

Tekst jednolity uchwalony przez Zarząd dnia 09.08.2011 r., uwzględniający zmiany dokonane uchwałą Rady Nadzorczej nr 360/07/2011 z dnia 12.07.2011 r.

## TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZUZANNA"

### REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI I PORZĄDKU DOMOWEGO

#### Spis treści

|  |   |
|--|---|
| I. Postanowienia wstępne .....   | 2 |
| II. Zasady porządku domowego.<br>Użytkowanie lokali oraz powierzchni wspólnego użytku..... | 3 |
| III. Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe .....                                   | 5 |
| IV. Zasady używania pomieszczeń gospodarczych .....  | 5 |
| V. Zasady używania ogródków przydomowych .....   | 6 |
| VI. Postanowienia końcowe .....  | 7 |

## I. Postanowienia wstępne.

### § 1

1. Regulamin używania lokali i porządku domowego zwany dalej „Regulaminem „  
opracowano na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U.z 2003 r nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982r, Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz.U.z 2003r, nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 23.04.1964r, Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 r nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 7.07.1994r, Prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U z .2003 r, nr 207 poz.2016 z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawy z dnia 10.04.1974r, o ewidencji ludności i dowodach osobistych (jednolity tekst Dz.U. z 2001r, nr 87 poz.960 z późniejszymi zmianami),
- 6) 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),
- 7) postanowień Statutu Spółdzielni,
- 8) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Tychy uchwalonego przez Radę Miasta Tychy.

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

### § 2

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia Spółdzielni w zakresie:

- 1) utrzymania spokoju, porządku i czystości,
  - 2) użytkowania lokali,
  - 3) użytkowania nieruchomości wspólnych,
  - 4) uprawnień Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości, w odniesieniu do lokali.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1) **użytkownika lokalu** - rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę lokalu, oraz osoby z nimi zamieszkujące, osobę prawną, której przysługuje tytuł prawny do lokalu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

2) **powierzchni wspólnego użytku** - rozumie się przez to część nieruchomości wspólnej, która jest przeznaczona do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku, tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatka schodowa, korytarz piwniczny, galeria, kabiny wind oraz pomieszczenia typu: strych, suszarnia, pralnia, wózkowania, komórka zsykowa,

3) **pomieszczeniu gospodarczym** - rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.

## II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

### UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU.

#### § 3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, 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, dokonywanych w czasie użytkowania lokalu.
- 5) remont, konserwacja i naprawy wewnątrz lokalu i w pomieszczeniu przynależnym, czytelne oznaczenie lokalu i pomieszczenia przynależnego tym samym numerem porządkowym,
- 6) dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku - w czasie korzystania z nich,
- 7) usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt 6 spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące,
- 8) udostępnianie lokalu i pomieszczenia przynależnego służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię ( np. zamontowanie i odczyt wodomierzy, przeglądy techniczne okresowe i doraźne, sporządzenie protokołu na okoliczność zmiany użytkownika lokalu, inwentaryzacja powierzchni użytkowej) lub konieczności usunięcia awarii i jej skutków oraz sprawdzenia samowolnych przeróbek i przebudów, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
- 9) utrzymanie czystości i porządku w lokalu i pomieszczeniu przynależnym oraz zachowanie czystości przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku,
- 10) przestrzeganie przepisów ogólnie obowiązujących, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, budynku, warunków bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnych, 11)
- 11) zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu poprzez stosowanie mikrowentylacji w oknach oraz utrzymanie czystości krat wentylacyjnych i niezasłanianie ich tapetami itp.
- 12) przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu, w razie takiej konieczności.
- 13) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego, składowanie śmieci i odpadków w pomieszczeniach miejscach do tego przeznaczonych.

#### § 4

1. 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 logii do lica ściany budynku,
- 4) dokonywania samowolnych zabudów zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku,
- 5) dokonywania zmian między użytkownikami lokali komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali,



- 6) malowania graffiti na elewacjach i ścianach wewnętrznych budynków, ogrodzeniach itp.,
- 7) grilowania na balkonach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli,
- 8) parkowania pojazdów w miejscach oznaczonych jako droga pożarowa, na trawnikach i zieleńcach, na dojazdach do śmietników wolnostojących i stacji transformatorowych oraz na dojściach do klatek schodowych,
- 9) mycia pojazdów na parkingach, ciągach pieszo-jezdnych i innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 10) przebywania na dachach budynków.

2. Zabrania się użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa współmieszkańców, tj. między innymi:

- 1) korzystania z 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 gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,
- 3) umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (mocykle, motorowery) i innych rzeczy w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzenia w nich warsztatów i klubów. Załączające 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,
- 6) zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00,
- 7) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
- 8) trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach,
- 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 oraz w komórkach piwnicznych,
- 11) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach i klatkach schodowych,
- 12) wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych itp.

3. Zgody Spółdzielni wymaga:

- 1) dokonywanie przeróbek w lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 oraz zagospodarowanie powierzchni wspólnego użytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4,
- 2) zamontowanie na częściach wspólnych budynków tj. elewacjach, dachach itp. wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, klimatyzatorów itp.) oraz instalowanie krat w oknach, obudowywanie lub zadaszanie balkonów, dokonywanie zmian otworów okiennych,
- 3) wywieszanie wszelkich ogłoszeń i reklam w zasobach Spółdzielni.

## § 5

Odpady komunalne niesegregowane należy składować w workach, w pojemnikach przeznaczonych do tego celu.

Odpady wielkogabarytowe tj. zużyte meble, sprzęt AGD, itp. należy wystawiać w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię w przeddzień wywozu.

O terminach wywozu Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować mieszkańców poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Osoby pozbywające się zużytych przedmiotów w innym terminie zobowiązane są do wywiezienia ich we własnym zakresie na własny koszt.

Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne również: gruzu budowlanego oraz odpadów medycznych i weterynaryjnych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Na gruz powstały w wyniku remontu lub przebudowy lokalu, należy zamówić bezpośrednio u przewoźnika pojemnik na odpady. Koszty wywozu gruzu i dzierżawy pojemnika obciążają zamawiającego.

### **III. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE.**

#### **§ 6**

Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:

- 1) przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
- 2) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
- 3) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie w kagańcu lub na smyczy, zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego mieszkania,
- 4) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
- 5) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- 6) niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego, wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
- 7) nieprzetrzymania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

### **IV. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH**

#### **§ 7**

1. Pomieszczenie gospodarcze służy do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, zrażających i innych uciążliwych dla sąsiadów. Pomieszczenie gospodarcze nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania lub do innych celów; prowadzenie działalności gospodarczej może mieć miejsce tylko za zgodą Spółdzielni.

2. Na pomieszczenie gospodarcze może być zaadoptowana powierzchnia wspólnego użytku - za zgodą Spółdzielni i lokatorów budynku, w którym się znajduje, z zachowaniem standardu i estetyki budynku oraz warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię.
3. Nie dopuszcza się do zabudowy części korytarzy z oknem z uwagi na pogorszenie warunków bezpieczeństwa pożarowego tj. ograniczenie drogi ewakuacyjnej oraz ograniczenie możliwości oddymienia klatki schodowej na wypadek pożaru.
4. Pomieszczenie gospodarcze musi być wyposażone w punkt świetlny wyłącznik.



5. Odłączenie grzejnika co. od instalacji grzewczej w pomieszczeniu gospodarczym wymaga zgody Spółdzielni
6. Wspólne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego jest bezpłatne, przy czym za „wspólne” uważa się korzystanie z pomieszczenia przez osoby z co najmniej 2 mieszkań - pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu dla pozostałych mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone. Indywidualne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego wymaga uzyskania pisemnej zgody większości mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone (osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku). Wniosek w tej sprawie zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Pomieszczenie użytkowane jest wówczas odpłatnie na zasadach umowy zawartej ze Spółdzielnią.
7. Indywidualnie używane pomieszczenie gospodarcze winno być usytuowane na tej samej klatce schodowej co lokal mieszkalny, do którego prawo przysługuje użytkownikowi pomieszczenia. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na użytkowanie pomieszczenia usytuowanego również w sąsiedniej klatce schodowej budynku, jeżeli pomiędzy klatkami istnieje swobodna wewnętrzna komunikacja
8. Użytkownik pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do jego zwrotu do Spółdzielni w przypadkach określonych w porozumieniu oraz w przypadku zbycia lub zamiany mieszkania.

#### IV. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

##### § 8

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią nieruchomością wspólną.
2. Zagospodarowanie terenu wspólnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.  
Działki powierzone mieszkańcom przez Spółdzielnię celem urządzenia ogródków przydomowych powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i nie zakłócający spokoju pozostałych mieszkańców. Zagospodarowanie odbywa się na koszt używającego i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.  
Wszelkie nasadzenia drzew, z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, także możliwość zasłaniania światła słonecznego mieszkańcom budynku wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. W spółdzielni należy uzgodnić typ ogrodzenia.
3. W przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem, używający ogródek ma obowiązek umożliwić do niego dostęp ekipom remontowym, bez prawa odszkodowania za poniesione straty. W razie nieobecności użytkownika w czasie awarii Spółdzielnia ma prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia.
4. Używający ogródek zobowiązany jest do dbałości i pielęgnacji o znajdujące się w nim rośliny oraz konserwacji i napraw ogrodzenia. Przy rezygnacji z ogródka używający ogródek zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego - zniwelować i posiać trawę.
5. W ogródku przydomowym zabrania się palenia ognisk (spalania traw, konarów i liści) oraz grilowania.
6. Nie wolno zasypywać ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych.
7. Używanie ogródków przydomowych jest bezpłatne. Zarząd może ustalić opłaty pokrywające poniesione przez Spółdzielnię nakłady.
8. W razie niewywiązania się z obowiązków wynikających z użyczenia terenu na zagospodarowanie ogródków, Spółdzielnia może żądać jego zwrotu w stanie niepogorszonym lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Spółdzielnia może żądać zwrotu zagospodarowanego pod ogródek terenu, w całości lub w części, również w przypadku planów Spółdzielni zmieniających sposób zagospodarowania terenu zajętego pod ogródek przydomowy.
9. Na wycięcie drzew Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta.  
Wycięcie następuje na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 9

Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych. Osoba, która przebywa pod tym samym adresem dłużej niż trzy doby jest obowiązana zameldować się na pobyt stały lub czasowy najpóźniej przed upływem czwartej doby, licząc od dnia przybycia oraz zawiadomić o czasie pobytu Spółdzielnię. Obowiązki meldunkowe należy dokonać w Urzędzie Gminy.

### § 10

Umieszczenie nazwisk mieszkańców na listach lokatorów wywieszanych na klatkach schodowych, na wizytówkach kaset domofonowych odbywa się wyłącznie za zgodą pisemną zainteresowanych lokatorów.

### § 11

Montaż urządzeń monitorujących na budynkach spółdzielczych wymaga umieszczenia na obiekcie monitorowanym stosownej informacji.

### § 12

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego „Regulaminu”, Zarząd Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sądowego. W przypadku uporczywego rażącego naruszenia postanowień niniejszego regulaminu, niezależnie od powyższego, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni osoby nie przestrzegające tych ustaleń.

### § 13

Obowiązkiem mieszkańców, osób fizycznych i prawnych jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku oraz zawiadomienia Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzeniania się pożaru lub innego zagrożenia. Szczegółowe przepisy w tym zakresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa” dla lokatorów budynków mieszkalnych TSM „Zuzanna” wywieszona na klatkach schodowych oraz znajdująca się do wglądu w Spółdzielni.

### § 14

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach 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 Działu Technicznego Spółdzielni. Każde zgłoszenie, bezpośrednie czy telefoniczne, otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń. Pracownik przyjmujący zgłoszenie zobowiązany jest do poinformowania zgłaszającego jaki numer w rejestrze otrzymało jego zgłoszenie oraz podać nazwisko i imię.

3. Skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni w każdy poniedziałek godzinach od 15.00 do 17.00.

Przy zgłaszaniu skarg dotyczących niezalutwienia zgłoszenia dokonanego w Dziale Technicznym Spółdzielni wnoszący skargę zobowiązany jest podać numer tego zgłoszenia.

§15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.03.2006 r. uchwałą nr 284/03/2006 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

2. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin porządku domowego utrzymania higieny i estetyki otoczenia oraz współżycia mieszkańców”

**Zarząd Spółdzielni:**

Członek Zarządu i Dłżowny Księgowy  
T.S.M. SUZANNA  
  
mgr inż. Bogna Czachor

Z-ca Prezesa Zarządu  
d/s Techniczno-Exploatacyjnych  
T.S.M. SUZANNA  
  
Zdzisław Białekowski

PREZES ZARZĄDU  
Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"BIZANNA"  
  
Jan Łomnicki