

**Z a ł ą c z n i k**  
**do UCHWAŁY Nr 54/10/2022**  
**Zarządu SM „TERESA”**  
**z dnia 18.10.2022 roku**

**REGULAMIN**  
**W SPRAWIE ZASAD UŻYWANIA LOKALI W DOMACH**  
**SPÓLDZIELNI ORAZ ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**I WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW W SPÓLDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ**  
**„TERESA” W TYCHACH**  
**(tekst jednolity ustalony w dniu 18.10.2022 roku)**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę lokalu spółdzielczego, zachowanie bezpieczeństwa, utrzymanie higieny i estetyki budynków, budowli i ich otoczenia oraz przestrzegania zasad współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia Regulaminu stosuje się do członków lub niebędących członkami użytkowników lokali a także innych osób przebywających w budynku spółdzielczym, zwanych w dalszej części Regulaminu „użytkownikami”.
3. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie niniejszego Regulaminu za wszystkie wyrządzone szkody, również przez osoby wspólnie z nimi zamieszkałe lub czasowo przebywające.

## **II. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UŻYWANIA LOKALI, BEZPIECZEŃSTWA, UTRZYMANIA HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKÓW, BUDOWLI ORAZ ICH OTOCZENIA**

### **§ 2**

1. Użytkownik winien korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal oraz inne pomieszczenia przez siebie użytkowane w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
3. Użytkownik nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni:
  - a/ dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ lokalu bądź jego walory estetyczno – użytkowe (np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii i balkonów, zmiana kolorystyki elewacji, wykuwanie lub zamurowywanie otworów okiennych itd.) zmian konstrukcyjnych elementów wewnętrznych lokalu,
  - b/ dokonywać przeróbek instalacji wodno – kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania i innych,
  - c/ zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku (strychów, pralni, suszarni, korytarzy, wózkowi itp.),

- d/ instalować anten telewizyjnych, radiowych, CB i innych urządzeń na zewnątrz budynku,
  - e/ zakładać gniazd poboru prądu elektrycznego na użytek własny w pomieszczeniach piwnicznych oraz prowadzić w tych pomieszczeniach działalności usługowej lub gospodarczej,
  - f/ instalować klimatyzatorów na dachu, ścianie, elewacji budynku lub wnęce balkonowej,
  - g/ instalować płyt indukcyjnych 230V,
  - h/ instalować kuchenek, płyt indukcyjnych lub innych urządzeń wymagających zasilania trójfazowego,
  - i/ dokonywać wymiany grzejników i zmieniać ich mocy,
  - j/ zmieniać funkcji pomieszczeń w lokalach mieszkalnych,
  - k/ zajmować pomieszczeń wspólnych w tym także pomieszczeń po komorach zsypowych,
  - l/ sadzić drzew i krzewów na terenie należącym do Spółdzielni, włącznie z ogródkami przy budynkach,
  - ł/ wymieniać okien i drzwi wejściowych do lokalu.
4. W żadnym przypadku użytkownikowi nie wolno zmieniać miejsca odprowadzenia spalin ani też zasłaniać kratki wentylacyjnych w lokalach oraz montować wentylatorów elektrycznych i okapów nadkuchennych z wentylatorem elektrycznym, bowiem grozi to niebezpieczeństwem śmiertelnego zatrucia. Obowiązkiem użytkowników lokali jest zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu przez stosowanie mikrowentylacji w oknach oraz utrzymanie w czystości kratki wentylacyjnych.
5. Do użytkowników lokali należy naprawa unifonów oraz części instalacji domofonowej znajdującej się w mieszkaniach, za wyjątkiem prowadzonej przez Spółdzielnię wymiany instalacji domofonowej na instalację nowszej generacji lub przy montażu nowej instalacji w danej klatce schodowej.
6. Odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu lokalu powinny być gromadzone w kontenerach ustawionych w wydzielonym miejscu na terenie nieruchomości oraz zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obowiązek zamówienia i ustawienia kontenera oraz usuwania ww. odpadów po remoncie lokalu, jak również związane z tym koszty ciąży na użytkowniku lokalu.
7. W piwnicach nie należy przechowywać przedmiotów cennych np.: sprzętu elektronicznego i gospodarstwa domowego, książek, dzieł sztuki itp. Spółdzielnia nie

ponosi odpowiedzialności za szkody, które mogą powstać w tych przedmiotach w przypadku przechowywania w piwnicy.

### § 3

Zabrania się:

- 1/ wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, w tym śmieci, niedopałków papierosów bądź wylewania wody lub innych płynów;
- 2/ wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien i balkonach – dopuszcza się to wyłącznie w specjalnie urządzonych karmnikach zawieszanych na drzewach lub krzewach;
- 3/ wyrzucania odpadków do pomieszczeń i w miejscach do tego celu nie przeznaczonych. Części mebli, materace, elementy drewniane i metalowe winny być wystawione w okolicy śmietników w wyznaczony dzień tygodnia. W razie rozsypania śmieci bądź rozlania płynów w części wspólnej nieruchomości użytkownik obowiązany jest uprzątnąć nieczystości;
- 4/ wyrzucania odpadów z ogródków przydomowych (także trawy, suchych gałęzi itp.) do śmietników osiedlowych – zalecane jest ich składowanie przy śmietnikach;
- 5/ wyrzucania szkła, wyrobów z tworzyw sztucznych, szmat i ubrań oraz makulatury do innych pojemników niż specjalnie do tego celu wystawionych;
- 6/ wrzucania do muszli klozetowych szmat, śmieci i innych odpadków ze względu na możliwość zablokowania odpływów i pionów kanalizacji sanitarnej;
- 7/ wrzucania baterii, akumulatorów, świetlówek, żarówek oraz leków do śmietników osiedlowych – powinny one być dostarczone do Punktów Selektywnego zbierania Odpadów lub w przypadku:
  - a/ leków – składowane w pojemnikach ustawionych w aptekach,
  - b/ baterii i akumulatorów – składowane w specjalnych przeznaczonych na ten cel pojemnikach ustawionych w budynkach użyteczności publicznej lub przy wyznaczonych wiatach śmietnikowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- 8/ instalowania doniczek i skrzynek na kwiaty na balkonach i w oknach w sposób zagrażający bezpieczeństwu przechodniów i użytkowników lokali położonych poniżej a także w sposób nie zabezpieczający przed ściekaniem wody;
- 9/ przechowywania przez użytkowników na balkonach, tarasach itp. przedmiotów oszpecających wygląd budynku oraz składowania w miejscach wspólnie użytkowanych jakichkolwiek przedmiotów, np. mebli urządzeń itp.;

- 10/ umieszczania reklamowych szyldów i innych tablic na elewacjach i wewnątrz budynku bez pisemnej zgody Spółdzielni;
- 11/ hodowli zwierząt i ptactwa w budynkach i terenie Spółdzielni niezgodnie z ogólnie przyjętymi normami współżycia społecznego;
- 12/ wyrządzania szkody lub czynienia nieporządku w obrębie pomieszczeń ogólnego użytku i częściach wspólnych budynków mieszkalnych i użytkowych oraz w terenie wokół budynków;
- 13/ trzepania dywanów, chodników w miejscach na ten cel nie przeznaczonych oraz godzinach od 20<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup> rano;
- 14/ rozpalania ognisk na terenie osiedla oraz grillowania na balkonach i w otoczeniu budynku;
- 15/ korzystania z urządzeń dźwigowych w sposób niezgodny z instrukcją eksploatacji;
- 16/ napraw pojazdów mechanicznych i samochodowych powodujących zanieczyszczenie środowiska, w szczególności wycieki oleju lub paliwa na drogach i parkingach wewnątrz osiedlowych,;
- 17/ mycia pojazdów samochodowych i mechanicznych na terenie dróg, placów, parkingów oraz terenów zieleni;
- 18/ suszenia bielizny w klatkach schodowych lub na zewnątrz budynku; suszenie jej na balkonach nie może powodować szkody na niższych kondygnacjach;
- 19/ wykorzystywania pomieszczeń wspólnego użytku jako miejsc spotkań dzieci lub młodzieży;
- 20/ montowania bez zgody Zarządu Spółdzielni w pomieszczeniach wspólnego użytku urządzeń służących do monitorowania tych pomieszczeń;
- 21/ przebywania na dachach budynków;
- 22/ głośnego odtwarzania muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali.
- 23/ Zasłaniania okien oraz przeszklonych drzwi na klatkach schodowych, w tym drzwi do pomieszczeń po byłych komorach zsypanych, w sposób blokujący dopływ światła dziennego do klatki schodowej
- 24/ Sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie:
  - a/ budynków – dla drzew w odległości mniejszej 10 m gdy ściana posiada okna, a w przypadku ściany bez okien skraca się dystans do 5 m, dla krzewów do 2 m,
  - b/ na sieciach podziemnych i w ich pobliżu w odległości mniejszej niż 3 m od sączków melioracyjnych i 2 m od pozostałych sieci,

- c/ sieci napowietrznych (energetycznych, telekomunikacyjnych i innych) w odległości mniejszej niż promień korony dojrzałego drzewa powiększony o 7,5 m,
- d/ słupów energetycznych i latarni oświetleniowych w odległości mniejszej niż 5 m.

#### § 4

1. W celu utrzymania właściwego ładu i porządku zobowiązuje się wszystkich użytkowników do:
  - 1/ natychmiastowego zgłaszania Spółdzielni wszelkich zauważonych awarii i usterek w budynku jak i otoczeniu oraz nagłych wypadków (np. pożar). W razie potrzeby należy zawiadomić również odpowiednie służby takie, jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, policja, pogotowie gazowe lub energetyczne.
  - 2/ reagowania na niewłaściwe zachowania prowadzące do zniszczeń i dewastacji;
  - 3/ ujawniania celowych dewastacji wspólnego spółdzielczego majątku wraz ze wskazaniem sprawców, co wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacji;
  - 4/ zgłaszania faktów wystąpienia robactwa, gryzoni i insektów oraz dokonywania dezynsekcji i deratyzacji w zajmowanym lokalu;
  - 5/ utrzymania ogródków przydomowych w ogólnym stanie zapewniającym właściwą estetykę otoczenia, w przeciwnym razie będą one likwidowane przez Spółdzielnię na koszt ostatniego ich użytkownika.
2. Posiadacze zwierząt domowych obowiązani są do:
  - 1/ przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych;
  - 2/ wyprowadzania psów oraz innych zwierząt mogących stanowić zagrożenie poza obręb lokalu lub domu w taki sposób, aby było to bezpieczne dla innych mieszkańców i użytkowników (w kagańcu i na smyczy);
  - 3/ niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, itp. oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia do jego natychmiastowego usunięcia;
  - 4/ naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta;
  - 5/ niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów;
  - 6/ nieprzetrzymywania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

3. Z pomieszczeń wspólnych (suszarnia, wózkowania itp.) może korzystać każdy użytkownik mający tytuł prawny do lokalu w danym budynku na równych prawach w kolejności ustalonej z innymi użytkownikami. Po wykorzystaniu pomieszczenie należy uprzątnąć i zabezpieczyć poprzez właściwe zamknięcie.

### **III. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO**

#### **§ 5**

Zabrania się:

- 1/ przechowywania motocykli i motorowerów oraz materiałów pędnych, łatwopalnych, żrących, cuchnących, wybuchowych, butli z gazem w piwnicach, suszarniach, wózkowniach, korytarzach, gankach piwnicznych itp.;
- 2/ zastawiania przejść meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się w wypadku pożaru;
- 3/ palenia tytoniu i używania otwartego ognia w piwnicach, na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania, ciągach komunikacyjnych i balkonach;
- 4/ parkowania pojazdów na:
  - a/ drogach pożarowych,
  - b/ chodnikach prowadzących do wejść do klatek schodowych,
  - c/ drogach dojazdowych do budynków w sposób uniemożliwiający podjazd służbom ratowniczym i technicznym,
  - d/ trawnikach i zieleńcach,
  - e/ dojazdach do komór zsypanych, śmietników wolnostojących i stacji transformatorowych.

### **IV. POSTANOWIENIA W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

#### **§ 6**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla lub domu jest wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju.
2. Właściwe zasady współżycia i wzajemnej tolerancji zobowiązują do:
  - 1/ udzielania w wypadku zagrożenia życia, zdrowia lub mienia użytkowników lokali wszelkiej możliwej pomocy sąsiedzkiej;

- 2/ przestrzegania ciszy nocnej w domu i na osiedlu w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> dnia następnego. W tym czasie należy ściszyć m.in. odbiorniki radiowe i telewizyjne, aby nie zakłócać ciszy nocnej pozostałym użytkownikom lokali.
- 3/ zaprzestania prac wywołujących istotną uciążliwość, np. przy użyciu elektronarzędzi w godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup> rano;
- 4/ przestrzegania zakazu spożywania napojów alkoholowych oraz innych podobnie działających środków odurzających na klatkach schodowych, korytarzach i w windach, na terenie zielenców, placów zabaw dla dzieci itp.;
- 5/ organizowania zabaw dzieci w miejscach do tego przeznaczonych;
- 6/ powiadomienia o każdym wypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu Spółdzielnię oraz stację sanitarno – epidemiologiczną.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 7**

1. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych.
2. Użytkownik lokalu winien zawiadomić Spółdzielnię o zdarzeniach mających wpływ na wysokość naliczanych (zależnych od ilości osób zamieszkałych) opłat za używanie lokalu a także o zbyciu prawa do lokalu lub jego części – nie później niż w terminie do jednego miesiąca od zaistnienia tego faktu.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (lub w pierwotnym przydziale) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

### **§ 8**

1. W stosunku do użytkowników nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni dochodzić będzie pokrycia wyrządzonej szkody a także korzystać w innych ustawowych uprawnieniach.
2. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwemu zachowaniu tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, gdy lokal mieszkalny:



- a/ należy do członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 1<sup>1</sup> uosm),
- b/ należy do członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej (art. 17<sup>10</sup> uosm);
- c/ należy do osoby posiadającej odrębną własność lokalu, wówczas z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 27 ust. 5 uosm).

## § 9

1. Regulamin został uchwalony uchwałą Nr 30/07/04 Rady Nadzorczej z dnia 26.07.2004 r. wraz ze zmianami (tekst jednolity przyjęty uchwałą Zarządu Nr 08/03/2019 z dnia 06.03.2019 r.) oraz zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/09/2022 z dnia 19.09.2022 r.).