

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

Tekst jednolity

(zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2026 z dnia 13.08.2026r.)

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 zamywanie 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 oferty):
 - 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 mieszkaniowiec 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 orazzymane 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 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
- 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 na elewacji budynku i balkonach poniżej.
- 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 (np.: klimatyzacji) 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 sprzęty i rzeczy pozostawione w pomieszczeniach piwnicznych, na korytarzach klatek schodowych i piwnic oraz w wiatrolapach Spółdzielnia nie odpowiada, tym samym nie udziela rekompensaty za ich utratę, także w przypadkach kiedy to Administracja w ramach utrzymania

czystości porządkuje korytarze po wcześniejszych informacjach skierowanych do użytkowników mieszkań.

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).
Przejść 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 korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych i wiatrołapach nie wolno uruchamiać pojazdów mechanicznych.
5. Parkowanie samochodów na drogach dojazdowych do budynków i na drogach lokalnych wewnątrzosiedlowych jest dopuszczalne, jednak w sposób umożliwiający dojazd pojazdów straży pożarnej i karet pogotowia ratunkowego.
6. Zabrania się zabudowy jakiegokolwiek części pomieszczeń wspólnych bez zgody Spółdzielni.
7. Niedopuszczalne jest zamykanie w jakikolwiek sposób dostępu do dróg ewakuacyjnych w szczególności zaś dostępu do klatek schodowych z części korytarzy obsługujących windy.
8. Zabrania się wrzucania jakichkolwiek śmieci, odpadków i niedopałków do technicznych pionów łazienkowych i kuchennych.
9. Zabrania się we własnym zakresie naprawiania bezpieczników elektrycznych administracyjnych (na klatkach schodowych, w piwnicach i innych częściach wspólnych nieruchomości). W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację.
10. W piwnicach zabrania się samowolnego instalowania osprzętu elektrycznego (oświetlenia, gniazd elektrycznych) bez zgody Spółdzielni.
11. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej budynku, bez zgody Spółdzielni (np. lodówka, zamrażarka, pralka itp.).
12. Zabrania się ładowania urządzeń elektrycznych, w tym hulajnóg i rowerów elektrycznych, itp., w częściach wspólnych nieruchomości oraz w komórkach piwnicznych.
13. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w mieszkaniu lub korytarzu należy:
 - a) natychmiast zamknąć zawór w mieszkaniu,
 - b) nie włączać światła ani żadnych urządzeń elektrycznych,
 - c) nie zapalać zapalek, zapalniczek itp.,
 - d) otworzyć szeroko okna,
 - e) zawiadomić Administrację lub Pogotowie Gazowe.
14. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń technicznych budynku w celach gospodarczych, a zwłaszcza składowania tam różnego rodzaju sprzętów, materiałów łatwopalnych oraz elementów wyposażenia mieszkań, itp.

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 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
5. Prace remontowe, powodujące nadmierny hałas (kucie, wiercenie otworów, itp.), winny być wykonywane w godz. 8⁰⁰ - 20⁰⁰, w soboty od 8⁰⁰ - 16⁰⁰, 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 loggii.
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. (Regulaminy utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bytom i 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.