

**REGULAMIN**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Bytomiu**  
**w sprawie zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców.**

***Tekst ujednolicony***

*w oparciu o tekst jednolity zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2017 z dnia 26.01.2017r. z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi:*

- uchwałą RN nr 27/2017 z dnia 08.06.2017 r. ( dodanie ust. 1.1) do §2)
- uchwałą RN nr 25/2018 z dnia 13.09.2018 r. (§2 zm. pkt.5,6 , §6 zm. pkt. 2, §8 pkt. 4
- uchwałą RN nr 30/2018 z dnia 08.11.2018r.(dodanie ust. 16 do §2.
- uchwałą RN nr 18/2019 z dnia 19.09.2019r. (wprowadzenie preambuły, §2 zm. pkt3, dodanie zdania w pkt. 5§2, zm. §2 pkt. 1.1).

Regulamin ma na celu ochronę wspólnego mienia mieszkańców Spółdzielni, zapewnienia ładu i czystości w budynkach oraz ich otoczenia a także zapewnienia właściwych warunków życia mieszkańców i utrzymywania właściwych relacji sąsiedzkich .

**I. Przepisy w zakresie utrzymania porządku i czystości.**

§1

Przestrzeganie porządku i czystości w obrębie lokali mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz wokół budynku jest obowiązkiem wszystkich mieszkańców.

§2

Przepisy w zakresie higieny i estetyki budynków, osiedla i otoczenia:

- 1) Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymania czystości na klatkach schodowych poprzez solidarne cotygodniowe zmiatanie i zmywanie schodów, podestów, tj. należących do kondygnacji na której usytuowane jest mieszkanie.
- 1.1 Użytkownicy mieszkań danej klatki schodowej mogą złożyć pisemny wniosek zgłaszając potrzebę wykonywania prac utrzymania czystości w klatce schodowej na ich koszt przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni (w oparciu o ofertę wybraną przez Zarząd na zasadzie wyboru ofert) :
  - a/ Spółdzielnia zleca sprzątanie klatki schodowej przy ponad 50 % akceptacji, liczonej ilości mieszkań w danej klatce schodowej, obciążając wszystkie mieszkania danej klatki schodowej należnymi kosztami stanowiącymi osobny składnik w opłacie eksploatacyjnej,
  - b/ w przypadku zmiany użytkownika mieszkania, wyrażona raz zgoda przechodzi na każdego kolejnego użytkownika mieszkania bez potrzeby uzyskania jego pisemnej zgody.
  - c/ rezygnacja ze sprzątania klatki schodowej przez firmę zewnętrzną w danej klatce może nastąpić z miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca – przy ponad 50 % rezygnacji, liczonej ilości mieszkań w danej klatce schodowej - wniosek z podpisami składają zainteresowani użytkownicy mieszkań. Wiąże się to z przejęciem sprzątania odpowiednich części klatki schodowej przez użytkowników mieszkań.
- 2) Wyrzucanie przez okno i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, bądź wylewanie wody lub innych płynów jest zabronione.
- 3) Zabronione jest palenie tytoniu oraz e-papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w windach i piwnicach.
- 4) Wykładanie pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz skwerach, ze względów sanitarnych na możliwość zanieczyszczeń jest niedozwolone. Pożywienie to może być wykładane jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach. Dokarmianie gołębi w jakiegokolwiek formie jest niedozwolone.

- 5) Śmieci i odpadki należy wrzucać do pojemników w miejscach do tego celu przeznaczonych. Przechowywanie ich na klatkach schodowych jest zabronione.  
W razie zanieczyszczenia klatki schodowej mieszkaniec Spółdzielni zobowiązany jest do jej uprzątnięcia.  
Odpady podlegające segregacji winny być umieszczone w pojemnikach na ten cel przeznaczonych (szkło, makulatura, plastik).  
Gruz budowlany należy wyrzucać wyłącznie do zamówionego pojemnika/kontenera do tego przeznaczonego, a miejsce ustawienia pojemnika należy uzgodnić z Administracją Osiedla.
- 6) Mieszkaniec Spółdzielni odpowiada również za zanieczyszczenia spowodowane przez dzieci oraz trzymane psy i koty.
- 7) Wyrzucanie śmieci i odpadków do pomieszczeń szybowych wind jest zabronione.
- 8) Wrzucanie do muszli klozetowych popiołu, śmieci, szmat, itp. jest niedozwolone.
- 9) Użytkownik, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno) lub warzywa, zobowiązany jest natychmiast do ich zniesienia do piwnicy lub komórki oraz oczyszczenia zaśmieconego terenu. Jeżeli w budynku znajdują się zsypy węglowe należy bezwzględnie z nich korzystać.
- 10) Trzepanie dywanów i chodników może się odbywać wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych i w ustalonych godzinach, tj. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
- 11) Trzepanie rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach oraz używanie balkonów w sposób uciążliwy (np. grillowanie potraw) dla współmieszkańców jest zabronione.
- 12) Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z zachowaniem ostrożności, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze i nie wyrządzały szkód.
- 13) Instalowanie skrzynek na kwiaty na balkonach i w oknach musi zapewnić bezpieczeństwo przechodniów i mieszkańców lokali położonych poniżej.
- 14) Bez zgody Spółdzielni zabronione jest wchodzenie na dach i montaż różnego rodzaju anten oraz innego sprzętu zarówno na nim, jak i na elewacji.
- 15) Zabronione jest bez zgody Spółdzielni zajmowanie pomieszczeń wspólnych na kluby oraz inne cele niezgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem.
- 16) Dodatkowe nasadzenia drzew i krzewów wykonywane przez mieszkańców wymagają uzgodnienia ze Spółdzielnią z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy fundamentów i izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, a także możliwość zasłaniania światła słonecznego mieszkańcom budynku.  
Zagospodarowanie odbywa się na koszt mieszkańca i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię. W przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod zagospodarowanym terenem lub wykonania prac remontowo - modernizacyjnych na budynku, mieszkaniec ma obowiązek umożliwić dostęp ekipom remontowym, bez prawa dochodzenia odszkodowania za poniesione straty za wykonane nasadzenia.

### §3

Przepisy w zakresie prania i suszenia bielizny:

- 1) Z pralni domowych może korzystać każdy lokator po uregulowaniu spraw związanych z rozliczeniem wody i energii.
- 2) W czasie prania pomieszczenia pralni należy wietrzyć, celem uniknięcia stałego zawilgocenia ścian.
- 3) Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni sprzątnąć i doprowadzić do należytego stanu.
- 4) Z pralni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
- 5) Suszenie prania winno być dokonywane w specjalnie na ten cel wyznaczonych pomieszczeniach. Zabrania się suszenia prania na korytarzach klatek schodowych –za wyjątkiem budynku ul. Knosały 111.

#### §4

Za pozostawione w pomieszczeniach piwnicznych sprzęty i inne rzeczy Spółdzielnia nie odpowiada.

## **II. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.**

#### §5

1. Na strychach, w suszarniach, wózkowniach, korytarzach, komórkach piwnicznych, itp. pomieszczeniach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, motorowerów, skuterów i motorów (chyba, że w zbiornikach nie ma paliwa).  
Przejsć nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się w przypadku pożaru.
2. Używanie niezabezpieczonego ognia i palenie tytoniu w piwnicach, na strychu, klatkach schodowych i windach jest surowo zabronione.
3. Przy używaniu łatwopalnych środków piorących lub czyszczących należy zachować szczególną ostrożność.
4. Na podwórkach i klatkach schodowych nie wolno uruchamiać w celach kontrolnych – pojazdów mechanicznych.
5. Parkowanie samochodów w podcieniach budynków jest zabronione.
6. Parkowanie samochodów na drogach dojazdowych do budynków i na drogach lokalnych wewnątrzsiedlowych jest dopuszczalne, jednak w sposób umożliwiający dojazd pojazdów straży pożarnej i karettek pogotowia ratunkowego.
7. Posiadacze aparatów telefonicznych są zobowiązani do ich udostępnienia w wypadku konieczności wezwania Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego i Policji.
8. Zabrania się zabudowy jakiegokolwiek części pomieszczeń wspólnych bez zgody Spółdzielni.
9. Niedopuszczalne jest zamykanie w jakikolwiek sposób dostępu do dróg ewakuacyjnych w szczególności zaś dostępu do klatek schodowych z części korytarzy obsługujących windy.
10. Zabrania się wrzucania jakichkolwiek śmieci, odpadków i niedopałków do technicznych pionów łazienkowych i kuchennych.

## **III. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców:**

#### §6

1. Dobrosąsiedzkie współżycie wszystkich mieszkańców domu powinno być nacechowane wzajemnym zrozumieniem potrzeb przejawiającym się w sąsiedzkiej pomocy i nie zakłócaniu odpoczynku.
2. Mieszkańcy Spółdzielni odpowiedzialni są za zbyt głośne słuchanie muzyki oraz hałasowanie w lokalach przez nich zajmowanych.
3. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz niszczenie zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
4. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.
5. Prace remontowe, powodujące nadmierny hałas (kucie, wiercenie otworów, itp.), winny być wykonywane w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup> z wyłączeniem dni świątecznych.
6. W lokalu mieszkalnym lub użytkowym nie mogą być prowadzone agencje towarzyskie lub inna działalność o podobnym charakterze.

## **IV. Obowiązki właścicieli zwierząt domowych**

## §7

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu oraz nie zakłócają spokoju mieszkańców, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych i epidemiologicznych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i jego otoczeniu – odpowiadają ich posiadacze.
4. Nie wolno wprowadzać psów i innych zwierząt domowych na teren placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci oraz obiektów użyteczności publicznej. Zakaz ten nie dotyczy obiektów przeznaczonych dla zwierząt jak schroniska, lecznice, wystawy, salony kosmetyczne dla zwierząt itp. Postanowienie to nie dotyczy niewidomych korzystających z psa przewodnika.
5. Osoby posiadające psy zobowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w miejscach publicznych w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących oraz w częściach wspólnych budynku, w tym balkonów i loggi.
6. Posiadacze psów zobowiązani są ponadto do:
  - zapewnienia zwierzętom takich warunków, aby nie utrudniały innym mieszkańcom korzystania z ich praw;
  - znakowania i rejestracji psów;
  - poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom;
  - przestrzegania innych obowiązków wynikających z odrębnych przepisów.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację osiedla.
9. Na terenie mieszkania, domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt. Przez pojęcie hodowli rozumieć również należy trzymanie psów, kotów i innych zwierząt, w celu ich rozrodu i przekazywanie bezdomnych zwierząt odpowiednim instytucjom, schroniskom oraz osobom prywatnym w celu adopcji.
10. Zabrania się trzymania i dokarmiania jakichkolwiek zwierząt w piwnicach.
11. Zabrania się karmienia zwierząt i ptaków z okien i balkonów w sposób zanieczyszczający otoczenie budynku za wyjątkiem dokarmiania ptaków w specjalnie przygotowanych karmnikach w sposób przyjęty dla danego gatunku ptaków (vide: ppkt 4) § 2 Regulaminu).
12. Zabronione jest trzymanie zwierząt zaliczanych do niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
13. Zabrania się zamykania i przetrzymywania zwierząt na balkonach i loggiach.
14. W wypadku zanieczyszczenia klatki schodowej lub terenu obowiązek posprzątania spoczywa na właścicielu zwierzęcia (Uchwała nr VII/74/12 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 17.12.2012r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bytomia, Uchwała nr XXVI/240/2012 Rady Miasta Radzionków z dnia 29.11.2012 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radzionków).

## **V. Pozostałe przepisy:**

### §8

1. Szafki reklamowe, szyldy oraz reklamy i ogłoszenia mogą być zamieszczane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.
3. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z instrukcją. Zabrania się przewożenia w kabinie dźwigu przedmiotów, które mogłyby spowodować uszkodzenie bądź

zanieczyszczenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne, dopuszczalne obciążenie.

4. Wobec **mieszkańców** nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni:
  - kieruje pismo zawierające przypomnienie o konieczności przestrzegania zasad niniejszego regulaminu,
  - w przypadku gdy to nie odnosi skutku kieruje sprawę do rozpatrzenia przez Radę Osiedla podejmując próbę polubownego załatwienia narastającego konfliktu wynikającego z nie przestrzegania zasad porządku domowego.
  - W razie uporczywego przekraczania postanowień regulaminu Zarząd Spółdzielni może **skierować sprawę do Rady Nadzorczej, która po wysłuchaniu zainteresowanych stron może podjąć decyzję o wystąpieniu na drogę postępowania sądowego.**
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu zastosowanie mają odpowiednie, powszechnie obowiązujące przepisy prawne.