

# REGULAMIN UŻYWANIA LOKALI ORAZ ZASAD PORZĄDKU DOMOWEGO

Podstawy prawne:

1. Statut Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 t.j.).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zmianami)
4. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (D. U. z 2024 r. poz. 725 t.j).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zmianami).
6. Uchwała Rady Miasta nr XVI/338/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie Regulaminu utrzymywania czystości i porządku na terenie miasta Tychy (Dz. U. województwa śląskiego z dnia 11 maja 2020 r. poz. 3896).

## Zasady porządku domowego i współzycia społecznego użytkowników lokali

### Rozdział I. Przepisy ogólne

#### § 1

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

#### § 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Użytkowaniu 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) Powierzchnia 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 oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkownia,
- 3) Pomieszczeniu gospodarczym - rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.
- 4) Tytoniu – rozumie się przez to także e-papierosy.

## **Rozdział II. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 3**

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy utrzymywanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku tj. korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych, chodnikach, placach manewrowych, terenach zieleni, placach zabaw dla dzieci, placach gospodarczych oraz miejscach składowania odpadów.

### **§ 4**

W szczególności do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Wyposażenie nieruchomości w sprzęt sanitarno-porządkowy.
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. Zamieszczanie w gablotach ogłoszeniowych informacji o numerach telefonów alarmowych, kontaktu z Tyską Spółdzielnią Mieszkaniową „Zuzanna” oraz innych informacji dla mieszkańców Spółdzielni.
5. Zapewnienie użytkownikom dogodnych i bezpiecznych dojazdów do budynków, mieszkań i piwnic.
6. Przeprowadzanie okresowych i bieżących dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w pomieszczeniach wspólnego użytku.

## **Rozdział III. Obowiązki użytkowników lokali**

### **§ 5**

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 (jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości przez użytkowników lub osoby, które użytkownicy reprezentują, powinny być przez nich natychmiast usunięte bądź naprawione – w przypadku nieusunięcia szkody, naprawa przeprowadzona będzie przez Spółdzielnię na koszt osób, które dokonały zniszczenia lub zanieczyszczenia).
8. Udostępnianie lokalu i pomieszczenia przynależnego służbom Spółdzielni w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię (np. zamontowanie i kontrolny odczyt wodomierzy, przeglądy techniczne okresowe i doraźne, sporządzenie protokołu na okoliczność zmiany użytkownika lokalu) 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. Zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu poprzez stosowanie mikrowentylacji w oknach oraz utrzymanie czystości kratki wentylacyjnych i niezasłanianie ich osłonami.
12. Przeprowadzanie dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu (w przypadku zaistniałej konieczności).
13. Przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego.
14. Odpadki użytkowe i surowce wtórne tj. np. szkło, papier, tworzywa sztuczne należy po uprzednim posegregowaniu usunąć do specjalnie przygotowanych, odpowiednio oznakowanych i usytuowanych przez Spółdzielnię lub właściwe służby komunalne pojemników (zabrania się składowania śmieci nietypowych poza miejsce do tego wyznaczonym – każdorazowym miejscem do tego przeznaczonym jest teren przyległy do tego, na którym usytuowane są pojemniki do składowania nieczystości).

## § 6

Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni:

1. Przeprowadzać samowolnych modyfikacji w lokalu, mogących spowodować zagrożenie dla mieszkańców np.: przerobienie instalacji wszelkiego rodzaju, konstrukcji, zmian układu funkcjonalnego lokalu.
2. Dokonywania samowolnej przebudowy mieszkania polegającej na łączeniu przestrzennym funkcji kuchni z pokojem, łączenia lub podziału pokoi.
3. Dokonywać rozbudowy lokalu polegającej na przesunięciu ścianki loggii do lica ściany budynku.
4. Dokonywać samowolnych zabudowań i aranżacji powierzchni wspólnego użytku.
5. Dokonywać wymiany z innym użytkownikiem lokalu pomieszczeń przynależnych do lokali (pomieszczenia piwniczne).
6. Instalować w pomieszczeniach i korytarzach piwnicznych dodatkowego oświetlenia oraz montować urządzeń zasilanych energią elektryczną.
7. Montować na częściach wspólnych budynków (elewacje, dachy, itp.) wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych itp.) oraz instalowania krat w oknach, obudowywania lub zadaszenia balkonów, dokonywania zmian wielkości otworów okiennych.
8. Plakatować, wywieszać informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i na terenach będących własnością i współwłasnością Spółdzielni.
9. Przebywać na dachu budynku.

## § 7

Spółdzielnia zabrania użytkownikowi lokalu:

1. Korzystania z powierzchni wspólnego użytku jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i spożywania alkoholu w tych miejscach.
2. Gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w pomieszczeniach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku.
3. Składowania i przechowywania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykle, motorowery) i innych rzeczy w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku, a także urządzenia w nich warsztatów i klubów.
4. Wykonywania w lokalu mieszkalnym prac i robót w sposób ciągły powodując zakłócanie ciszy i spokoju współmieszkańcom.
5. Wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>.
6. Zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
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 pomieszczeniach piwnicznych.
11. Wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
12. Wrzucania do muszli klozetowych wszelkiego rodzaju odpadów, resztek jedzenia, szmat, zużytych materiałów higienicznych innych niż przeznaczonych do korzystania z muszli klozetowej oraz innych rzeczy powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
13. Grillowania na balkonach, loggiach lub tarasach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedla.
14. 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.

## Rozdział IV. Zasady korzystania z lokali i części wspólnych.

### § 8

1. Lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu i pomieszczeniu przynależnym oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytku jakiejkolwiek formy działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani utrzymywać w odpowiednim stanie technicznym lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne oraz gospodarcze. Zabrania się:
  - a) prania i czyszczenia odzieży i tkanin środkami łatwopalnymi w urządzeniach nie przystosowanych do tego celu,
  - b) korzystania z uszkodzonych instalacji i urządzeń elektrycznych i gazowych,
  - 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 akumulacyjnych), kuchenek, żelazek do prasowania i innych urządzeń elektrycznych nie przystosowanych do ciągłej eksploatacji,
  - e) ustawienia grzejnych urządzeń elektrycznych na przedmiotach i materiałach palnych (wszystkie urządzenia elektryczne grzejne należy ustawić na niepalnych podstawach lub płytach w odpowiedniej odległości od materiałów łatwopalnych),
  - f) dokonywania przez osoby nie posiadające wymaganych kwalifikacji zawodowych jakichkolwiek przeróbek, napraw i remontów urządzeń elektrycznych i gazowych,
  - g) w czasie dokonywania prania i suszenia w lokalu mieszkalnym należy dbać o właściwe przewietrzanie dla zapobieżenia jego zawilgocenia,
  - h) suszenie odzieży, bielizny itp. dozwolone jest tylko wewnątrz balkonu i loggii (z uwagi na bezpieczeństwo i estetykę nie wolno montować suszarek na zewnątrz balkonów, okien, parapetów).
4. Pomieszczenie gospodarcze służy do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów. Pomieszczenie gospodarcze nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania lub do innych celów.
  5. 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.
  6. Indywidualnie używane pomieszczenie gospodarcze winno być usytuowane na w 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.
  7. Użytkownik pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do jego zwrotu do Spółdzielni w przypadku zbycia mieszkania.

## **Rozdział V. Zasady gospodarowania odpadami.**

### **§ 9**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do selektywnego zbierania odpadów. Odpady powinny być segregowane i wrzucane do właściwych pojemników (papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne, bioodpady, odpady zmieszane).
2. Śmieci i odpadki należy wynosić jedynie do pojemników i urządzeń do tego celu przeznaczonych.
3. Zabrania się składowania śmieci nietypowych poza miejscem do tego wyznaczonym przez Spółdzielnię. Każdorazowo miejscem do tego przeznaczonym jest teren przyległy do tego, na którym usytuowane są pojemniki do składowania nieczystości.
4. Gruz powstały w trakcie remontu użytkownik zobowiązany jest wywieść we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Zabrania się składowania gruzu do pojemników w boksach śmietnikowych lub obok nich. Użytkownik lokalu jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem do Spółdzielni o zgodę i uzgodnienie

miejsca, w który może usytuować kontener lub tzw. big bag przeznaczony do tymczasowej zbiórki odpadów.

## **Rozdział VI. Zasady używania ogródków przydomowych.**

### § 10

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią współwłasność i nieruchomości 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. Ze Spółdzielnią należy także uzgodnić typ ogrodzenia, w przypadku chęci jego zamontowania.
3. Używający ogródek zobowiązany jest do dbałości i pielęgnacji o znajdujące się w nim rośliny oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia. Przy rezygnacji z ogródka używający ogródek zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego, tj. zniwelować i posiać trawę w terminie 21 dni od dnia poinformowania Spółdzielni o zaprzestaniu korzystania z ogródka.
4. W ogródku przydomowym zabrania się palenia ognisk (spalania traw, konarów i liści) oraz grillowania.
5. Nie wolno zasypywać ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych.
6. Używanie ogródków przydomowych jest bezpłatne. Zarząd może ustalić opłaty pokrywające poniesione przez Spółdzielnię nakłady.
7. 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 w terminie 21 dni od doręczenia wezwania użytkownikowi lokalu.
8. 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 – w w/w terminie.
9. Na wycięcie drzew w przypadkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta. Wycięcie drzew, krzewów wykonuje Spółdzielnia na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

## **Rozdział VII. Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe.**

### § 11

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 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 Spółdzielni przeznaczonych do użytku publicznego jest obowiązkiem ich właścicieli (powyższe dotyczy także pomieszczeń wspólnego użytku).

4. Właściciele zwierząt domowych zobowiązani są do:

- a) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
- b) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- c) nieprzetrzymywania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

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

### § 12

Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa pożarowego i powiadamiania Spółdzielni o wszelkich przyczynach mogących powodować powstanie pożaru.

### § 13

1. W budynkach i na przyległych do nich terenach nie wolno dokonywać czynności, które mogą spowodować powstanie lub rozprzestrzenianie się pożaru, a także doprowadzić do ograniczenia lub zwężenia dróg ewakuacyjnych.

2. W szczególności zabrania się:

- a) przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z paliwem do urządzeń i 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, Spółdzielnia ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika/użytkowników, bez możliwości dochodzenia odszkodowania),
- c) palenia tytoniu i używania niezabezpieczonego ognia w klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych, balkonach oraz pomieszczenia wspólnego użytku,
- d) porzucania nie wygaszonych papierosów i zapalek.

### § 14

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej, które dotyczy bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku.

2. 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).

3. W razie pożaru należy:

- a) zaalarmować straż pożarną,
- b) w razie konieczności powiadomić policję
- c) spółdzielnię,
- d) podczas akcji ratowniczej podporządkować się w tym zakresie zarządzeniom kierującego akcją ratowniczą.

## Rozdział IX. Przepisy końcowe

### § 15

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie 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 przekazać Spółdzielni.

### § 16

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych (należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników).
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci, jak: hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie zieleńców, urządzeń, instalacji itp. odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie prawni.

### § 17

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 ze względu na bezpieczeństwo mogą być zainstalowane jedynie po stronie wewnętrznej (niedopuszczalne jest umieszczanie skrzynek na kwiaty na zewnętrznych parapetach i balustradach balkonowych).
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.

### § 18

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

### § 19

1. Wszelkie reklamy i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się umieszczania wszelkiego rodzaju ogłoszeń i informacji poza miejscami do tego wyznaczonymi.

### § 20

1. W budynkach wyposażonych w domofony użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania zasady nie otwierania drzwi do klatki schodowej osobom obcym.
2. Zabrania się przebywania osób trzecich w pomieszczeniach ogólnego użytku bez uzasadnionej potrzeby.

### § 21

Zabrania się dokarmiania zwierząt na częściach wspólnych nieruchomości oraz lokalach, w tym w szczególności na balkonach, parapetach.



§ 22

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

§ 23

1. Parkowanie pojazdów jest dopuszczalne wyłącznie w miejscach wyznaczonych (na parkingach, w zatokach parkingowych (miejscach postojowych)).
2. W budynkach oraz bezpośredniej odległości od wejść do budynków nie wolno uruchamiać silników spalinowych.
3. Mycie pojazdów mechanicznych oraz ich naprawa poza miejscami do tego wyznaczonymi są zabronione.
4. Jazda pojazdami mechanicznymi po chodnikach i ścieżkach jest zabroniona.
5. Motocykli, skuterów, motorowerów, rowerów i wózków nie wolno przechowywać w klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic.

§ 24

Zabronione jest samowolne stawianie na nieruchomości garaży, wiat, szop względnie innych obiektów budowlanych.

§ 25

Skargi i wnioski użytkowników mieszkań są przyjmowane w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

§ 26

1. W przypadku rażącego i uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może:
  - a) w stosunku do posiadającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięcie tego prawa do lokalu,
  - b) w stosunku do 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 uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 w odniesieniu do każdego użytkownika lokalu – każdy użytkownik lokalu może składać zawiadomienia do właściwego organu z żądaniem o podjęcie stosownych działań.

§ 27

Użytkownicy lokali winni zapoznać się z treścią niniejszego Regulaminu.

§ 28

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2024 r. uchwałą nr 02/09/2024 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin używania lokali i porządku domowego (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.).

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”  
Filon Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”  
Mirosław Kańtor

U C H W A Ł A Nr 02/09/2024  
RADY NADZORCZEJ TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ZUZANNA” W TYCHACH Z DNIA 23.09.2024 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego” w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach i uchylenie dotychczas obowiązującego „Regulaminu używania lokali i porządku domowego”

Działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 10 Statutu Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach:

**p o s t a n a w i a:**

**§ 1**

1. Uchwalić „Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego” w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, jako jej integralną część.
2. Uchylić dotychczas obowiązujący „Regulamin używania lokali i porządku domowego” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej uchwała RN nr 360/07/2011 z dnia 12.07.2011 r.

**§ 2**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Wynik jawnego głosowania:**

za przyjęciem uchwały głosowało  
przeciw uchwałę głosowało  
wstrzymało się

- ...6... członków Rady Nadzorczej  
- ...0... członków Rady Nadzorczej  
- ...2... członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”

.....  
Fiton Janina

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

.....  
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”

Mirosław Kańtor