

Tekst jednolity

Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych oraz porządku domowego.

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 81/2009 z dnia 30.09.2009 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1/2012 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 38/2012 z dnia 08.05.2012 r.
- aneksem nr 2/2015 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 65/2015 z dnia 06.10.2015 r.
- aneksem nr 3/2022 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 5/2022 z dnia 22.03.2022 r.
- aneksem nr 4/2023 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 20/2023 z dnia 05.05.2023 r.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne:

§ 1

Podstawa prawna niniejszego regulaminu stanowią następujące akty prawne:

1. Statut Spółdzielni.
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 Nr 188, poz. 1848 z późn zm.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 nr 119 poz. 1116 z późn. zm).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836).

§ 2

Budynki mieszkalne stanowią własność lub współwłasność Spółdzielni oraz członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub odrębną własność lokali. Jest to mienie prywatne. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia znajdujące się na nieruchomościach służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i winny być przez nich chronione przed zniszczeniem, dewastacją.

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich mieszkańców i użytkowników zasobów mieszkaniowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju zwanej dalej GSM.
2. Mieszkańcem GSM w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, nadto osoby bliskie, wspólnie zamieszkujące lub przebywające w lokalu.
3. Użytkownikiem GSM w rozumieniu niniejszego regulaminu jest osoba czasowo przebywająca w budynku lub w granicach nieruchomości.

Do użytkowników mających uprawnienia do przebywania w budynku zalicza się w szczególności:

- służby porządkowe (Policja, Straż Miejska) w zakresie wykonywanych obowiązków i w trakcie interwencji,
- Straż Pożarna,
- Pogotowie Ratunkowe,
- służby techniczne wykonujące prace w odpowiednim zleconym zakresie,
- pracownicy poczty oraz kurierzy,
- goście i osoby zaproszone lub odwiedzające mieszkańców budynku mieszkalnego.

§ 4

Osoby wymienione w § 3 odpowiadają w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za zachowanie własne, a także za zachowanie innych osób korzystających z ich praw lub, za które ponoszą odpowiedzialność.

§ 4a

Osoby niemające uprawnień do przebywania w budynku zobowiązane są na żądanie osoby uprawnionej (posiadającej tytuł prawny do zamieszkiwania w budynku) do opuszczenia budynku. Nie zastosowanie się do takiego żądania uważane będzie za naruszenie miru domowego (art. 193 kk) i skutkować będzie wezwaniem Policji w celu przymuszenia do opuszczenia budynku.

§ 5

1. Wszyscy mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są do dołożenia wszelkiej staranności dla utrzymania wymaganego stanu technicznego oraz do dbałości o zachowanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku lub służących do obsługi budynku oraz korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem, a także do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający innym członkom GSM ich użytkowania.
Mieszkańcy lub użytkownicy zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniami lub dewastacjami części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, oraz otoczenia budynków.
2. Mieszkaniec lub użytkownik zobowiązany jest do usunięcia skutków uszkodzeń powstałych w pomieszczeniach wspólnego użytku lub służących do obsługi budynku oraz pokrycia wszelkich kosztów związanych z usunięciem uszkodzeń spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące.
3. Mieszkaniec i użytkownik odpowiada również materialnie za wszelkie inne szkody wyrządzone przez siebie, swoje nieletnie i pełnoletnie dzieci, osoby wspólnie zamieszkujące oraz zwierzęta będące jego własnością lub pod jego opieką. W przypadku nie usunięcia skutków wyrządzonych szkód, Spółdzielnia wykona je lub zleci ich wykonanie firmom zewnętrznym, a całkowitymi kosztami obciąży mieszkańca lokalu lub użytkownika odpowiedzialnego za powstałą szkodę.

Rozdział 2

Postanowienia w zakresie użytkowania lokali:

§ 6

1. Mieszkaniec i użytkownik zobowiązany jest do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób zapewniający utrzymanie wymaganego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego, zachowania wymogów bezpieczeństwa, a w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska.
2. Mieszkaniec i użytkownik zobowiązany jest do użytkowania lokalu w sposób niepowodujący zmian oraz niepogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników korzystających z tych instalacji lub urządzeń.

§ 7

Do obowiązków mieszkańca należy w szczególności:

1. Przestrzeganie zakazu ingerowania w działanie, przebieg i konstrukcję wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, oraz innych zainstalowanych w budynkach i wchodzących w skład nieruchomości wspólnych. W szczególności zakazane jest samowolne przerabianie instalacji gazowej i elektrycznej znajdujących się poza lokalem (np. szafki licznikowe, itp.)
2. Użytkowanie instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań zgodne z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji w sposób zapewniające ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
3. Zabezpieczenie instalacji, o której mowa powyżej wraz z zapewnieniem ich ochrony przed uszkodzeniem oraz w przypadku wystąpienia uszkodzenia instalacji natychmiastowe zawiadomienie właściwego pogotowia technicznego i administracji Spółdzielni.
4. Bieżąca konserwacja, dokonywanie napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym użytkownika.
5. Likwidowanie przecieków z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu.
6. Przestrzeganie zakazu wprowadzania do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować odpływ (szmaty, kości, śmieci itp.).

§ 8

1. Mieszkaniec i użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal pracownikom GSM lub firmom zewnętrznym pracującym na zlecenie GSM (za okazaniem upoważnienia) w celu:
 - a) Konserwacji, remontu, przebudowy lokalu lub budynku,
 - b) Dokonania okresowych przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego jak również doraźnych przeglądów stanu i wyposażenia technicznego lokalu,
 - c) Usuwania awarii oraz dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych,
 - d) Zastępczego wykonania przez GSM prac obciążających mieszkańca lub użytkownika.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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, GSM ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność mieszkańca lub użytkownika, GSM jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jego przybycia. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Mieszkaniec zobowiązany jest do ścisłego wykonywania wszelkich zaleceń pokontrolnych wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego instalacji oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych znajdujących się wewnątrz budynku.
5. W przypadku nie wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów okresowych instalacji, oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych mając na uwadze możliwość wystąpienia zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców danego lokalu GSM może występować do dostawców mediów o odciecie zasilania (zdemontowanie licznika)
6. Mieszkaniec czasowo nieprzebywający w lokalu winien wskazać osobę upoważnioną do opieki i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez GSM obowiązków wynikających z ustępu 1 i 2 niniejszego paragrafu. Mieszkaniec jest odpowiedzialny za szkodę powstałą z niedopełnienia powyższego obowiązku.

§ 9

1. W przypadkach określonych przepisami Prawa Budowlanego mieszkańcy nie mogą bez zgody Spółdzielni oraz bez zgody właściwego organu administracji budowlanej dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalnym, przestrzennym, konstrukcyjnym lokalu lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych, w tym elewacji. W szczególności wymagana jest zgoda na umieszczenie na terenie Spółdzielni lub w ramach nieruchomości wspólnych: gablot, tablic reklamowych, szyldów, anten satelitarnych oraz innych przedmiotów i urządzeń, które wpływają na zmianę wystroju elewacji w tym zmianę kolorystyki, typu (układ i podział) stolarki okiennej, krat itp.
Ze względu za przepisy związane z ochroną danych osobowych w przestrzeni wspólnej klatki schodowej, która jest miejscem o charakterze publicznym bezwzględnie zabrania się mieszkańcom samodzielnego umieszczania urządzeń będących rejestratorami dźwięku oraz obrazu (w skrócie nazwanych kamerami) oraz urządzeń wyglądających jak kamery (w skrócie nazwanych atrapami kamer).
2. Instalacja sieci internetowych i innych wewnętrznych sieci komputerowych wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Zabrania się bez zgody Spółdzielni instalowania oświetlenia w pomieszczeniach przynależnych.
4. Zabrania się instalowania i użytkowania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programów RTV.
5. Zabrania się trwałego blokowania wyłączników oświetlenia (np. zapalami, patykami. itp.).
6. Zabrania się dokonywania samodzielnymi regulacji nastaw zaworów grzejnikowych na klatkach lub przejściach, oraz nastaw na zaworach głównych i podpionowych instalacji centralnego ogrzewania.

§ 10

1. Wszelkie prace związane z naprawą, konserwacją i przebudową wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, CO, przewodów i kanałów spalinowych oraz wentylacyjnych mieszkańcy po uzgodnieniu i uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni mogą powierzyć do wykonania tylko i wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.
2. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce, wymianie mogą być użytkowane po przeprowadzeniu prób szczelności.
3. Na żądanie spółdzielni mieszkaniec zobowiązany jest okazać świadectwo przeprowadzonej próby szczelności gazu.
4. Zabrania się zrywania plomb z wodomierzy, liczników ciepła, elektrycznych i gazowych.

§ 11

1. Mieszkaniec zobowiązany jest wykonywać na własny koszt i we własnym zakresie remonty, konserwacje i naprawy wewnątrz zajmowanego lokalu. W szczególności do zakresu tych prac należy:

- malowanie ścian i sufitów,
- naprawa lub wymiana posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej,
- naprawa lub wymiana lamp, gniazd, wyłączników elektrycznych,
- naprawa wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych zamontowanych w mieszkaniu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
- zachowanie drożności i odpowiedniego stanu technicznego przewodów odpływowych.

Dotyczy to również innych pomieszczeń zajmowanych przez mieszkańca na podstawie odrębnej umowy bądź zgody Spółdzielni na ich użytkowanie.

2. W pracach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowane w budownictwie.
3. Mieszkaniec zobowiązany jest przeprowadzić remont w sposób ograniczający do minimum związaną z tym uciążliwość dla pozostałych współmieszkańców budynku.

§ 12

Naprawy i konserwacje wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków lokatora mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością wniesioną niezależnie od opłat za używanie lokalu.

Rozdział 3

Przepisy porządkowe:

§ 13

1. Mieszkaniec oraz użytkownik obowiązany jest do zachowania zasad współżycia społecznego i kształtowania dobrosąsiedzkich stosunków.
2. Dzieci powinny się bawić na wyznaczonych miejscach. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach lub poddaszach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci (np. hałasowanie itp.), zniszczenia przez nie dokonane (np. zabrudzenie ścian, elewacji, zniszczenia zieleńców itd.) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie prawni.
3. Mieszkańcy oraz użytkownicy zobowiązani są do zapoznania się z instrukcją korzystania z dźwigów osobowych i monitoringu.
4. Mieszkańcy zobowiązani są zamykać drzwi do klatek, korzystając ze stopek tylko w uzasadnionych przypadkach. Nadto mieszkańcy zobowiązani są do zamykania okien na klatkach i w piwnicach w okresie zimowym.
5. Mieszkańcy i użytkownicy zobowiązani są nie wpuszczać do budynku osób obcych udających się do innych lokali.

§ 14

Zabrania się:

1. Przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych indywidualnych i ogólnodostępnych oraz korytarzach urządzeń z silnikami spalinowymi (np. motocykli, motorowerów itp.), materiałów łatwopalnych i wybuchowych oraz wykonywania w nich czynności mogących spowodować zagrożenie pożarem, zatruciem chemicznym lub emitujących hałas przekraczający dopuszczalne normy.
2. Gromadzenia na korytarzach (w tym piwnicznych), klatkach schodowych stanowiących drogę ewakuacyjną, jakichkolwiek przedmiotów.
W przypadku ich nie usunięcia na apel bądź żądanie GSM odpowiednie służby dokonają usunięcia tych przedmiotów na koszt mieszkańców lokalu.
3. Korzystania z klatek schodowych, korytarzy, piwnic, poddaszy, dźwigów osobowych i innych części budynku wspólnie użytkowanych w celu innym niż komunikacja lub właściwe przeznaczenie pomieszczenia. Zakazane jest palenie tytoniu, spożywanie alkoholu oraz zażywanie środków odurzających w wyżej wymienionych miejscach oraz w obrębie nieruchomości.
4. Składowania nieczystości, odpadów, gruzu, starych mebli w miejscach do tego nieprzeznaczonych oraz wystawianie worków ze śmieciami na klatki schodowe, korytarze i w innych miejscach wspólnie użytkowanych.
5. Wyrzucania przez okna i balkony jakichkolwiek przedmiotów, niedopałków papierosów oraz wylewania cieczy, wywieszania na balustradach i trzepania rzeczy na balkonach, klatkach schodowych itp.
6. Ustawiania i trzymania na balkonach i loggiach przedmiotów wpływających negatywnie na estetykę budynku.

7. Wzniecania i utrzymywania otwartego ognia w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, piwnicach oraz w otoczeniu budynku oraz grillowania na balkonach i loggiach z użyciem środków palnych.
8. Użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkania i bezpieczeństwa współużytkowników.

§ 15

W zakresie przepisów porządkowych na parkingach ustala się:

1. Parkowanie samochodów dozwolone jest tylko i wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabronione jest ustawianie na terenie posesji pojazdów na terenach zielonych, w ciągach pieszych, na chodnikach oraz miejscach oznaczonych „kopertami”.
3. Zabrania się parkowania przyczep kempingowych, autobusów, innych samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t., pojazdów specjalnych (za wyjątkiem czasu potrzebnego do ich załadunku i rozładunku) oraz niesprawnych lub wycofanych z ruchu pojazdów.
4. Zabrania się parkowania samochodu tyłem do budynku w miejscach parkingowych, których odległość od ściany budynku jest mniejsza niż 10 m.
5. Zabrania się mycia samochodów w miejscach do tego niewyznaczonych.
6. Zabrania się samowolnego ustawiania jakichkolwiek znaków drogowych.

§ 16

Zobowiązuje się mieszkańców do przestrzegania następujących zasad:

1. Czynności i prace naprawcze powodujące możliwość powstania uciążliwości dla innych mieszkańców mogą być wykonywane wyłącznie w godzinach od 8 do 19 w dni powszednie tj. za wyjątkiem niedziel i świąt.
2. Trzepanie dywanów i pościeli może się odbywać tylko i wyłącznie na ustawionych przez GSM trzepakach w godz. 8⁰⁰ – 21⁰⁰.
3. W godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰ obowiązuje zachowanie ciszy nocnej i bezwzględny zakaz jej zakłócania oraz emisji dźwięków przekraczających dopuszczalne normy.
4. W celu utrzymania w budynku odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego zabrania się hodowli gołębi, drobiu i innych zwierząt w mieszkaniach, na balkonach i piwnicach oraz w innych pomieszczeniach.
5. Trzymanie w mieszkaniu psów i kotów oraz innych małych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju a ich opiekunowie są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę oraz przestrzegać wymogów sanitarno-epidemiologicznych i porządkowych.
6. Psy należy wyprowadzić na smyczy. Zanieczyszczenia spowodowane przez psy i inne zwierzęta winny być natychmiast usunięte przez ich właścicieli.
7. Zakazuje się wypuszczania psów bez opieki.
8. Zakazane jest dokarmianie zwierząt (koty, psy, gołębie) w piwnicach, klatkach schodowych, korytarzach, balkonach, loggiach, na parapetach oraz na terenach zielonych bezpośrednio przylegających do budynku.
9. Mieszkańcy uprawiający ogródki przy budynkach zobowiązani są do utrzymania porządku i estetyki ogródków oraz winni we własnym zakresie wyrzucać do kontenerów pozostałości po ogrodniczych zabiegach pielęgnacyjnych.
10. Indywidualne korzystanie z ogólnodostępnych pomieszczeń piwnicznych (np. pralnie, suszarnie) może mieć miejsce za dodatkową odpłatnością określoną w regulaminie gospodarki zasobami, pod warunkiem wyrażenia zgody pozostałych mieszkańców budynku lub klatki schodowej.
11. Zabrania się wrzucania do kontenerów na śmieci kamieni, gruzu oraz przedmiotów wielkogabarytowych.
12. Odpady wielkogabarytowe należy wystawić bezwzględnie na jeden dzień przed wyznaczonym terminem wywozu w miejscach wyznaczonych przez Administrację.
13. Podlewanie kwiatów i roślin balkonowych powinno odbywać się w sposób uniemożliwiający zalewanie nadmiarem wody elewacji, okien i balkonów niżej położonych pomieszczeń.

§ 17

W przypadku nie przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu mieszkańcy lub użytkownikowi grożą sankcją przewidziane w statucie GSM, Ustawie Prawo Spółdzielcze, umowie najmu oraz w innych ogólnie obowiązujących przepisach.

§ 18

1. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu Zdroju w dniu 30.09.2009 r. uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 81/2009.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego zatwierdzony uchwałą nr 81/2008 Rady Nadzorczej z dnia 28.11.2008 r.