

**REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I UŻYWANIA LOKALI  
W ZASOBACH GSBM IM. ST. STASZICA**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu wprowadzenie zasad skutkujących utrzymaniem w należyтым stanie technicznym budynków stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni i ich otoczenia, zapewnienie bezpieczeństwa, utrzymanie czystości i porządku, podnoszenie estetyki oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą wszystkich mieszkańców i użytkowników korzystających z zasobów GSBM im. St. Staszica tj.: członków spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali jak i najemców lokali spółdzielczych, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, domowników, innych osób zajmujących lokal czasowo lub na stałe, osób czasowo przebywających w lokalu, budynku lub na terenie nieruchomości należących do Spółdzielni zwanych w dalszej części regulaminu „**użytkownikami lokali**”

**§ 2**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są używać je zgodnie z przeznaczeniem.
2. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie przepisów niniejszego regulaminu za inne osoby, które mogą korzystać z lokalu lub terenu Spółdzielni tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, klientów, własnych usługodawców (osoby lub firmy wykonujące zleczone im przez użytkownika remonty, usługi itp.).
3. Użytkownicy lokali są powiadamiani przez Spółdzielnię o wszelkich sprawach dotyczących ogółu użytkowników lokali poprzez wywieszanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych lub stronie internetowej Spółdzielni (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych, rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych itp. Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności. W przypadku dłuższej nieobecności, użytkownicy lokali zobowiązani są do poinformowania o tym fakcie Administracji oraz do wyznaczenia i przekazania informacji kontaktowych (telefon lub czynny adres do korespondencji pocztowej lub mailowej) osoby odpowiedzialnej za udostępnienie lokalu w czasie nieobecności.
4. Użytkowanie lokalu nie może powodować utrudnienia korzystania z lokali dla pozostałych mieszkańców.
5. Pomieszczenia wspólnego użytku, do których administracja przekazała klucze mieszkańcom powinny być zamykane, utrzymywane w czystości i porządku oraz wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

### **§ 3**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do powiadomienia Spółdzielni:
  - a) o nabyciu tytułu prawnego do lokalu należy niezwłocznie powiadomić.
  - b) o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. W przypadkach o którym mowa w pkt. 1b należy złożyć stosowne oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu.

## **II. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie utrzymania budynku i lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym.**

### **§ 4**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania między innymi, takie jak: klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia wspólne oraz otoczenie budynków – zieleń, obiekty małej architektury, piwnice lokatorskie . Użytkownik lokalu obowiązany jest do utrzymania pomieszczeń przeznaczonych do jego wyłącznego użytkowania w należytym stanie technicznym.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są 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.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego wykonywania wszelkich zaleceń pokontrolnych wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego instalacji oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych znajdujących się wewnątrz budynku.

### **§ 5**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy w szczególności:
  - a) naprawa i wymiana wszystkich urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, w tym części instalacji wodno-kanalizacyjnej od wodomierzy lokalowych, osprzętu instalacji elektrycznej tj. gniazd, wyłączników, przełączników, dzwonka,
  - b) naprawa podłóg, posadzek, izolacji przeciwwodnych w lokalu,
  - c) malowanie, tapetowanie ścian i sufitów w lokalu, łącznie z malowaniem pomieszczeń przynależnych,
  - d) malowanie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych (obustronnie) , okien drewnianych, grzejników, rur,
  - e) naprawa lub wymiana drzwi i okien w lokalu,
  - f) wymiana uszkodzonych szyb okien i drzwi w lokalu i pomieszczeniach przynależnych;
  - g) naprawa lub w razie konieczności wymiana rury spalinowej z gazowego podgrzewacza do wody,
  - h) remont i konserwacja wewnętrznej części balkonu, logii, która stanowi pomieszczenie pomocnicze i lub służy wyłącznie potrzebom użytkownika lokalu w szczególności dotyczy to:

- naprawy posadzki polegającej na jej wyrównaniu czy położenie nawierzchni do zewnętrznego stosowania typu gres i innej oraz uzupełnieniu uszkodzonych lub brakujących spoin między płytkami,
  - malowanie ścian przy zastosowaniu obowiązującej kolorystyki elewacji budynku,
  - i) utrzymanie w czystości balkonu, loggii a w razie konieczności zabezpieczenie tych części lokalu przed osiedlaniem się ptactwa i ich odchodami poprzez zamontowanie siatki uniemożliwiającej dostęp ptakom do balkonów, loggii, tarasów,
  - j) naprawa lub wymiana skrzynek pocztowych,
  - k) udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, kratki ściekowych,
  - l) utrzymywanie w czystości oraz pełnej drożności konstrukcyjnej (bez przesłon i siatek) kratki wentylacyjnych i nawiewników okiennych.
  - m) naprawa szkód powstałych w lokalu spowodowanych przez użytkowników lokalu lub inne osoby przebywające w lokalu.
  - n) naprawa szkód powstałych w lokalu w wyniku czynników zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni tj. wichury, gradobicia, powodzie, wstrząsy sejsmiczne, pęknięcia wynikające z pracy konstrukcji budynku itp.
  - o) utrzymanie w należytym stanie technicznym gazowego przepływowego podgrzewacza wody, jeżeli lokal jest wyposażony w taki podgrzewacz.
  - p) konserwacja, naprawa oraz dokonywanie okresowych (co najmniej raz w roku) przeglądów technicznych gazowych podgrzewaczy wody przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia. Zakres przeglądu stanu technicznego gazowego podgrzewacza wody powinien obejmować:
    - czyszczenie podzespołów (palnik, elektrody, filtry, wymiennik),
    - sprawdzenie szczelności instalacji oraz połączeń,
    - wykonanie analizy spalin.
    - regulację parametrów pracy oraz kontrolę czujników (m.in. czujnika ciągu kominowego).
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie mistrza kominiarskiego lub służb tj. Straż Pożarna do okazania aktualnego protokołu z przeglądu gazowego podgrzewacza wody znajdującego się w lokalu .
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zamykania drzwi zewnętrznych do budynku oraz okien w pomieszczeniach piwnicznych, które stanowią zabezpieczenie przed wstępem do budynku osób niepowołanych oraz zabezpieczają przed nadmiernym nagraniem lub wychłodzeniem klatek schodowych. Dopuszcza się w ciągu dnia krótkotrwale otwieranie drzwi zewnętrznych oraz okien piwnicznych na oścież, w celu przewietrzenia klatki schodowej oraz piwnic.
4. W przypadku stwierdzenia awarii w lokalu, w części wspólnej nieruchomości lub na terenie nieruchomości należących do zasobów GSBM im. St. Staszica mogących prowadzić do zagrożenia zdrowia, życia lub uszkodzenia mienia, osoba która zauważyła taką awarię zobowiązana jest do bezzwłocznego zgłoszenia tego faktu do Administracji osiedla, a w przypadku gdy do awarii doszło poza godzinami pracy zgłoszenia do osoby pełniącej dyżur. Numery telefonów do pracowników administracji oraz osób pełniących dyżury awaryjne znajdują się na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni: [www.gsbm.pl](http://www.gsbm.pl) w zakładce „Zasoby GSBM”

5. W przypadku stwierdzenia awarii lub usterek w lokalu, w części wspólnej nieruchomości lub na terenie nieruchomości należących do zasobów GSBM im. St. Staszica niepowodujących zagrożenia dla zdrowia, życia lub nie powodujących ryzyka uszkodzenia mienia, osoba która zauważyła taką awarię lub usterkę powinna dokonać zgłoszenia tego faktu do Administracji osiedla w godzinach pracy administracji. Numery telefonów do pracowników administracji znajdują się na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni: [www.gsbm.pl](http://www.gsbm.pl) w zakładce „Zasoby GSBM”.

## **§ 6**

W razie niewykonywania przez użytkownika lokalu obowiązków określonych w § 5 niniejszego regulaminu, które mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia czy szkody dla mienia, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić stosowne prace na koszt tego użytkownika.

## **§ 7**

1. Wykonywanie prac w lokalach należy powierzać osobom posiadającym stosowne uprawnienia do ich wykonywania.
2. Nie wolno wykonywać prac, które mogą doprowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa lub prawidłowego funkcjonowania budynku i innych lokali.
3. Naprawa przez Spółdzielnię uszkodzeń wewnątrz lokalu i pomieszczeń przynależnych wynikłych z winy użytkownika, spowodowanych nieprawidłową eksploatacją lub dewastacją, dokonywana jest na jego koszt.

## **§ 8**

1. Użytkownicy lokali, w obrębie lokali, pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń pomocniczych nie mogą bez pisemnej zgody Spółdzielni:
  - a) dokonywać jakichkolwiek zmian w funkcjonowaniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, zmieniać wielkość otworów wentylacyjnych (także w drzwiach łazienkowych) i spalinowych lub je zatykać,
  - b) demontować, instalować lub wymieniać grzejniki c.o.,
  - c) wymieniać okna i drzwi zewnętrzne do lokalu,
  - d) wyburzać ściany lub ich części w lokalu (w tym ściany działowe), stawiać ściany w lokalu,
  - e) dokonywać remontu i przebudowy balkonu, loggii,
  - f) montować anten zewnętrznych,
  - g) instalować sieci internetowych,
  - h) dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji gazowej i elektrycznej,
  - i) montować dodatkowego oświetlenia i gniazdek elektrycznych w piwnicach lokatorskich,
  - j) dokonywać przeróbek utrudniających dostęp do wodomierzy lub instalacji,
  - k) zabudowywać trwale szachtów instalacyjnych.

## **§ 9**

W celu zapobieżenia wystąpieniu szkód, o wszelkich uszkodzeniach urządzeń lub instalacji w lokalu, pojawieniu się zagrzybienia, należy niezwłocznie powiadomić Administrację osiedla.

## **§ 10**

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do udostępnienia lokalu Spółdzielni tj. pracownikom Spółdzielni lub osobom (firmom) upoważnionym przez Spółdzielnię, w celu przeprowadzenia przeglądów technicznych, oraz w przypadkach konieczności wykonania remontu elementów budynków stanowiących część wspólną nieruchomości tj. np. instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych biegnących przez lokal lub usunięcia awarii.
2. W przypadku wystąpienia awarii podczas nieobecności użytkownika lokalu, jak i w sytuacji odmowy jego udostępnienia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a w przypadku zagrożenia pożarowego funkcjonariuszy Straży Pożarnej. Koszty wejścia do lokalu w takich wypadkach obciążają użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu posiadający odrębną własność, bez względu na fakt posiadania członkostwa w Spółdzielni, który nie udostępnia swojego lokalu w celu dokonania przeglądów i pomiarów wynikające z art. 62 Prawa Budowlanego ma obowiązek wykonać takie przeglądy i pomiary we własnym zakresie i na własny koszt, a stosowne protokoły dostarczyć do administracji w terminie 7 dni od dnia wykonania przeglądu.
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu lub niewykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów okresowych instalacji oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych będących w gestii użytkownika lokalu, mając na uwadze możliwość wystąpienia zagrożenia zdrowia i/lub życia mieszkańców danego lokalu lub lokali sąsiednich, Spółdzielnia może wystąpić do dostawców mediów o odcięcie zasilania, oraz ma prawo zgłosić sprawę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

## **§ 11**

1. Zabrania się użytkownikom lokali:
  - a) ingerencji w instalację grzewczą, która jest częścią wspólną nieruchomości,
  - b) stosowania wentylacji mechanicznej w budynkach przystosowanych do wentylacji grawitacyjnej,
  - c) instalowania urządzeń odbiorczych energii elektrycznej w piwnicach,
  - d) użytkowania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze urządzeń RTV,
  - e) wejścia na dach budynku bez zgody administracji,
  - f) samowolnej ingerencji oraz napraw w tablicach rozdzielczych energii elektrycznej i instalacjach elektrycznych na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku,
  - g) wykonywania prac prowadzących do zmian w wyglądzie elewacji,
  - h) prowadzenia prac na części wspólnej nieruchomości bez zgody Spółdzielni.
  - i) montażu kamer oraz innych urządzeń rejestrujących obraz obejmujących części wspólne nieruchomości oraz tereny do których użytkownik lokalu nie posiada prawa,
  - j) montażu atrap kamer oraz innych urządzeń przypominających kamery skierowanych w kierunku części wspólnych nieruchomości lub na tereny do których użytkownik lokalu nie posiada prawa, a mogące sugerować, że prowadzona jest rejestracja obrazu z tych urządzeń.

## **§ 12**

1. Bezwzględnie zabronione jest używanie butli gazowej z gazem płynnym LPG / propan-butan/ podłączonej do kuchenki gazowej lub innego urządzenia gazowego /np. podgrzewacz wody/.
2. Butli gazowej nie można przechowywać w pomieszczeniach, w których poziom podłogi znajduje się poniżej otaczającego terenu /piwnice, pomieszczenia wspólnego użytku itp.

### **III. Ustalenia dotyczące utrzymania czystości i porządku.**

## **§ 13**

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do przestrzegania ciszy nocnej w godz. od 22:00 do 6:00.
2. Wykonywanie prac w lokalach związanych z występowaniem hałasu winno odbywać się w godzinach od 8:00 do 19:00 oprócz niedzieli i świąt.
3. W przypadku wykonywania robót remontowych użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i p/pož. - nadto o planowanych pracach remontowych w lokalu należy uprzedzić sąsiadów co najmniej z jednodniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku wykonywania robót remontowych użytkownicy lokali zobowiązani są do bieżącego sprzątanía pomieszczeń przeznaczanych do wspólnego korzystania tj. np. klatki chodowe, zejścia do piwnic, korytarze piwniczne itp. W przypadku niesprzątanía w/w pomieszczeń może zlecić sprzątanía tych pomieszczeń firmie zewnętrznej a kosztami sprzątanía obciążyć użytkownika lokalu.
5. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. na balkonach, loggiach, w oknach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

## **§ 14**

1. Zabrania się spożywania alkoholu w części wspólnej budynku, w tym na klatkach schodowych, w windach, w suszarniach, wózkowniach, korytarzach piwnicznych, piwnicach.
2. Zakaz spożywania alkoholu obowiązuje także w otoczeniu budynku, na ławkach, boiskach, placach zabaw, terenach zielonych.
3. Zabrania się palenia papierosów, e-papierosów jak i innych wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia - zakaz obowiązuje w pomieszczeniach zamkniętych tj. na klatkach schodowych, windach, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna lub z balkonu (loggii) jakichkolwiek rzeczy, w tym m.in. niedopałków papierosów, śmieci jak również wylewanie wszelkiego rodzaju cieczy.

## **§ 15**

1. Zabrania się przechowywania w piwnicach, na strychach, pomieszczeniach wspólnego użytku jakichkolwiek materiałów lub substancji łatwopalnych, żrących, trujących, cuchnących oraz innych mogących powodować zagrożenie dla mieszkańców budynku.

2. Zabrania się składowania w korytarzach piwnicznych, na klatkach schodowych, w przejściach oraz na drogach ewakuacyjnych jakichkolwiek elementów, które mogłyby w jakikolwiek sposób ograniczać przejście i utrudniać ewakuację z budynku.
3. Zabrania się składowania w korytarzach piwnicznych, na klatkach schodowych, w przejściach oraz na drogach ewakuacyjnych innych elementów niż wymienione w pkt. 1 i 2, które są własnością osób prywatnych a które powinny być przetrzymywane w komórkach piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych.
4. W przypadku naruszenia dotyczącego składowania rzeczy, materiałów i innych elementów o których mowa w pkt. 1, 2 i 3 Administracja Osiedla wywiesi na tablicy ogłoszeń w budynku w którym stwierdzono naruszenie Regulaminu, wezwanie do ich usunięcia z podaniem terminu (realizacji ewentualnie wykonania ) z zastrzeżeniem, że termin ten nie może być dłuższy niż 7 dni.
5. W przypadku nieusunięcia w w/w terminie rzeczy, materiałów i innych elementów o których mowa w pkt. 1, 2 i 3 Spółdzielnia dokona we własnym zakresie ich usunięcia i utylizacji, a całością kosztów obciąży osobę odpowiedzialną za ich składowanie.
6. W przypadku nieustalenia osoby odpowiedzialnej za składowanie tych rzeczy, materiałów i innych elementów kosztami o których mowa wyżej zostanie obciążona cała nieruchomość.

## **§ 16**

1. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania porządku, czystości i higieny w obrębie lokali, w pomieszczeniach przynależnych do lokali (piwnice, komórki) jak i w części wspólnej nieruchomości.
2. Zabrania się przechowywania na balkonach, loggiach przedmiotów wpływających na pogorszenie estetyki budynku.
3. Zabrania się wystawiania odpadów komunalnych (śmieci) na klatkę schodową.
4. W przypadkach rozsypania wynoszonych odpadów komunalnych (śmieci) lub rozlania płynów na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach stanowiących część wspólną nieruchomości użytkownicy lokali zobowiązani są do uprzątnięcia zanieczyszczonych miejsc.
5. O przypadkach pojawienia się robactwa/gryzoni w lokalu lub części wspólnej nieruchomości należy niezwłocznie powiadomić administrację osiedla.
6. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 mieszkańcy budynku są zobowiązani do udostępnienia swoich lokali w celu wykonania dezynsekcji w terminie ustalonym przez Administrację osiedla. Koszty dezynsekcji obciążają w takim wypadku wszystkich użytkowników danej klatki, w której została wykonana dezynsekcja.
7. Śmieci należy nosić do pojemników usytuowanych w miejscach gromadzenia odpadów komunalnych. Należy przestrzegać zasad segregacji odpadów i innych zasad gospodarki odpadami przyjętych w miejscowych regulaminach.
8. Zabrania się wyrzucania do kontenerów na odpady komunalne lub składowania obok tych kontenerów gruzu oraz innych odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez użytkownika lokalu prac remontowych (np. drzwi, okna, urządzenia sanitarne itp.) jak również innych odpadów, które należy zgodnie z obowiązującymi przepisami składować i utylizować w innych miejscach do

tego przeznaczonych tj. np. odpady tekstylne, części samochodowe, elektroodpady, odpady medyczne itp.. Odpady te należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Przedmioty wielkogabarytowe należy składować w miejscach gromadzenia odpadów, w terminach wyznaczonych przez gminę.
10. Zabrania się wrzucania do armatury podpiętej na instalacji kanalizacji sanitarnej tj. toalety, umywalki, zlewozmywaki itp. rzeczy które mogą doprowadzić do zatorów na instalacji tj. np. chusteczek (nawet nawilżanych/biodegradowalnych), wacików, patyczków kosmetycznych, tamponów, podasek, włosów, ręczników papierowych, resztek jedzenia, tłuszczów, leków, chemikaliów, żwirków, prezerwatyw, a także większych odpadów.

#### **IV. Inne przepisy szczegółowe dotyczące użytkowników lokali.**

##### **§ 17**

1. Raz w tygodniu klatka schodowa, powyżej wejścia do budynku, winna być sprzątna przez użytkowników lokali danej klatki schodowej według ustalonej przez nich kolejności.
2. Na podstawie pisemnego wniosku podpisanego przez 50% +1 użytkowników lokali danej klatki schodowej (licząc 1 głos na jeden lokal), Zarząd Spółdzielni decyduje o możliwości zlecenia sprzątnia całej klatki schodowej firmie zewnętrznej. Koszty z tytułu sprzątnia danej klatki pokrywają użytkownicy lokali tej klatki schodowej.

##### **§ 18**

1. Zwierzęta domowe nie mogą powodować uciążliwości w korzystaniu z lokali innym mieszkańcom.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu posiada zwierzęta domowe to obowiązany jest:
  - a) zachować odpowiednie warunki sanitarno-higieniczne, w tym usuwać zanieczyszczenia powodowane przez te zwierzęta,
  - b) przestrzegać środków ostrożności odpowiednich dla gatunku zwierzęcia w tym. m.in. dotyczące konieczności wyprowadzania psa na smyczy jak również w kagańcu w przypadku psów ras uznanych za agresywne,
  - c) poddawać je obowiązkowym szczepieniom i badaniom,
  - d) przestrzegać zakazu wyprowadzania psów na tereny placów zabaw i na tereny rekreacyjne.
  - e) sprzątać odchody i inne zanieczyszczenia własnych zwierząt domowych na klatce schodowej, w windach i innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku jak również na terenie zewnętrznych będącym pod zarządem Spółdzielni.
3. Ponadto zabrania się na terenach nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni:
  - a) dokarmiania ptaków na parapetach okiennych, balkonach, loggiach i tarasach. Dopuszcza się dokarmianie ptaków tylko i wyłącznie w karmnikach, które będą zamontowane w wewnętrznej części balkonu, logii lub tarasu pod warunkiem, że nie będą one stanowiły zagrożenia lub powodowały uciążliwości dla innych użytkowników lokali w budynku
  - b) dokarmiania wolnożyjących kotów oraz stawiania domków dla tych kotów bez zgody Spółdzielni,
  - c) Zamykania i pozostawiania psów bez opieki na balkonach i loggiach,

4. W przypadku, gdy pies porusza się na terenie osiedla bez właściciela, administracja po powzięciu takiej informacji powiadamia odpowiednie służby w celu umieszczenia go w schronisku dla zwierząt.

## **§ 19**

### **I. Montaż anteny RTV.**

1. Montaż anteny RTV, satelitarnej, internetowej lub innej, na zewnątrz lokalu możliwy jest na podstawie złożonego wniosku po wydaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Technicznie montaż anteny możliwy jest wyłącznie:
  - a) na ościeżach okna należącego do lokalu wnioskodawcy
  - b) na ścianach wewnętrznych loggii
  - c) na balustradzie balkonu lub loggii.
3. Zamontowana antena nie może przesłaniać okien innych lokali.
4. Prowadzenie kabli lub koryt instalacyjnych dozwolone jest tylko w obrębie wnętrza lokalu, zabrania się ich prowadzenia po elewacji budynku.
5. Użytkownik lokalu przyjmuje pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe na części wspólnej nieruchomości z powodu montażu anteny lub jej eksploatacji.
6. Za szkody związane z montażem anteny Wnioskodawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich, co potwierdza podpisując stosowne oświadczenie.
7. Wnioskodawca zobowiązany jest do bieżącej konserwacji anteny.
8. W przypadku prowadzenia robót na części wspólnej nieruchomości użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu anteny na własny koszt w terminie nakazanym przez Spółdzielnię.

### **II. Montaż klimatyzatorów.**

1. Montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora możliwy jest wyłącznie w obrębie balkonu, loggii przynależących do danego lokalu.
2. Zgoda Spółdzielni na montaż klimatyzatora może być wydana na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu zawierającego specyfikację klimatyzatora oraz propozycję miejsca montażu jednostki zewnętrznej klimatyzatora.
3. Montaż klimatyzatora możliwy jest po spełnieniu szczegółowych warunków, w tym w szczególności:
  - a) wykonanie prac przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia w zakresie napraw i obsługi technicznej urządzeń i instalacji chłodniczych oraz uprawnienia do zajmowania się eksploatacją urządzeń i instalacji elektroenergetycznych dla wentylacji i chłodnictwa. Montaż zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami określonymi w instrukcji danego urządzenia.
  - b) jednostka zewnętrzna winna być zamontowana na podporach tłumiących drgania w sposób, który nie doprowadzi do uszkodzenia elewacji budynku.
  - c) przejście przez ścianę nie może naruszać elementów konstrukcyjnych i winno posiadać izolację termiczną, a otwory muszą być uszczelnione.
  - d) skropliny powstające w trakcie pracy klimatyzatora należy odprowadzić w obrębie lokalu. Nie mogą być one odprowadzane na posadzkę balkonu i loggii, do rynny lub rury spustowej, nie mogą spływać po elewacji ani na osoby przechodzące obok budynku.

- e) klimatyzator musi posiadać atesty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz winien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
  - f) po zakończeniu prac należy przedłożyć do Spółdzielni schemat powykonawczy instalacji elektrycznej, protokół z badania stanu izolacji przewodów elektrycznych, pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
4. Użytkownik lokalu, posiadający tytuł prawny do lokalu, w którym zamontowano klimatyzator przejmuje:
    - a) pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z jego odpowiednim zamocowaniem i eksploatacją
    - b) pełną odpowiedzialność cywilną w przypadku uszkodzenia mienia Spółdzielni lub innych osób.
  5. Użytkownik lokalu z zamontowanym klimatyzatorem wykonuje na własny koszt bieżącą konserwację klimatyzatora, instalacji i mocowania.
  6. W przypadku wykonywania robót remontowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni do demontażu klimatyzacji na własny koszt w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
  7. Brak sprawności technicznej zamontowanego urządzenia równoznaczny jest z cofnięciem zgody na jego użytkowanie i obowiązkiem jego demontażu na koszt użytkownika lokalu.

### **III. Montaż rolet zewnętrznych.**

1. Montaż rolet zewnętrznych możliwy jest po złożeniu stosownego wniosku przez użytkownika lokalu. Pełny koszt robót ponosi wnioskodawca. Szczegółowe warunki montażu rolet określa każdorazowo Spółdzielnia.
2. Zamontowana roleta nie może ograniczać dopływu powietrza z zewnątrz do lokalu
3. Montaż rolety winna wykonać osoba uprawniona z zachowaniem zasad bezpieczeństwa
4. W przypadku wykonywania robót remontowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni do demontażu rolet na własny koszt w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.

### **§ 20**

1. W przypadku montażu na balkonie, loggii pojemników na kwiaty należy zabezpieczyć je w taki sposób, aby nie doszło do ich wypadnięcia nawet w czasie bardzo niesprzyjających warunków atmosferycznych (np. silny wiatr), a przy podlewaniu należy uważać, aby woda nie ściekała na położone poniżej balkony, loggie i nie niszczyła elewacji budynku.
2. Zabrania się montowania skrzynek na kwiaty i donic na zewnątrz balustrad balkonów lub loggii oraz na parapetach zewnętrznych otworów okiennych.

### **§ 21**

W przypadku wystąpienia sytuacji zagrażającej zdrowiu lub mieniu należy niezwłocznie powiadomić pracownika Spółdzielni, osobę dyżurującą lub stosowne służby w zależności od rodzaju występującego zagrożenia. Dotyczy to w szczególności wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar lub stwierdzenia uszkodzenia instalacji gazowej.

## **§ 22**

Na umieszczanie gablot, tablic reklamowych, ogłoszeń, szyldów na części wspólnej nieruchomości wymagana jest zgoda Spółdzielni.

## **§ 23**

Pomieszczenie wspólnego użytku w danej klatce schodowej może być wynajęte za zgodą większości użytkowników lokali tej klatki (50% + 1).

## **§ 24**

1. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym możliwe jest po uzyskaniu zgody Spółdzielni pod warunkiem, że nie powoduje ona uciążliwości w stosunku do innych mieszkańców.
2. Osoba prowadząca działalność zobowiązana jest do zgłoszenia do Spółdzielni daty rozpoczęcia i zakończenia działalności.

## **§ 25**

1. Celem zapobiegania marnotrawstwu energii zabrania się pozostawiania bez wyraźnej potrzeby zapalonych świateł w piwnicach, w korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i innych pomieszczeniach wspólnych.
2. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych.

## **V. Przepisy dotyczące korzystania z parkingów usytuowanych na terenach należących do Spółdzielni.**

## **§ 26**

1. Korzystanie z parkingów na terenach Spółdzielni jest możliwe wyłącznie na zasadach opisanych w niniejszym regulaminie.
2. Parkingi przeznaczone są wyłącznie dla mieszkańców danego osiedla, ich rodzin i osób odwiedzających oraz służb technicznych i porządkowych (w tym służb Spółdzielni) i ratunkowych.
3. Korzystanie z parkingów usytuowanych na terenach Spółdzielni jest bezpłatne.
4. Parkingi przeznaczone są wyłącznie dla samochodów osobowych i motocykli.

Na parkingach obowiązuje zakaz parkowania pojazdów:

- przewożących materiały łatwopalne, żrące, wybuchowe oraz inne substancje mogące stwarzać zagrożenie dla zdrowia, życia lub mienia,
  - o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t (zakaz nie dotyczy krótkotrwałych dostaw)
  - z naczepami i przyczepami (zakaz nie dotyczy krótkotrwałych dostaw).
5. Spółdzielnia jest uprawniona do usunięcia pojazdu z terenu parkingu, na koszt i ryzyko osoby naruszającej regulamin lub właściciela pojazdu znajdującego się na parkingu, w szczególności w przypadku:
    - zaparkowania pojazdu z naruszeniem znaków pionowych i poziomych usytuowanych na parkingu,
    - pozostawienia pojazdu w miejscu utrudniającym lub blokującym ruch na terenie parkingu, w tym uniemożliwienie wjazdu lub wyjazdu z parkingu,
    - pozostawienia pojazdu na terenie zielonym w obrębie parkingu,

- zaparkowania pojazdu poza wyznaczonymi do tego celu miejscami postojowymi albo na więcej niż jednym miejscu postojowym lub w miejscu wyznaczonym dla osób niepełnosprawnych,
  - pozostawienia pojazdu, którego stan wskazuje na to, że nie jest używany,
  - pozostawienia pojazdu bez tablic rejestracyjnych,
  - pozostawienia pojazdu w sposób stanowiący zagrożenia dla bezpieczeństwa osób i mienia oraz środowiska
6. Spółdzielnia jest uprawniona do usunięcia pojazdu z terenu parkingu lub przemieszczenia samochodu na inne miejsce postojowe w przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych lub innych prac budowlanych na zlecenie Spółdzielni, gdy właściciel lub użytkownik pojazdu pomimo powiadomienia przez służby Spółdzielni nie usunął samochodu we własnym zakresie. Usunięcia lub przesunięcia samochodu Spółdzielnia dokonuje na koszt i ryzyko właściciela lub użytkownika pojazdu znajdującego się na parkingu.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na parkingach w wyniku siły wyższej, żywiołów, kradzieży, włamania (rozboju, rabunku itp.), zniszczenia lub uszkodzenia pojazdów znajdujących się na terenie parkingów, jak również kradzieży bądź zniszczeń rzeczy w nich pozostawionych lub stanowiących ich wyposażenie.
8. Na terenie parkingów zabrania się:
- a. prowadzenia działalności gospodarczej, w tym handlu obwoźnego, reklamowania oraz agitowania bez zgody Spółdzielni.
  - b. mycia samochodów oraz wykonywania czynności związanych z naprawą i obsługą techniczną pojazdów za wyjątkiem sytuacji awaryjnych.
  - c. uprawiania sportu (gry w piłkę, jazdy na rolkach, deskorolce itp.)
  - d. parkowania samochodu tyłem do budynku w miejscach parkingowych, których odległość od ściany budynku jest mniejsza niż 7 m.
9. Na terenie parkingów zabrania się mycia samochodów oraz wykonywania czynności związanych z naprawą i obsługą techniczną pojazdów za wyjątkiem sytuacji awaryjnych.
10. Na terenie parkingów zabrania się uprawiania sportu (gry w piłkę, jazdy na rolkach, deskorolce itp.)
11. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód komunikacyjnych powstałych na terenach parkingów, dotyczących pojazdów i osób korzystających z parkingów.

## **VI. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 27**

1. W celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym Spółdzielnia zobowiązana jest do dbałości o dobry stan techniczny części wspólnej nieruchomości, w tym do przeprowadzania koniecznych remontów a w szczególności do:
- a) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem tj. przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych, instalacji ciepłowniczej, instalacji wod-kan, instalacji elektrycznej, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, dźwigów osobowych.

- b) remontu elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części dotyczących konstrukcji stropów, ścian nośnych i zewnętrznych, fundamentów budynku łącznie z izolacjami, konstrukcji i pokrycia dachu, ocieplenia stropów i stropodachów, kanałów spalinowych i wentylacyjnych, słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, konstrukcji i izolacji przeciwwodnej balkonów, loggii i tarasów,
- c) remontu elewacji budynku dotyczącego tynków i okładzin zewnętrznych, malowania elewacji, ocieplenia ścian budynku, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia budynku,
- d) wymiany lub remontu stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz drzwi zewnętrznych,
- e) napraw lub wymiany wewnętrznych instalacji w budynku w następującym zakresie:
  - instalacja zimnej i ciepłej wody – całość instalacji do wodomierza lokalowego, łącznie z tym wodomierzem,
  - instalacja kanalizacyjna – całość instalacji, za wyjątkiem przewodów odpływowych z umywalek, zlewozmywaków, wanien i brodzików, muszli ustępowych,
  - instalacja c.o. – całość instalacji wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi z wyłączenie grzejników i zaworów termostatycznych, które zostały wymienione przez użytkownika na jego wniosek,
  - instalacja gazowa – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych,
  - instalacja elektryczna – całość instalacji za wyjątkiem urządzeń odbiorczych, gniazd, przełączników i dzwonek,
  - instalacja domofonowa – całość instalacji za wyjątkiem aparatu w lokalu. Dotyczy tylko tych klatek, w których użytkownicy lokali ponoszą opłatę na konserwację domofonów oraz nie dotyczy napraw po dewastacjach,
  - instalacji RTV – całość instalacji, która jest własnością spółdzielni, łącznie z gniazdkiem RTV.
- f) remontu pomieszczeń wspólnego użytku tj. pralni, suszarni, wózkowni, innych pomieszczeń gospodarczych, ciągów komunikacyjnych
- g) remontu elementów zagospodarowania terenu nieruchomości łącznie z elementami małej architektury,
- h) remontu balkonu, tarasu lub loggii lub ich części, które nie służą wyłącznie jednemu użytkownikowi lokalu oraz w przypadku remontu o którym mowa w pkt. 1a i 1b
- i) remontu mającego na celu usunięcie szkód wynikłych z winy spółdzielni.

## **§ 28**

Do obowiązków spółdzielni należy także wykonywanie prac konserwacyjnych dotyczących zakresu rzeczowego wymienionego w § 27 niniejszego regulaminu.

## **§ 29**

Koszty prac wymienionych w § 27 pokrywane są ze środków funduszu remontowego, a prac konserwacyjnych o których mowa w § 28 pokrywane są w ramach opłaty na konserwację.

### **§ 30**

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:
  - a) utrzymania czystości i porządku na terenach leżących w obrębie nieruchomości budynkowych i na terenach mienia spółdzielni,
  - b) utrzymania w okresie zimowym dojść do budynków oraz dróg, chodników i parkingów należących do spółdzielni w stanie umożliwiającym przejście i przejazd,
  - c) utrzymania czystości i porządku w części budynku, która służy wspólnemu użytkowaniu przez wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 17 ust.1.

## **VII. Inne ustalenia**

### **§ 31**

1. Wnioski składane do Spółdzielni są rozpatrywane w terminach o których mowa w § 39 Statutu Górniczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego im. St. Staszica w Wodzisławiu Śląskim.
2. Spółdzielnia nie rozpatruje wniosków:
  - które nie zostały podpisane przez wnioskodawcę
  - w których nie podano danych kontaktowych do wnioskodawcy,
  - które nie dotyczą spraw związanych z działalnością Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Spółdzielnia zawiadamia członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali o zamiarze złożenia wniosku w sprawie wydania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów z nieruchomości poprzez umieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w Administracji Osiedla. Ogłoszenie zawiera informacje o miejscu, z którego drzewo lub krzew ma być usunięty, gatunku drzewa lub krzewu, przyczyny usunięcia.
2. W/wym. osoby w terminie 30 dni od daty wywieszenia ogłoszenia mogą zgłaszać pisemnie swoje uwagi do w/w wniosku w Administracji Osiedla lub siedzibie Spółdzielni.

### **§ 33**

3. Przed opuszczeniem lokalu, jego dotychczasowy użytkownik obowiązany jest do wysprzątania wszystkich pomieszczeń z nieczystości i pozostawionych sprzętów, w przeciwnym razie zostanie on obciążony kosztami związanymi ze sprzątnięciem i wywozem nieczystości i sprzętów.

### **§ 34**

1. W okresie zimowym użytkownicy lokali zobowiązani są:
  - a) do zapobiegania utraty ciepła w sezonie grzewczym poprzez zamykanie drzwi wejściowych do budynku, okien na klatce schodowej, okienek piwnicznych.
  - b) bezpiecznego usuwania zalegającego śniegu z parapetów zaokiennych i usuwanie powstałych na nich sopli lodu. Dotyczy to również balkonów, loggii.
  - c) do zapewnienia należytej wentylacji lokalu oraz utrzymania temperatury w nim panującej nie niższej niż 16°C. Obowiązek ten dotyczy wszystkich Użytkowników, ze szczególnym wskazaniem

na lokale wyposażone w szczelną stolarkę okienną. Utrudnienie napływu właściwej ilości powietrza do mieszkań oraz niewłaściwe (zbyt oszczędne) ustawienie zaworów grzejnikowych prowadzi do wytworzenia się niekorzystnego mikroklimatu, skutkującego zawilgoceniem, a następnie zagrzybieniem mieszkania. Odpowiedzialność za niewłaściwą eksploatację mieszkania (nadmierne uszczelnianie okien i drzwi oraz obniżanie temperatury) ponosi użytkownik.

### **§ 35**

Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, do pokrycia kosztów jej usunięcia na wezwanie Spółdzielni.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 36**

1. Spółdzielnia nie ingeruje w sprawy międzysąsiedzkich prywatnych konfliktów nie związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Skargi i zażalenia w tych sprawach mieszkańcy winni kierować do organów Policji, Straży Miejskiej, Sądu lub Prokuratury.
2. W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających zapisów niniejszego regulaminu Rada Nadzorcza może stosować upomnienia.
3. W przypadku rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może kierować wnioski do innych organów oraz
  - a) w przypadku osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  - b) w przypadku właścicieli lokali lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo wytaczać powództwo, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

### **§ 37**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia innych regulaminów Spółdzielni i właściwych przepisów prawa.

### **§ 38**

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

Wodzisław Śląski, 20.01.2026 r.

Przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej **nr 2/2026**  
na posiedzeniu **w dniu 20.01.2026 r**