

**Regulamin  
w sprawie zasad użytkowania lokali  
oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku**


oparty na podstawie § 37 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku.

**I. Przepisy ogólne.**

1. Użyte w niniejszym Regulaminie określenie użytkownik oznacza wszelkie osoby korzystające z lokali, tj. w szczególności:
  - członków Spółdzielni,
  - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - najemców,
  - osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
  - inne osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale Spółdzielni stale lub czasowo.
2. Budynki i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni stanowią własność Spółdzielni lub są administrowane przez Spółdzielnię i powinny być przez użytkowników otoczone troskliwą opieką.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego i mienia powierzonego, utrzymania estetyki osiedli, budynków mieszkalnych i ich otoczenia, a także zapewnienie warunków zgodnego współżycia użytkowników. Postanowienia te określają obowiązki wszystkich użytkowników budynków spółdzielczych.
4. Użytkownicy są odpowiedzialni za przestrzeganie postanowień regulaminu.

**II. Przepisy w zakresie zapewnienia zasad współżycia mieszkańców (użytkowników).**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników osiedla i domu powinna być wzajemna pomoc, życzliwość, niezakłócanie spokoju i przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu.
2. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano w budynkach mieszkalnych obowiązuje cisza i spokój.
3. Dzieci powinny bawić się na placach zabaw lub w innych miejscach przeznaczonych do tego celu. Należy przy tym zwracać uwagę, by dzieci nie bawiły się obok śmietników, nie przebywały na klatkach schodowych, strychach lub korytarzach piwnic. Rodzice dziecka powinni zwrócić szczególną uwagę czy dzieci nie bawią się w otoczeniu placu budowy, remontu, wykopów itp. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i szkody przez nich spowodowane odpowiedzialność ponoszą, w myśl odrębnych przepisów, rodzice lub prawni opiekunowie dziecka.
4. Dopuszcza się trzymanie w lokalach mieszkalnych zwierząt domowych (psów, kotów itp.), z wyjątkiem zwierząt niebezpiecznych dla osób trzecich i ich mienia. Właściciel zwierzęcia ponosi pełną odpowiedzialność za szkody na mieniu i osobie, wyrządzone przez to zwierzę.



5. Zabrania się umieszczania bez zgody administracji szyldów reklamowych, szafek wystawowych w bramach, na ścianach domów.
6. Zabrania się przechowywania motocykli, rowerów, wózków, starych mebli itp. zbędnych rzeczy na korytarzach, strychach i klatkach schodowych z uwagi na tarasowanie przejść i zachowanie elementarnych zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego.  
Winni naruszeń wskazanych powyżej karani będą na zasadach przewidzianych w przepisach przeciwpożarowych.
7. Zabrania się użytkować pomieszczenia zbiorowego użytku (pralnie, suszarnie) dla celów prowadzonej działalności gospodarczej bez zgody Zarządu.  
W przypadku lokali spółdzielczych lokatorskich i własnościowych zgody Spółdzielni wymaga zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, w tym prowadzenie działalności gospodarczej.  
Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, pod warunkiem uzyskania między innymi, zgody wszystkich użytkowników, dla których działalność ta może być uciążliwa.  
Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach zbiorowego użytku pod warunkiem uzyskania m.in. zgody wszystkich użytkowników lokali, do których przynależy jest dane pomieszczenie.
8. Szczególnej opiece użytkowników osiedla, domów mieszkalnych powierza się utrzymanie zieleńców, kwietników, ławek i wszystkich urządzeń zabawowych dla dzieci.  
Wszyscy użytkownicy powinni brać czynny udział w pielęgnacji zieleńców i utrzymaniu urządzeń małej architektury.  
Zabrania się użytkować zieleńce, trawniki i inne elementy zieleni osiedlowej jako przydomowe ogródki działkowe, bez pozytywnej opinii Rady Osiedla i zgody wyrażonej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.
9. Każdy użytkownik jest zobowiązany do przeciwdziałania wszelkimi środkami aktom wandalizmu i chuligaństwa, skierowanym na niszczenie wspólnego mienia spółdzielczego.  
Każdy z użytkowników winien zwracać uwagę dzieciom na właściwe zachowanie się.

### **III. Przepisy w zakresie właściwego użytkowania domów, mieszkań i urządzeń technicznych.**

1. Przyjęcie lokalu mieszkalnego przez użytkownika odbywa się na podstawie umowy, a w przypadku najmu także stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego, stwierdzającego stan techniczny obejmowanego lokalu, podpisanego przez użytkownika oraz upoważnionego przedstawiciela administracji.
2. Obejmując lokal mieszkalny wraz z innymi pomieszczeniami wspólnego użytku, np. piwnice, strychy, pralnie, suszarnie, rowerownie, wózkownie itp., użytkownik zobowiązuje się użytkować lokal mieszkalny oraz pomieszczenia wspólnego użytku zgodnie z przeznaczeniem, dbać o ich estetyczny wygląd i sprawne funkcjonowanie wszelkich urządzeń technicznych, a także wykonywać we własnym zakresie i na swój koszt odpowiednich napraw, konserwacji i malowania lokali mieszkalnych.
3. We wszystkich lokalach mieszkalnych, w tym również tych, które stanowią odrębną własność, prowadzenie robót budowlanych, w szczególności przebudów i modernizacji, może się odbywać wyłącznie na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo budowlane. Ponadto w mieszkaniach spółdzielczych lokatorskich i własnościowych wszelkie przebudowy, modernizacje mieszkania, obudowywanie wianien i ścian, wprowadzenie dodatkowych stałych elementów wyposażenia lokali mieszkalnych, może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego zezwolenia Zarządu Spółdzielni.
4. Zabrania się dokonywania bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wszelkich zmian, w tym przeróbek i napraw w instalacjach centralnego

ogrzewania, elektrycznych, gazowych i anteny zbiorczej. Nie dotyczy to czynności prostych np. wymiany bezpieczników, leżących w gestii i kompetencji użytkownika instalacji.

Użytkownik lokalu mieszkalnego winien niezwłocznie zgłosić w administracji Spółdzielni wszelkie awarie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i innej medialnej.

Brak terminowego zgłoszenia awarii powoduje zwiększenie między innymi kosztów eksploatacyjnych, ponoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych.

5. Użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do dopełnienia obowiązku meldunkowego zgodnie z ustawą o ewidencji ludności i dowodach osobistych.
6. W razie opuszczenia zajmowanego na zasadach najmu mieszkania, użytkownik zobowiązany jest zgłosić ten fakt administracji, nie odstępując mieszkania innym osobom. Protokolarne przekazanie mieszkania winno nastąpić po wyremontowaniu i odnowieniu mieszkania. Na podstawie protokołu dokonane zostaje rozliczenie końcowe, stosownie do przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.
7. Użytkownik zobowiązany jest do terminowego uiszczania opłat i należności czynszowych. Użytkownikowi nie wolno samowolnie potrącać należnych mu kwot z opłat i należności czynszowych.  
Do zaległych należności czynszowych nalicza się odsetki, a należności te wraz z dodatkowymi kosztami podlegają przymusowemu ściągnięciu.  
Nie płacenie opłat i należności czynszowych stanowi podstawę do wykluczenia z członkostwa Spółdzielni i do eksmisji z zajmowanego lokalu.
8. Użytkownicy są zobowiązani do oszczędnego korzystania z energii elektrycznej w piwnicy, strychach i na klatkach schodowych.
9. W okresie zimowym wszystkie mieszkania muszą być odpowiednio zabezpieczone przez użytkownika przed utratą ciepła (uszczelnianie okien i drzwi).
10. Każdy użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznego zgłoszenia do administracji stwierdzonych usterek i awarii urządzeń technicznych pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe wskutek tych awarii szkody dla osób trzecich.
11. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić mieszkanie i części wspólne budynku osobom upoważnionym w celu dokonania przeglądu instalacji, remontu, konserwacji urządzeń technicznych, względnie usunięcia awarii albo przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji. W przypadku gdy ww. czynności są planowane administracja budynku z odpowiednim wyprzedzeniem winna poinformować użytkowników mieszkań o planowanym przeglądzie, remoncie, konserwacji lub zabiegu sanitarnym.  
Nieudostępnienie lokalu lub części wspólnych budynku (w tym komórek piwnicznych) będzie skutkowało obciążeniem użytkownika kosztami szkód spowodowanych nie wykonaniem planowanych czynności.
12. Zabrania się montowania anten radiowo-telewizyjnych, CB, internetowych itp. urządzeń na dachach, w oknach lub na ścianach budynku bez pisemnej zgody Zarządu.

#### **IV. Przepisy sanitarno-porządkowe.**

1. Użytkownicy są zobowiązani do utrzymania czystości w pomieszczeniach ogólnie dostępnych takich jak klatki schodowe, korytarze, strychy, piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery itp. oraz do udostępnienia ich do korzystania przez wszystkich użytkowników budynku mieszkalnego.-

Użytkownicy mogą zdecydować o sprzątaniu samodzielnie lub w sposób zlecony przez Spółdzielnię.



Użytkownicy danej klatki schodowej dysponujący prawami do lokali mieszkalnych w tej klatce schodowej decydują o sposobie jej sprzątnięcia większością głosów, w drodze pisemnej deklaracji. W przypadku braku takiej decyzji Spółdzielnia zleca sprzątnięcie.

Warunkiem rezygnacji ze sprzątnięcia zleconego jest złożenie deklaracji przez większość użytkowników, iż zobowiązują się do sprzątnięcia klatki schodowej oraz pozostałych pomieszczeń służących do wspólnego użytku, według ustalonego z pozostałymi współużytkownikami harmonogramu, również w zastępstwie innych użytkowników którzy będą uchylać się od tego obowiązku.

W przypadku uchylania się któregoś z użytkowników od sprzątnięcia wg ustalonego harmonogramu, pozostali współużytkownicy odpowiadają solidarnie za utrzymanie czystości i są zobowiązani do utrzymania czystości całej klatki schodowej oraz pozostałych pomieszczeń służących do wspólnego użytku.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo okresowej kontroli stanu realizacji tego obowiązku, a w razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie Spółdzielnia może podjąć decyzję o przywróceniu sprzątnięcia zleconego.

W przypadku sprzątnięcia zleconego każdy z użytkowników jest zobowiązany do jego opłacania, niezależnie od sposobu sprzątnięcia, za którym opowiedział się w głosowaniu.

2. Wszelkie nieczystości, odpadki i śmieci należy wynosić do miejsc do tego przeznaczonych. Zobowiązuje się wszystkich mieszkańców do zachowania porządku i czystości w bezpośrednim otoczeniu miejsc składowania odpadów i śmieci.
3. Wyrzucanie przez okno i balkony wszelkich odpadków, niedopałków, a także wylewanie wody i innych płynów jest niedopuszczalne.
4. Urządzenia sanitarne muszą być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem i utrzymane w należytej czystości.  
Zabrania się wrzucać do muszli klozetowych nadmiernych ilości papieru, śmieci, odpadów stałych i innych nieczystości, które powodować by mogły zatykanie kanalizacji i zalewanie pomieszczeń. Zapchanie rur kanalizacyjnych spowoduje obciążenie sprawcy kosztami ich udrożnienia oraz usunięcia innych powstałych wskutek tego szkód.
5. Z uwagi na możliwość przerw w dostawie wody wszystkie krany wodociągowe winny być zawsze zakręcone, a korki w wannach i umywalkach wyjęte w okresie ich nie używania.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się tak, aby nadmiar wody z ziemią nie ściekał po murze i podłożu, nie niszczył elewacji, nie czynił szkód współmieszkańcom domu oraz przechodniom.
7. Trzepanie dywanów winno być dokonywane wyłącznie na urządzeniach przeznaczonych do tego celu tzw. trzepakach w ustalonym czasie od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> z wyłączeniem dni świątecznych i niedziel.  
Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i bezpośrednio z okien.
8. Każdy z użytkowników mieszkań zobowiązany jest do bezzwłocznego usunięcia wszelkich nieczystości powstałych przy dostawach sprzętu, mebli, zapasów zimowych itp.
9. Pojazdy samochodowe należy parkować wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (parkingi, zatoki parkingowe). Parkowanie pojazdów na krawężnikach, chodnikach, zielenicach oraz blokowanie dróg dojazdowych do budynku jest zabronione pod rygorem zastosowania sankcji wynikających z odpowiednich przepisów, a sprawcy tych naruszeń mogą być pociągnięci do odpowiedzialności i pokrycia szkód spowodowanych niewłaściwym parkowaniem.
10. Suszenie bielizny winno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
11. Z pralni domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
12. Prace remontowe zakłócające spokój sąsiadów należy wykonywać w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> z wyłączeniem dni świątecznych i niedziel.



13. Zabrania się palenia tytoniu w częściach wspólnych budynków i przed wejściami do budynków.

#### V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

1. Wszelkie urządzenia przeciwpożarowe, a zwłaszcza gaśnice, hydranty i punkty czerpalne wody znajdujące się wewnątrz budynków muszą być zawsze należycie zabezpieczone i w każdej chwili dostępne.
2. Na strychach, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, komórkach gospodarczych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.  
Zabronione jest przechowywanie w budynkach mieszkalnych, garażach, komórkach gospodarczych materiałów wybuchowych lub w inny sposób niebezpiecznych dla życia, zdrowia i mienia osób trzecich.

VI. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Rybnika przyjęty Uchwałą Nr 404/XXVIII/2012 Rady Miasta Rybnika z dnia 28.11.2012r.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 lutego 2020r. uchwałą nr 1/2020 zastępując regulamin z dnia 21 maja 2015r. przyjęty uchwałą Rady nr 13/2015.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POLIADNIE"  
S E K R E T A R Z  
R A D Y N A D Z O R C Z E J

*Urszula Pietrzak*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"POLIADNIE"  
P R Z E W O D N I C Z A J A C Y R A D Y N A D Z O R C Z E J

*Jerzy Kremiec*