głośno w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>.

#### **§15**

Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, w wejściach do budynków, korytarzach piwnic i w suszarniach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń, instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich prawni opiekunowie.

#### **§16**

1. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w dni powszednie, w godzinach od 9<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.

2. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, tarasach oraz w klatkach schodowych, korytarzach i w oknach.

### **Rozdział 3. Zasady korzystania z lokali i części wspólnych nieruchomości**

#### **A. Przepisy ogólne.**

##### **§17**

1. Lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 wykonywanie w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniu przynależnym pracy, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju.
3. Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniu przynależnym, jakiegokolwiek formy działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej określonej w ust. 3 w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

##### **§18**

Plakatowanie, wywieszanie informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni, wymaga zgody administracji osiedla.

##### **§19**

Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach wyznaczonych (np. na parkingach, w zatokach parkingowych).

##### **§20**

Wskazane jest ubezpieczenie przez użytkowników lokali przed skutkami zdarzeń losowych (zalania, włamania itp.).

##### **§21**

1. Zabronione jest samowolne stawianie na nieruchomości garaży, szop, wiat względnie innych obiektów budowlanych.
2. Gruz powstały w trakcie remontu użytkownik zobowiązany jest wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów. Zabrania się składowania gruzu do pojemników na placach gospodarczych lub obok nich.

##### **§22**

1. W budynkach oraz bezpośredniej bliskości wejść do budynków mieszkalnych nie wolno uruchamiać silników spalinowych.
2. Mycie pojazdów mechanicznych oraz ich naprawa poza miejscami do tego wyznaczonymi są zabronione.
3. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i ścieżkach jest zabroniona.
4. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków nie wolno przechowywać w klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

## **B. Przepisy porządkowe w zakresie prania i suszenia odzieży i bielizny.**

### **Przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.**

#### **§23**

1. W czasie dokonywania prania i suszenia w lokalu mieszkalnym należy dbać o właściwe przewietrzanie dla zapobieżenia jego zawilgocenia.
2. Suszenie drobnej odzieży, bielizny itp. dozwolone jest tylko wewnątrz balkonu i loggii do poziomu górnych krawędzi ich balustrad. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników i estetykę, nie wolno montować suszarek na zewnątrz balkonów, okien, parapetów i ścian.

### **Rozdział 4. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.**

#### **§24**

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego i powiadamiania administracji osiedla o najdrobniejszych przyczynach mogących powodować powstanie pożaru.

### **Przepisy dotyczące lokali i pomieszczeń przynależnych:**

#### **§25**

1. Użytkownicy są zobowiązani utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym instalację elektryczną i gazową oraz wodną za licznikami poboru wody.
2. Zabrania się:
  - a) prania i czyszczenia odzieży i tkanin środkami łatwopalnymi w urządzeniach nie przystosowanych do tego celu, rozcieńczania pasty podłogowej benzyną lub palnymi rozpuszczalnikami oraz zmywania podłóg takimi płynami,
  - b) korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych oraz gazowych, a także podłączanie przewodów spalinowych odprowadzających spaliny od gazowych grzejników wody przepływowej do kanałów wentylacyjnych,
  - c) włączania do sieci jednocześnie urządzeń elektrycznych w takiej ilości, że łączny pobór energii elektrycznej może wywołać przeciążenie i stać się przyczyną pożaru,
  - d) pozostawiania bez dozoru włączonych do sieci elektrycznej przenośnych grzejników (z wyjątkiem grzejników akumulacyjnych), kuchenek, żelazek do prasowania i innych urządzeń elektrycznych nie przystosowanych do ciągłej eksploatacji
  - e) ustawiania grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych; wszystkie urządzenia elektryczne grzejne należy ustawiać na niepalnych podstawach lub płytach w odległości co najmniej 0,6 metra od materiałów łatwopalnych,
  - f) stosowania do osłony punktów świetlnych materiałów łatwo zapalnych; odległość od osłony z materiału łatwo zapalnego od żarówki powinna wynosić co najmniej 5 cm,
  - g) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych, jakichkolwiek przeróbek, remontów urządzeń elektrycznych lub gazowych.

## **Przepisy dotyczące części wspólnych nieruchomości:**

### **§26**

1. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenianie się pożaru.
2. W szczególności zabrania się:
  - a) przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem do pojazdów mechanicznych,
  - b) zastawiania klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się. W przypadku nie usunięcia przedmiotów zalegających w wyżej wymienionych miejscach, administracja osiedla ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania,
  - c) palenia tytoniu i używania niezabezpieczonego ognia w klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, na strychach, balkonach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
  - d) porzucania nie wygaszonych papierosów i zapalek w miejscach, w których znajdują się jakiegokolwiek materiały palne.

### **§27**

W razie pożaru należy:

1. Zaalarmować straż pożarną.
2. Zawiadomić policję i administrację osiedla.
3. Przystąpić do akcji ratowniczej, podporządkowując się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe.**

### **§28**

Nadzór nad utrzymaniem czystości budynku sprawuje administracja osiedla.

### **§29**

1. Skargi i wnioski użytkowników mieszkań są przyjmowane w siedzibach administracji osiedlowych i siedzibie Zarządu Spółdzielni.
2. Informacje o ustalonym trybie przyjmowania skarg i wniosków są podane do ogólnej wiadomości użytkowników w drodze ogłoszeń.

### **§30**

1. W przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:
  - a) w stosunku do osoby posiadającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięcie prawa do lokalu,
  - b) w stosunku do osoby posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność - żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

- c) w stosunku do osoby zajmującej lokal na podstawie umowy najmu – wypowiedzieć stosunek prawny, natomiast inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia, w którym sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 w odniesieniu do każdego użytkownika lokalu – można kierować wnioski o ukaranie do właściwego organu; zakłócanie spokoju sąsiadom, a także naruszanie ich prawa do spokoju i wypoczynku jest wykroczeniem zagrożonym karą aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

### §31

Użytkownicy lokali i osoby przez nich reprezentowane winny zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.

### §32

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/VII/2020 z dnia 24.07.2020 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Zbigniew Kocot

## Uchwała nr 27/VII/2020

### **Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi z dnia 24.07.2020 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego.

Zgodnie z §23 ust. 1 pkt 11 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

#### **Rada Nadzorcza uchwala:**

##### **§ 1**

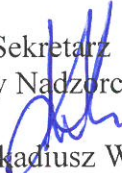
1. Zatwierdzić Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/IV/2010 z dnia 20.04.2010 r. oraz wprowadzone zmiany na podstawie Aneksu nr 1 wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/IX/2018 z dnia 24.09.2018 r.

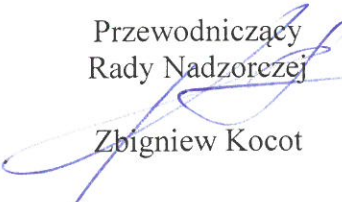
##### **§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

##### **§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Arkadiusz Wójcik

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Zbigniew Kocot