

# Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”

## §1

Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”, reguluje:

1. Prawa i obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach w zakresie ochrony i utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków, ich otoczenia, infrastruktury;
2. Warunki zgodnego współżycia mieszkańców;
3. Zasady utrzymania spokoju, porządku i czystości;
4. Uprawnienia Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości w zakresie egzekwowania zapisów regulaminu.

## §2

1. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie osiedli są własnością członków Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali posiadający tytuł prawny oraz ci, którzy ten tytuł utracili odpowiadają za zachowanie własne, a także za zachowanie innych osób wspólnie z nimi użytkujących lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywających.
3. Wszyscy użytkownicy powinni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na zewnątrz budynku.

### **Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym mieszkań i budynków**

## §3

1. Lokal mieszkalny może być użytkowany tylko na cele mieszkalne zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, ochrony przeciwpożarowej, wymogami ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się za zgodą Zarządu Spółdzielni możliwość wykonywania zawodu w lokalu mieszkalnym przez jego użytkownika, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu innych mieszkańców i nie zakłóca spokoju.
3. Wszelkie zmiany funkcji lokalu wymagają zgody Spółdzielni oraz zgody organu samorządu terytorialnego w tym do spraw nadzoru budowlanego.
4. Użytkownik mieszkania jest zobowiązany należycie dbać o zajmowane mieszkanie i inne przydzielone mu pomieszczenia w tym przydzielone do użytkowania pomieszczenie piwniczne oraz dokonywać napraw urządzeń technicznych i wyposażenia mieszkania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5. W razie niedokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia - po bezskutecznym wezwaniu - ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego mieszkania.

6. Wszelkie przeróbki mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni.
7. Zabrania się wszelkich przeróbek i napraw instalacji ogólnej budynku. Przy stwierdzeniu usterek, nieprawidłowości lub w wypadku zagrożenia należy zgłosić do Spółdzielni i innych właściwych instytucji.

#### §4

##### **1. Do podstawowych obowiązków użytkowników lokali w szczególności należy:**

- a) utrzymanie szczelności stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym zapewnienie skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami (za stały dopływ świeżego powietrza odpowiada użytkownik lokalu),
- b) utrzymanie odpowiedniej temperatury i wilgotności (zgodnie z prawem budowlanym) oraz przewietrzanie lokalu,
- c) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o uszkodzeniach urządzeń służących do rozliczania mediów:
  - a. podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
  - b. liczników ciepła,
  - c. wodomierzy,
- d) na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu:
  - a. kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników, odczytu oraz wymiany w/w urządzeń,
  - b. wykonania czynności obciążających Spółdzielnię tj. przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię. W celu wykonania niniejszych czynności Spółdzielnia wyznacza trzy kolejne terminy, a w przypadku, gdyby ze względu na niedostępność lokalu przez użytkowników w tych terminach wykonanie czynności okazało się niemożliwe, użytkownik zostanie obciążony kosztami czwartej i każdej następnej próby wykonania tych czynności ustalonymi przez Spółdzielnię,
  - c. ustalenia przyczyny wystąpienia awarii i jej usunięcia,
- e) przestrzeganie zakazu zastawiania dróg pożarowo-technicznych,
- f) przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ. W przypadku zatkania instalacji kanalizacyjnej z powodu niewłaściwego jej użytkowania kosztami udroźnienia, Spółdzielnia może obciążyć osobę/mieszkańców klatki schodowej/mieszkańców budynku, która odpowiada za powstanie awarii, a w przypadku braku możliwości jej ustalenia osoby korzystające z odcinka instalacji dotkniętego awarią,
- g) usunięto
- h) naprawy szkód w budynku i otoczeniu powstałych z win użytkowników lokali lub osób z nimi zamieszkujących i go odwiedzających,
- i) zabezpieczenie zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed deszczem, śniegiem i wiatrem,

- j) przestrzeganie zasad czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku,
- k) wszelkie odpady i nieczystości należy gromadzić w wyznaczonym do tego miejscu i pojemnikach do tego przeznaczonych,
- l) racjonalne używanie światła na klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
- ł) zgłaszanie spostrzeżeń w zakresie dewastacji budynku, uszkodzeń, awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w części nieruchomości wspólnej.
- m) zabezpieczenie balkonów przed zaleganiem śniegu i lodu,
- n) utrzymanie zajmowanego lokalu w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym.

## **2. Zabrania się:**

- a) umieszczania i składowania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku wszelkich odpadów, sprzętów i innych przedmiotów niezgodnych z przeznaczeniem tych pomieszczeń. Spółdzielnia ma prawo uprzątnąć te przedmioty na koszt właściciela,
- b) składowania i przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, butli gazowych,
- c) przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w piwnicach, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku pojazdów i urządzeń z silnikami spalinowymi, akumulatorów, baterii, rowerów i hulajnóg elektrycznych.
- d) przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów łatwopalnych i oszpecających wygląd budynku,
- e) montowania urządzeń, anten, tablic, reklam na częściach wspólnych budynku bez zgody Spółdzielni,
- f) zasłaniania kratki wentylacyjnych oraz stosowania okapów z wentylatorem mechanicznym,
- g) stosowania gazu propan-butan w budynkach do których doprowadzony jest gaz ziemny. Dotyczy również budynków, w których znajduje się instalacja zasilająca kotłownię gazową,
- h) użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkania lub/i bezpieczeństwa współmieszkańcom,
- i) spożywania alkoholu, palenia wyrobów tytoniowych oraz innych używek na klatkach schodowych, w windach, w piwnicach, korytarzach piwnicznych, innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na placach zabaw,
- j) wykonywania wszelkich prac zakłócających spokój współmieszkańcom w godz. 19:00-8:00 tj. kucie w ścianach, wiercenie itp. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątnięcia gruzu i zanieczyszczeń z klatki schodowej i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- k) wykonywania jakichkolwiek prac w piwnicach i innych pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mogących zakłócić spokój innym mieszkańcom w godzinach od 22:00 do 6:00,
- l) korzystania z gniazd poboru prądu elektrycznego w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku do czynności mających charakter usługowy,

- m) korzystania z gniazd poboru prądu elektrycznego w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku do zasilania urządzeń gospodarstwa domowego w szczególności piekarników elektrycznych oraz sprzętu AGD pod rygorem dochodzenia przez Spółdzielnię należności z tytułu nielegalnego poboru energii elektrycznej z części wspólnej w kwocie 100,00zł netto za jednorazowy incydent,
- n) wyrzucania przez okno, balkon, loggie przedmiotów, śmieci, niedopałków papierosowych i innych nieczystości,
- o) podlewania kwiatów i innych roślin na balkonach w sposób, gdzie nadmiar wody ścieka po elewacji budynku, brudzi okna i balkony lokali położonych na niższych kondygnacjach,
- p) trzepania dywanów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- q) grillowania na balkonach i loggiach,
- r) parkowania samochodów, motocykli, motorowerów, quadów w miejscach do tego nie przeznaczonych powodując niszczenie zieleni i chodników oraz w miejscach utrudniających komunikację,
- s) parkowania na miejscach postojowych przyczep campingowych oraz niesprawnych samochodów - wraków itp. Użytkownicy miejsc parkingowych zobowiązani są do przestrzegania czystości na zajmowanym miejscu,
- t) prowadzenia hodowli wszelkich zwierząt i ptactwa w mieszkaniach, piwnicach i innych częściach wspólnych w budynku i na terenie osiedla.
- u) dokarmiania psów, kotów przez co zwierzęta mogą powodować zanieczyszczenia klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic, piaskownic, trawników, chodników, elewacji budynków i innych miejsc publicznych,
- w) dokarmiania ptaków poprzez wysypywanie karmy lub umieszczanie resztek żywności na parapetach okiennych i balkonach, co powoduje brudzenie elewacji oraz okien lokali niżej położonych. Użytkownik lokalu dokarmiający w w/w sposób ptaki, ponosi pełną odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone,
- y) zanieczyszczania lub zaśmiecania terenów zasobów Spółdzielni w szczególności poprzez wysypywanie karmy i umieszczanie resztek żywności przy budynkach mieszkalnych, na trawnikach, chodnikach, skwerach, placach zabaw, terenach przy altanach śmieciowych oraz innych miejscach użytku publicznego. Czynność ta zostanie potraktowana jako zanieczyszczanie lub zaśmiecanie miejsc publicznych na podstawie art. 145 kodeksu wykroczeń, albo nie stosowanie się do wskazań i nakazów w celu zabezpieczenia należytego stanu sanitarnego i zwalczania chorób zakaźnych na podstawie art. 117 kodeksu wykroczeń.
- z) zakłócania innym mieszkańcom spokoju, w tym w szczególności spoczynku nocnego w godzinach od 22:00 do 6:00 jakimkolwiek hałasem, w szczególności głośnym odtwarzaniem muzyki lub innych dźwięków, krzykiem, alarmem lub innym wybrykiem,
- ż) wychodzenia na dach budynku.

## **§5**

1. Trzymanie w mieszkaniu psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile nie zagraża zdrowiu oraz gdy nie zakłóca spokoju, a właściciele są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać przepisów sanitarno-porządkowych
2. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
  - a) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
  - b) przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej. O każdym przypadku wystąpienia choroby zakaźnej lub o jej podejrzeniu należy niezwłocznie powiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię,
  - c) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie w kagańcu i/lub na smyczy. Zabrania się wypuszczania zwierząt bez dozoru poza obręb własnego mieszkania,
  - d) niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia - do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
  - e) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
  - f) niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku wywołanego przez np. uporczywe wycie lub szczekanie psów,
  - g) nieprzetrzymywania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

### **Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla jest wzajemna życzliwość i poszanowanie spokoju.
2. Cisza nocna obowiązuje od 22:00 do 6:00.
3. Użytkownicy lokali i ich goście obowiązani są do zachowania na terenie osiedla, budynku, lokalu w sposób nie zakłócający spokoju innym mieszkańcom.
4. Opiekunowie są obowiązani zwracać uwagę na kulturalne zachowanie się dzieci. Za szkody wyrządzone przez dzieci wszelką odpowiedzialność stosownie do odrębnych przepisów prawa ponoszą ich prawni opiekunowie.

### **Postanowienia końcowe**

1. Osoby nie przestrzegające postanowień niniejszego Regulaminu, podlegają sankcjom przewidzianym w tym Regulaminie, Statucie Spółdzielni i innych przepisach prawa. Do osób tych Zarządca może stosować upomnienia.
2. W przypadku łamania powszechnie obowiązujących zasad współżycia społecznego Zarząd Spółdzielni skieruje wniosek do właściwego organu o ukaranie.
3. W przypadku uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać:

- a) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
- Z żądaniem, o którym mowa w zdaniu poprzednim, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Tekst jednolity Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/2019 z dnia 03.06.2019r z późn.zm.

Zmiany wprowadzone:

- 1) Uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/2022 z dnia 01.08.2022r.
- 2) Uchwałą Rady Nadzorczej nr 99/2022 z dnia 08.12.2022r
- 3) Uchwałą Rady Nadzorczej nr 81/2024 z dnia 01.10.2024r