

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW  
W NIERUCHOMOŚCIACH ZARZĄDZANYCH  
PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „ŚRODULA”  
W SOSNOWCU**

---

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. Ust. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami).
2. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. Ust. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ŚRODULA” w Sosnowcu.

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, mienie członków i właścicieli niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych, ich otoczeniu oraz terenach będących własnością lub pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Środula”, zwanej dalej „spółdzielnią”.
3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są zamieszkali członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem osób, które posiadają tytuły prawne do lokali oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego – zwani dalej „mieszkańcami” a także osoby postronne przebywające na terenie nieruchomości bez zgody mieszkańców.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do spółdzielni.

**§ 2**

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali ponoszą odpowiedzialność cywilną za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajęli lub oddali do używania.
2. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby ich dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości

przez dzieci i młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni itp.) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

## **II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

### **§ 3**

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez spółdzielnię.

Do obowiązków spółdzielni należy w szczególności :

- a. sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie itp.,
- b. mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków,
- c. pielęgnacja terenów zielonych,
- d. usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.
- e. dbanie o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
- f. oznaczenie budynku numerem porządkowym i nazwą ulicy,
- g. zapewnienie mieszkańcom dogodnego dojścia do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym,
- h. zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
- i. dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych (np. węzły c.o.).

## **III. OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW.**

### **§ 5**

1. Przekazane mieszkańcom lokale i garaże mogą być używane przez nich wyłącznie na cele określone w przydziale bądź w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w mieszkaniach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców.
3. Mieszkańcy obowiązani są utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  7. W przypadku konieczności wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji całego budynku wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do przeprowadzenia tych zabiegów w swoich mieszkaniach środkami wskazanymi przez spółdzielnię w sposób i w terminach ustalonych przez spółdzielnię.
  8. Wszyscy mieszkańcy powinni współdziałać ze spółdzielnią w zakresie opieki nad ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami oraz placami zabaw .

#### **IV. DBANIE O NALEŻYTY STAN TECHNICZNY I SANITARNY LOKALU ORAZ POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH**

##### **§ 6**

1. Balkony, loggie, tarasy i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach :
  - a. trzymania zwierząt,
  - b. dokarmiania ptaków również na parapetach i daszkach,
  - c. korzystania z grilla,
  - d. trzepania rzeczy - również przez okna i na klatkach schodowych,
  - e. wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna, a zwłaszcza wyrzucanie śmieci, niedopałków papierosów, odpadków bądź wylewania wody.
3. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
4. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i tarasach musi odbywać się ze szczególną starannością, aby nie zalać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
5. Posadzki balkonów, loggii i tarasów należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
6. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach, loggiach czy tarasach przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
7. Mieszkańcy zajmujący lokale z tarasami obowiązani są usuwać śnieg z tarasu z częstotliwością wynikającą z warunków atmosferycznych.

Na uzasadniony wniosek mieszkańca (np. niepełnosprawność, podeszły wiek) prace te mogą być wykonane przez pracownika spółdzielni po uprzednim zgłoszeniu.

## § 7

1. Mieszkańcy obowiązani są użytkować piwnice, itp. pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach:
  - a. prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej,
  - b. hodowania i przechowywania zwierząt,
  - c. podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody spółdzielni.
3. Mieszkańcy obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach oraz udostępniać w razie konieczności piwnice osobom upoważnionym przez spółdzielnię.

## V. UTRZYMYWANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

### § 8

1. Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych mieszkańców, a w szczególności należy:
  - a. ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - b. zaniechać głośnych gier i zabaw,
  - c. korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
  - d. zaprzestać korzystania z placów zabaw.
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
  - a. zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV,
  - b. krzyki i głośne zachowanie na balkonach, loggiach i tarasach,
  - c. trzymanie na balkonach, loggiach, tarasach i w domu ujadających psów,
  - d. używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań,
  - e. długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w szczególności w bezpośredniej bliskości okien lub budynku,
  - f. jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu okien budynków hałaśliwymi sprzętami (np. deskorolki).
4. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych ( trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.

5. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje mieszkania) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00.
6. W dni świąteczne i w niedziele obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.

## **§ 9**

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt ( t.j. Dz. U. 2003.106.1002 z późn. zm.) – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańców.
2. Posiadacze zwierząt obowiązani są do :
  - a. przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych,
  - b. przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie,
  - c. przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do podjętych uchwał Rady Miasta ,
  - d. wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu poza obręb nieruchomości ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość zanieczyszczenia otoczenia budynku,
  - e. niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych,
  - f. niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.

## **§ 10**

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych i nie może utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz winno być zgodne z obowiązującymi przepisami ustawy z 20.04.1997r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz.U. 2005.108.908 z późn. zm.).
2. Ustawianie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (np. straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione.
3. Zabrania się dokonywać napraw i mycia samochodów i motocykli na terenie parkingów osiedlowych.
4. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów osiedlowych.
5. Zabrania się parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t.

## **§ 11**

1. Mieszkańcy obowiązani są do:
  - a. niezanieczyszczania klatek schodowych, korytarzy, holli, korytarzy piwnicznych i innych części wspólnych budynku oraz otoczenia budynku i placów zabaw,

- b. zamykania drzwi do klatek schodowych budynku, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic, gaszenia światła w piwnicach,
- c. wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do pojemników na śmieci.

W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, mieszkańiec obowiązany jest do ich uprząknięcia.

- 2. W przypadku remontów zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów, jak gruz, kamienie, druty, szkło itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane w pojemnikach specjalnie do tego przeznaczonych, dostarczonych na koszt mieszkańca przez przedsiębiorstwo odpowiedzialne za wywóz śmieci z nieruchomości.
- 3. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio : makulaturę, szkło czy plastik i inne z podziałem na rodzaj odpadu (surowca).

## **§ 12**

- 1. W częściach wspólnych budynków (np. klatkach schodowych, korytarzach, hollach i korytarzach piwnicznych itp.), placach zabaw oraz na terenie nieruchomości zabronione jest:
  - a. spożywanie jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających,
  - b. palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
  - c. gromadzenie się osób zakłócających spokój i porządek.
- 2. Zabronione jest :
  - a. odprowadzanie (wylewanie, wrzucanie) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych,
  - b. dewastowanie zieleni oraz urządzeń małej architektury ( np. ławki, kosze, place zabaw dla dzieci),
  - c. wykonywanie przez mieszkańców czynności powodujących uszkodzenie posadzek na klatce schodowej, piwnicach oraz nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie nieruchomości,
  - d. blokowanie drzwi do klatek schodowych,
  - e. udostępnianie kodu dostępu otwierającego drzwi wejściowe do budynku osobom spoza kręgu użytkowników lokali mieszkalnych,
  - f. zanieczyszczanie części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi mieszkania na klatki schodowe worków ze śmieciami,
  - g. malowanie ścian pomieszczeń wspólnych budynku lub ścian zewnętrznych budynku bez zgody spółdzielni,
  - h. mocowanie w części wspólnej budynku tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów bez zgody spółdzielni.

## **VI. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI**

## **§ 13**

- 1. W przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji mieszkańcy zobowiązani są do niezwłocznego

zawiadomienia spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, których telefony podane są w widocznym miejscu na klatce schodowej.

2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory w mieszkaniu i przy gazomierzu, otworzyć okna – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i spółdzielnię.
3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, w kabinach dźwigów jest zabronione.
4. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną oraz spółdzielnię lub pogotowie awaryjne spółdzielni.
5. Nie wolno przechowywać w piwnicach, na balkonach, loggiach i tarasach:
  - a. materiałów łatwopalnych, jak paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem,
  - b. pojazdów i urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (motocykli, motorowerów, kosiarek),
  - c. środków żrących i cuchnących.
6. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holli oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami blokującymi przejście.
7. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz manipulowania przy urządzeniach znajdujących się w części wspólnej budynku.
8. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość spalenia instalacji.  
W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić spółdzielnię.
9. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody spółdzielni jest zabronione.
10. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją.

## **VII. WYKONYWANIE PRAC MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH**

### **§ 14**

1. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości, w tym elewacji bez pisemnej zgody spółdzielni oraz organu administracji architektoniczno-budowlanej, w przypadkach określonych przepisami Ustawy z 07.07.1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 10.243.1623).
2. Zabrania się stawiania lub rozbierania ścianek działowych, przebudowy balkonów, logii, zakładania krat w oknach, instalowania dodatkowych punktów czerpalnych, wanien, brodzików, wymiany grzejników bez pisemnej zgody spółdzielni.
3. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.) na dachach budynków, a także rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia spółdzielni.

4. Montaż domofonów w budynku może być dokonywany za zgodą spółdzielni.
5. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji a w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.
6. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
7. Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.

## **VIII. INFORMOWANIE SPÓŁDZIELNI**

### **§ 15**

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do powiadomienia spółdzielni o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jej lokalu, a w szczególności o:
  - a. zmianach stanu prawnego lokalu oraz o zmianach danych osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
  - b. o wszelkich innych zmianach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni.
2. W przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałego na okres dłuższy niż 3 miesiące należy podać adres i telefon kontaktowy osoby opiekującej się lokalem.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§16**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest umieszczać informacje i komunikaty na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania obowiązujących przepisów Ustawy z 10.04.1974r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (t.j. Dz.U. 06.139.993 z późn. zm).
3. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zgody spółdzielni.

### **§ 17**

1. W stosunku do mieszkańców, którzy w sposób uporny i złośliwy nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu spółdzielnia może wszcząć przeciwko nim postępowanie wewnętrzne o wykluczenie ze spółdzielni lub odpowiednie postępowanie sądowe.



2. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz zajmujący lokale bez tytułu prawnego odpowiadają również majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym mieszkańcom na skutek zaniedbań osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
3. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie spółdzielni, pokrycia kosztów naprawienia szkody na pierwsze wezwanie.
4. Za szkody wyrządzone przez osoby małoletnie odpowiedzialność materialną ponoszą rodzice lub opiekunowie na podstawie art. 427 Kodeksu cywilnego. Rodzice i opiekunowie mogą również zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej za rażące naruszenie obowiązków wynikających z władzy rodzicielskiej na podstawie art. 105 Kodeksu wykroczeń.
5. Za nieprzestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu grożą sankcje zgodnie z art. 54 Kodeksu Wykroczeń.