



# REGULAMIN

## porządku domowego użytkowników lokali mieszkalnych w Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu

### PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dn. 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2018 poz. 1285 z późn.zm.)
2. Ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 845 z późn.zm.)
3. Ustawa z dn. 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2019, poz.1145 z późn.zm).
4. Statut MSM w Mielcu

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu są odpowiedzialne w zakresie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące, jak i przebywające w ich lokalu.
2. Przepisy regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali oraz określają prawa i obowiązki zarówno użytkowników, jak i Spółdzielni.
3. Obowiązkiem mieszkańców jest utrzymanie budynku mieszkalnego wraz z otoczeniem we właściwym stanie użytkowym, sanitarnym i estetycznym, chronienie budynku i jego otoczenia przed zniszczeniem.
4. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku mieszkalnego jest przestrzeganie ogólnie obowiązujących zasad porządku określonych w niniejszym regulaminie.
5. Mieszkańcy powinni współdziałać ze Spółdzielnią w sprawach związanych z bezpiecznym i należyтым utrzymaniem lokali, budynków i urządzeń.

### II. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu techniczno – sanitarnego i estetycznego budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia bezpiecznych warunków mieszkaniowych.

#### § 2

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym i sanitarnym części wspólnych nieruchomości oraz zapewnienie sprawnego działania wspólnych urządzeń instalacji technicznych.
2. Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy :
  - 1) utrzymanie porządku i czystości w budynkach,
  - 2) utrzymanie porządku i czystości w otoczeniu budynków,

- 3) usuwanie sopli z dachów budynków, odśnieżanie i usuwanie gołedzi z pieszych ciągów komunikacyjnych, parkingów osiedlowych, dróg wewnątrzosiedlowych będących własnością Spółdzielni, a także chodników bezpośrednio przyległych do nieruchomości Spółdzielni,
- 4) zabezpieczenie oświetlenia powierzchni komunikacyjnej w budynkach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku, a także oświetlenia zewnętrznego, na terenach Spółdzielni,
- 5) zapewnienie wyposażenia w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów komunalnych oraz pojemniki na odpady segregowane, zabezpieczenie ich opróżnienia oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym i sanitarnym altanek śmietnikowych
- 6) konserwacja zieleni osiedlowej,
- 7) deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja pomieszczeń wspólnego użytku, zewnętrznych części budynków, a także w szczególnych przypadkach mieszkań
- 8) konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych,
- 9) wyposażenie budynków w numery administracyjne.

### **III. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie udostępnienia lokalu w celu dokonania koniecznych napraw i kontroli lokalu.**

#### **§ 3**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. W przypadku konieczności wykonania prac konserwacyjno-remontowych w lokalu w celu poprawy funkcjonowania sąsiedniego lokalu Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

#### **§ 4**

1. W wypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, osoby korzystające z lokalu są obowiązane niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli w lokalu nikt nie przebywa lub osoby z niego korzystające odmawiają udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkowników lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia jednego z użytkowników lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownicy lokalu mają obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a szczególnie w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,



- b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkowników lokalu,
  - c) dokonania odczytu wskazań urządzeń pomiarowych,
  - d) przeprowadzania przez pracowników Spółdzielni i inne uprawnione osoby kontroli i przeglądu instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, wentylacyjnych, gazowych i ogólnobudowlanych wykonywanych w oparciu o ustawy – prawo budowlane i prawo energetyczne.
4. Pracownicy Spółdzielni, na podstawie upoważnienia Zarządu w uzasadnionych przypadkach mają prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowej eksploatacji liczników wody w lokalu mieszkalnym.

#### **IV. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie stosunków sąsiedzkich i utrzymania porządku i czystości.**

##### **§ 5**

1. Warunkiem właściwych stosunków sąsiedzkich mieszkańców jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Cisza nocna obowiązuje w godz. 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup>.
3. W czasie trwania ciszy nocnej zabrania się :
  - a) prowadzenia remontów i innych głośnych i uciążliwych prac przy użyciu narzędzi wywołujących hałas np. wiertarek, pił itp.
  - b) korzystania ze sprzętu RTV i AGD w sposób zakłócający spokój mieszkańcom.
4. Także poza ciszą nocną należy powstrzymać się od czynności i zachowań, które są uciążliwe dla mieszkańców ( np. krzyki, głośna muzyka, ujadanie psów, jednostajne stukanie itp.)
5. Dzieci w miarę możliwości powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod nadzorem rodziców bądź opiekunów. Za niewłaściwe zachowanie dzieci (np. hałasowanie, niszczenie ścian, urządzeń, instalacji i zieleni) odpowiedzialność ponoszą rodzice bądź opiekunowie.
6. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów w wejściach do klatek schodowych, w klatkach i w windach, w piwnicach, pralniach, suszarniach i wózkowniach.
7. Głośne, uciążliwe prace remontowe w mieszkaniach powinny być wykonywane w godzinach 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>.

##### **§ 6**

1. Użytkownicy obowiązani są do chronienia budynków i ich otoczenia przed dewastacją, a także do przestrzegania higieny, porządku i czystości w mieszkaniach, na balkonach i loggiach, pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku, jak i pomieszczeniach wspólnego użytkowania tj. pralnie, suszarnie, wózkownie, a także windy i korytarze piwniczne oraz wokół budynku.

2. Użytkownicy obowiązani są :

- a) do segregowania i wyrzucania śmieci do przeznaczonych na ten cel pojemników w altanach śmietnikowych,
  - b) zabronione jest wyrzucanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy ustawionych na terenie osiedla,
  - c) zabronione jest składowanie niepotrzebnych mebli, wyeksploatowanego sprzętu AGD i RTV oraz innego wyposażenia mieszkań w altanach śmietnikowych - przedmioty te poza akcjami organizowanymi przez Spółdzielnię, użytkownicy na własny koszt wywożą do punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
  - d) zabronione jest pozostawianie w altankach śmietnikowych pozostałości po remontach w mieszkaniu tj. gruzu, starych okien, drzwi itp.,
  - e) zabronione jest wyrzucanie przez okna i balkony śmieci i odpadków,
  - f) zabronione jest wyrzucanie do sanitariatów niepożądanych rzeczy powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej, a także środków chemicznych łatwopalnych i żrących,
3. Użytkownicy zobowiązani są do dezynfekcji i dezynsekcji w mieszkaniu na własny koszt, o pojawieniu się insektów lub gryzoni użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

§ 7

1. Zabrania się hodowania i przetrzymywania zwierząt domowych i ptactwa poza lokalem mieszkalnym, w tym na balkonie.
2. Zabrania się hodowania i utrzymywania zwierząt domowych i ptactwa w ilościach naruszających normy sanitarne i zasady współzycia sąsiedzkiego.
3. Wyprowadzanie psa może odbywać się jedynie na smyczy, a niebezpiecznego również w kagańcu.
4. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie psów i kotów do piaskownic i na place zabaw.
5. Właściciele zwierząt, a w szczególności psów, są zobowiązani do usuwania nieczystości pozostawionych przez ich zwierzęta w budynkach, windach i bezpośrednim otoczeniu budynku, a także na chodnikach, jezdniach, parkingach i terenach zielonych oraz w obiektach i innych terenach przeznaczonych do wspólnego użytku.
6. Zabrania się dokarmiania ptaków poprzez wykładanie pożywienia na parapety i balkony, a także kotów i psów poprzez wykładanie pożywienia na klatkach, w piwnicach oraz w najbliższym otoczeniu budynków.
7. W stosunku do użytkowników, którzy nie stosują się do powyższych zapisów, Spółdzielnia będzie wnioskować do organów porządkowych : Policji, Straży Miejskiej i Sanepidu o nałożenie kar.

§ 8

1. Parapety, balkony i loggie powinny być utrzymane w czystości. Nie należy przechowywać tam przedmiotów oszpecających wygląd budynku, a znajdujące się na nich skrzynie i donice na kwiaty powinny być tak umocowane, aby nie stwarzały zagrożenia.



2. Podlewanie kwiatów na parapetach, loggiach i balkonach powinno odbywać się w sposób niepowodujący zniszczeń lub uszkodzeń ścian budynków, a także mienia osób trzecich.
3. Suszenie na balkonach i loggiach prania powinno odbywać się w sposób, który nie powoduje zalewania niższych kondygnacji.
4. Zabronione jest trzepanie dywanów, chodników, pościeli i odzieży na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna. Czynności te powinny być wykonywane w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki).
5. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach i loggiach.
6. Zabrania się samowolnych nasadzeń drzew i krzewów w otoczeniu budynków mieszkalnych.

#### § 9

1. Suszarnię i pralnię należy wykorzystywać na cele gospodarcze mieszkańców (suszenie bielizny, okresowe przechowywanie rzeczy potrzebnych, itp.).
2. W pomieszczeniach tych należy utrzymywać porządek oraz udostępniać je do robót wykonywanych przez Spółdzielnię.

#### § 10

1. Ruch i parkowanie samochodów i motocykli są dozwolone jedynie w miejscach do tego wyznaczonych i nie mogą utrudniać komunikacji ani zakłócać spokoju, a także powodować uszkodzeń chodników i zieleńców oraz powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
2. Niedozwolone jest parkowanie na parkingach pojazdów samochodowych i przyczep wycofanych z ruchu.
3. Samochody na parkingach przybłokowych powinny być parkowane w sposób powodujący jak najmniejszą emisję spalin do mieszkań.
4. Nie należy uruchamiać w celach kontrolnych i naprawczych pojazdów silnikowych w bezpośredniej bliskości domów.
5. Zabrania się mycia samochodów na terenach Spółdzielni.
6. Garaże i miejsca postojowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych nie są przystosowane do przechowywania pojazdów wyposażonych w instalację gazową.

#### § 11

1. Wszelkie reklamy mogą być instalowane na elewacjach budynków po uzyskaniu zgody Spółdzielni i uiszczeniu odpowiedniej opłaty. Również tablice informacyjne mogą być instalowane na elewacjach budynku po uzyskaniu zgody.
2. Po usunięciu reklam i tablic informacyjnych, obowiązek przywrócenia elewacji do stanu pierwotnego spoczywa na właścicielu reklam i tablic.

### V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego

#### § 12

1. Ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażeniowe zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac we własnym zakresie na instalacji elektrycznej i jej zabezpieczeniach w pomieszczeniach wspólnego użytku.

2. W piwnicach, korytarzach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych (paliw płynnych, gazowych, rozpuszczalników, farb, lakierów itp.), a także pojazdów jednośladowych benzynowych.
3. Dróg komunikacji wewnętrznej w budynkach nie należy zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi komunikację ogólną.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia (świece, zapalki lampy naftowe) w piwnicach, windach i na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione.
5. W budynkach mieszkalnych wieloklatkowych nie wolno przegradzać i blokować korytarzy piwnicznych łączących kolejne klatki schodowe, a w budynkach o zabudowie wysokiej również przejść między klatkami na najwyższych kondygnacjach.
6. Zabrania się w piwnicach, a także pomieszczeniach wspólnego użytku instalowania urządzeń pobierających energię elektryczną (lodówki, zamrażarki itp.).
7. Zabrania się w piwnicach instalowania dodatkowych punktów oświetlenia oraz gniazd poboru energii elektrycznej bez zgody i określenia warunków przez Spółdzielnię.
8. Zabrania się otwierania szafek hydrantów ppoż. w budynkach oraz wykręcania i korzystania ze znajdującego się w nich sprzętu (węży, złączek i zaworów p. poż.)
9. Zabrania się bezpodstawnego uruchamiania instalacji oddymiającej oraz manipulowania przy sygnalizatorach, czujkach dymu i siłownikach.
10. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniu należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię. W przeciwnym razie użytkownik lokalu mieszkalnego może ponosić pełną odpowiedzialność za szkody i straty, które wynikną jako następstwo tych uszkodzeń w mieszkaniu własnym lub osób trzecich, także w pomieszczeniach wspólnego użytku.

## **VI. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie korzystania z lokalu mieszkalnego**

### **§ 13**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik lokalu mieszkalnego jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą za zgodą Spółdzielni prowadzić w części lub całym lokalu działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla użytkowników innych lokali, nie będzie naruszać zasad współżycia społecznego i będzie zgodna z przepisami ogólnie obowiązującymi.
3. Przeróbek w lokalu w celu dostosowania go w części lub w całości do działalności gospodarczej użytkownik lokalu mieszkalnego może dokonać jedynie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni i zasięgnięciu opinii mieszkańców z danej klatki schodowej w zależności od potrzeb.



## § 14

1. Zabudowa loggii albo balkonu, okratowanie okien, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków mogą być dokonywane tylko po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się zmiany kolorystyki elementów zewnętrznych budynku (okien, balkonów itp.)
3. Zabrania się montażu anten na kominach na wysokości wylotu z komina. Sposób montażu anteny na dachu lub elewacji należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
4. Sposób montowania urządzeń klimatyzacyjnych na budynkach należy uzgodnić ze Spółdzielnią.
5. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i innej oraz wykonywanie prac mogących naruszyć konstrukcję budynku, a w szczególności związanych z demontażem i przebudową ścian działowych bez uzyskania zgody Spółdzielni.
6. Zabrania się użytkownikom lokali mieszkalnych samowolnego rozprowadzania sieci kablowych po elewacji budynku lub w klatkach (m.in. telewizyjnej, telefonicznej, internetowej itp.)

## VII. Przepisy dotyczące bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej

### § 15

1. Warunkiem bezpiecznego użytkowania gazowych grzejników wody przepływowej, zwanych potocznie „piecykami gazowymi” jest :
  - a) stały dopływ świeżego powietrza, niezbędnego do zupełnego spalania gazu,
  - b) swobodny odpływ spalin,
  - c) prawidłowe zainstalowanie urządzenia gazowego,
  - d) dobry stan techniczny urządzenia gazowego.
2. Nie należy przebudowywać łazienki zmniejszając jej kubaturę, a także montować drzwi łazienkowych bez krutek nawiewnych lub otworów o powierzchni min.220 cm<sup>2</sup> dla dopływu powietrza do łazienki.
3. Szczególnie w okresie sezonu grzewczego, w celu zapewnienia stałego dopływu powietrza do pomieszczenia, w którym włączony jest piecyk gazowy, należy przestrzegać następujących zasad :
  - a) przed każdą kąpielą należy przewietrzyć łazienkę, a także nie przebywać w niej dłużej podczas pracującego urządzenia gazowego,
  - b) w czasie pracy pieca gazowego należy zapewnić dopływ świeżego powietrza do mieszkania i łazienki,
  - c) nie należy w kuchni i łazience instalować wentylatora w kanale wentylacyjnym lub okapie nadkuchennym,
  - d) nie należy przesłaniać otworów nawiewowych i wywiewnych w mieszkaniu,
4. Nieprzestrzeganie zasad określonych w ust. 1, 2 i 3 grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla lub uduszeniem.

5. W celu prawidłowej wentylacji mieszkania należy rozszczelnić okna w mieszkaniu.
6. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego ma obowiązek zgłaszać Spółdzielni wszelkie nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji gazowej i wentylacyjnej.

## VIII. Przepisy końcowe

### § 16

1. Wszelkie szkody należy zgłaszać niezwłocznie do Spółdzielni.
2. Fakty dewastacji i niszczenia mienia Spółdzielni oraz nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu powinny być zgłaszane do Spółdzielni.

### § 17

1. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może wnioskować do organów porządkowych o wyciągnięcie stosownych sankcji, a ostatecznie wszcząć postępowanie wewnątrzspółdzielcze zmierzające do wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni lub sądowe zmierzające do pozbawienia prawa do mieszkania.
2. W przypadku stwierdzenia szkody w mieniu, Spółdzielnia może żądać jej naprawienia.

### § 18

1. Traci moc obowiązującą regulamin z dn. 20.03.2015 r.
2. Regulamin niniejszy uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 24.08.2018r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

RADCA PRAWNY  
mgr Zofia Graniczka  
RZ 262

DECYZJA  
RADY NADZORCZEJ MSM  
z dnia 24.08.2018r.

Uchwała Nr 56/2018 Rady Nadzorczej  
uchwała Regulamin porządku domowego  
użytkowników lokali mieszkalnych w  
Miejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu.

Majdan Anna  
funkcja N. p. d. d. s.  
Jędrzej Karolowski