

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GLINKA”

1. Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”, zwany dalej „Regulaminem”, określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz Spółdzielni w zakresie użytkowania lokali i nieruchomości wspólnych oraz utrzymania spokoju, porządku i czystości.
2. **Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:**
 - 2.1. użytkownika lokalu – rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne oraz inne osoby korzystające stale lub doraźnie z lokali,
 - 2.2. powierzchni wspólnego użytku – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich użytkowników lokali danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatkę schodową, korytarz piwniczny oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkownia.
3. **Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:**
 - 3.1. przestrzeganie zasad ochrony przeciwpożarowej,
 - 3.2. użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, wymogami bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnymi oraz wymaganiami ochrony środowiska, a także przeprowadzanie, w razie konieczności, dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
 - 3.3. zagwarantowanie skutecznej wentylacji lokalu, w szczególności poprzez utrzymanie w czystości i należytej sprawności krat wentylacyjnych i niezaskananie ich meblami, folią, tapetami, taśmami itp. oraz zapewnienie odpowiedniego – zgodnego z przepisami – wymiaru i umiejscowienia otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i WC oraz powierzchni przekroju krat do przewodów kominowych,
 - 3.4. użytkowanie lokalu w sposób, który nie powoduje zmian oraz nie pogarsza założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
 - 3.5. niezakłócanie spokoju użytkownikom innych lokali,
 - 3.6. dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania lub służących do obsługi budynku, zachowanie czystości przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku oraz na terenie zasobów Spółdzielni, w tym wokół budynków,
 - 3.7. usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt. 3.6. spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące, a także przez zwierzęta należące do użytkownika lokalu,
 - 3.8. gromadzenie odpadów komunalnych w sposób selektywny i składowanie ich wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych oraz zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Tychy; odpady wielkogabarytowe, np. zużyte meble itp., należy wystawiać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych,
 - 3.9. wykonywanie zaleceń pokontrolnych bezpośrednio obciążających użytkownika danego lokalu, a wynikających z protokołu kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane.
4. **Zabrania się:**
 - 4.1. umieszczania napisów, rysunków i graffiti na elewacjach oraz ścianach wewnętrznych budynków, a także umieszczania na nich reklam i tablic informacyjnych bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 4.2. przyklejania ulotek reklamowych, ogłoszeń i innych informacji na drzwiach wejściowych do klatek schodowych,
 - 4.3. użytkowania otwartego ognia i grillowania na terenie ogródków przydomowych i na balkonach oraz rozpalać ognisk na terenie zasobów Spółdzielni,
 - 4.4. parkowania pojazdów w miejscach oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do stacji transformatorowych i śmietników wolnostojących oraz dojściach do klatek schodowych,
 - 4.5. mycia pojazdów na parkingach i ciągach pieszo-jezdnych oraz innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
 - 4.6. wchodzenia na dachy budynków i przebywania na nich,
 - 4.7. użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa użytkownikom innych lokali, tj. między innymi:
 - 4.7.1. korzystania z powierzchni wspólnego użytku, jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
 - 4.7.2. picia alkoholu oraz spożywania środków odurzających itp. w miejscach wskazanych w pkt. 4.7.1,
 - 4.7.3. palenia tytoniu, innych wyrobów tytoniowych, w tym nowatorskich wyrobów tytoniowych, papierosów i papierosów elektronicznych, w miejscach wskazanych w pkt. 4.7.1,
 - 4.7.4. przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, pirotechnicznych oraz toksycznych w lokalach, boksach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych, w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku, na balkonach oraz w ogródkach przydomowych,
 - 4.7.5. przechowywania butli gazowych w lokalach, na balkonach i boksach piwnicznych oraz we wszystkich innych pomieszczeniach znajdujących się w budynku,
 - 4.7.6. umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów itp.) i innych rzeczy (np. odzieży, obuwia, worków lub innych opakowań ze śmieciami, odpadami itp.), w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzenia w nich warsztatów i miejsca spotkań; zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo wywieźć na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
 - 4.7.7. zastawiania korytarzy, klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych służących ewakuacji – rowerami, hulajnogami, wózkami dziecięcymi, meblami, kwiatami itp.,
 - 4.7.8. wystawiania i składowania worków z odpadami na korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz w innych częściach wspólnych budynku,
 - 4.7.9. wrzucania do kontenerów na śmieci i do miejsc przeznaczonych na składowanie odpadów opon samochodowych, odpadów remontowo-budowlanych, części sanitarnych takich jak: umywalki, muszle toaletowe, wanny, spłuczki, grzejniki oraz zużytych baterii,
 - 4.7.10. samowolnego montowania urządzeń audiowizualnych i kamer monitoringu obejmujących powierzchnię wspólnego użytku, w tym wejść do klatek schodowych, a także przestrzeń wspólnego użytku obejmującą tereny położone na zewnątrz budynków, w tym tereny zielone, alejki, drogi, chodniki, parkingi itp.,
 - 4.7.11. instalowania na dachach budynków urządzeń nadawczo-odbiorczych, anten itp., bez pisemnej zgody Spółdzielni.
 - 4.8. majsterkowania w lokalu i w boksie piwnicznym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój użytkownikom innych lokali,
 - 4.9. wykonywania robót remontowych i innych głośnych prac w niedziele i święta oraz w dni powszednie w godzinach od 20:00 do 8:00,
 - 4.10. zakłócania ciszy nocnej (spoczynku nocnego) w godzinach od 22.00 do 6.00,
 - 4.11. głośnego odtwarzania muzyki, które jest uciążliwe dla innych użytkowników lokali,
 - 4.12. trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach,
 - 4.13. wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, w tym żywnościowych i innych przedmiotów, a także wylewania jakichkolwiek płynów,
 - 4.14. prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, w boksach piwnicznych oraz w ogródkach przydomowych,
 - 4.15. wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach i w klatkach schodowych – pożywienie to można wykladać jedynie poza obrębem budynku, w specjalnie do tego przygotowanych karmnikach,
 - 4.16. wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, tworzyw sztucznych, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, odpadów budowlanych i innych odpadów, które mogą skutkować zatkaniami instalacji kanalizacyjnej.
5. **Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:**
 - 5.1. przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
 - 5.2. poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
 - 5.3. wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a w przypadku psów ras uznawanych za agresywne oraz ich mieszańców – dodatkowo w kagańcu; zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego lokalu; zwolnienie psów ze smyczy jest dozwolone tylko w miejscach wyznaczonych lub mało uczęszczanych, gdzie obecność psa bez uwięzi nie będzie stwarzać zagrożenia dla ludzi, jednak pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec, a właściciel (opiekun) ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem; obowiązek założenia kagańca nie dotyczy psów, którym niemożliwe jest jego założenie ze względu na wagę i budowę ciała (np. pekińczyk, yorkshire terrier, itp.).
 - 5.4. niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników, placów zabaw i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
 - 5.5. naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,

5.6. niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypo-
czynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem
psów,

5.7. nieprzetrzymania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów
i innych zwierząt.

6. Używanie ogródków przydomowych, zwanych dalej „ogród- kami”:

6.1. ogródki, to grunty wydzielone z terenów zielonych położonych przy wie-
lorodzinnych budynkach mieszkalnych bądź w ich pobliżu stanowiące
część wspólną nieruchomości, znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
teren ogródka nie stanowi własności użytkownika ogródka, niezależnie
od posiadanych praw do lokalu,

6.2. ogródki są użyczane bezpłatnie użytkownikom lokali za zgodą Spół-
dzielni,

6.3. ogródki powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmoni-
zujący z otoczeniem i niezakłócający spokoju pozostałych użytkowni-
ków lokali oraz osób przebywających na terenie nieruchomości znajdu-
jących się w zasobach Spółdzielni,

6.4. użytkownik ogródka zobowiązany jest zagospodarować ogródek na
własny koszt; poniesione przez użytkownika ogródka koszty na zago-
spodarowanie i utrzymanie w należyтым stanie ogródka nie podlegają
zwrotowi przez Spółdzielnię, także po zwrocie ogródka Spółdzielni,

6.5. użytkownik ogródka może ogrodzić teren ogródka; ogrodzenie powinno
być estetyczne i łatwe do demontażu, nieutrudniające dostępu do infra-
struktury i instalacji znajdujących się na terenie ogródka; ogrodzenie
powinno być wykonane z żywopłotu, siatki lub innego jednolitego ma-
teriału w sposób estetyczny i bezpieczny; ogrodzenie powinno swoim
wyglądem harmonizować z otoczeniem oraz nie utrudniać przejścia
chodnikiem sąsiadującym z ogródkiem; ze względów bezpieczeństwa
zaleca się, aby ogrodzenie wyposażone było w furtkę lub inne rozwią-
zanie techniczne, które powinno zostać zaakceptowane przez Spółdziel-
nię, które w razie zagrożenia ułatwi ewakuację użytkowników lokali;
użytkownik ogródka zobowiązany jest do konserwacji i napraw ogro-
dzenia,

6.6. użytkownik ogródka zobowiązany jest do dbałości i należytego piele-
gowania znajdujących się w ogródku roślin,

6.7. użytkownik ogródka zobowiązany jest do nasadzeń dobierać wyłącznie
gatunki i odmiany roślin nisko-rosnących i karłowatych (o wysokości
maksymalnie do 2,0 m), nieinwazyjnych i nieograniczających dostępu
światła do lokali, niewydzielających nieprzyjemnych i uciążliwych zapa-
chów oraz niepowodujących innych uciążliwości dla użytkowników lokali
(np. mocne pylenie) oraz niezakazanych przez obowiązujące przepisy
prawa; rośliny pnące muszą być sadzone przy specjalnych kratkach lub
podporach, w oddaleniu od ścian budynku; wszelkie prace pielęgn-
acyjne w zakresie utrzymania zieleni w ogródku muszą być wykonywane
zgodnie z przepisami ustawy dnia 16.04.2004 roku o ochronie przyrody
(Dz.U. t.j. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),

6.8. w okresie, w którym Gmina Tychy świadczy usługi nieodpłatnego od-
bioru odpadów zielonych, użytkownik ogródka jest zobowiązany do
sprzątnięcia z ogródka resztek roślin i opadłych liści oraz skoszonej
trawy, zebrania ich do worków dostarczanych przez Gminę Tychy do
Spółdzielni i przeniesienia ich na jeden dzień przed wyznaczonym ter-
minem ich odbioru w miejsce wyznaczone przez Spółdzielnię do składo-
wania odpadów zielonych (termin odbioru odpadów zielonych jest po-
dany na tablicach ogłoszeń w klatkach budynków),

6.9. użytkownik ogródka zobowiązany jest do wykonywania wszelkich prac
ziemnych w ogródku z należytą starannością, tak by nie uszkodzić bądź
nie naruszyć istniejącej infrastruktury,

6.10. użytkownik ogródka zobowiązany jest udostępnić ogródek służbom
Spółdzielni lub dostawcom mediów w celu dojazdu do znajdujących się
na terenie ogródka głównych zaworów gazu, hydrantu i głównych wy-
łączników prądu,

6.11. użytkownik ogródka, w razie konieczności, zobowiązany jest umożliwić
użytkownikowi obiektu sąsiadującego z ogródkiem, wejście do ogródka
celem wykonania bieżących napraw i konserwacji obiektu,

6.12. w przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci
przebiegającej pod ogródkiem lub robót dotyczących elewacji bądź da-
chu budynku, użytkownik ogródka ma obowiązek udostępnić ogródek
służbom Spółdzielni oraz wykonawcom robót, bez prawa odszkodowa-
nia za poniesione straty; w razie nieobecności użytkownika ogródka w
czasie awarii służby Spółdzielni oraz wykonawcy robót mają prawo do
wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia,

6.13. Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi ogródka korektę lub wy-
cinkę drzew lub/i krzewów – z zastrzeżeniem pkt. 6.14 – które wchodzi-
ją w kolizję z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi
lub/i wpływają na nieprawidłowe nasłonecznienie lokali; w przypadku
niewykonania nakazu przez użytkownika ogródka Spółdzielnia jest

uprawniona do korekty lub wycięcia drzew lub/i krzewów i obciążenia
ich kosztami użytkownika ogródka,

6.14. na wycięcie drzew oraz krzewów w przypadkach określonych w usta-
wie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzić
procedurę wymaganą przepisami prawa oraz uzyskać zgodę Urzędu
Miasta; wycięcie drzew i krzewów nasadzonych przez użytkownika
ogródka oraz wykonanie obowiązkowych nasadzeń wynikających z po-
zwolenia na wycinkę drzewa lub krzewu wydanego przez prezydenta
miasta następuje na koszt aktualnego użytkownika ogródka,

6.15. na terenie ogródka przydomowego zabronione jest:

6.15.1. rozpalanie ognisk, grillowanie, spalanie traw, konarów i liści,

6.15.2. wykonywanie zabudowy trwale związanej z gruntem – w tym
stawianie altanek, wiat itp. – bez pisemnej zgody Spółdzielni,

6.15.3. stawianie konstrukcji o charakterze inspektowym, bez pisemnej
zgody Spółdzielni,

6.15.4. prowadzenie jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią, bez
pisemnej zgody Spółdzielni,

6.15.5. przechowywanie materiałów cuchnących i żrących oraz przedmiotów
oszczędzających wygląd budynku,

6.15.6. kompostowanie resztek roślin na wolnym powietrzu,

6.15.7. robienie placów magazynowych np. dla prowadzonej działalności
gospodarczej,

6.15.8. parkowanie pojazdów mechanicznych,

6.15.9. zasypywanie ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych,

6.15.10. demontowanie istniejącego wyposażenia, tj. opasek, studzienek
rewizyjnych, osłon okienek piwnicznych itp., oraz prowadzenie nowych
instalacji bez pisemnej zgody Spółdzielni,

6.15.11. utwardzanie terenu za pomocą materiałów nieprzepuszczających
wody np. asfalt, beton, kostka brukowa, bez pisemnej zgody Spółdzielni.

6.16. w przypadku niestosowania się użytkownika ogródka do postanowień
określonych w Regulaminie Spółdzielni może żądać zwrotu ogródka w
stanie niepogorszonego lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego,

6.17. w przypadku rezygnacji z ogródka lub zwrotu ogródka, w oparciu o
pkt. 6.16, z obowiązkiem przywrócenia go do stanu poprzedniego, użyt-
kownik ogródka zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren
przywrócić do stanu pierwotnego, to jest w szczególności usunąć
wszystkie nasadzenia, zabudowy i urządzenia, zniwelować teren i posiać
trawę, chyba że Spółdzielnia wyrazi na piśmie zgodę na pozostawienie
nasadzeń; w przypadku pozostawienia nasadzeń w ogródku, użytkow-
nikowi nie przysługuje zwrot kosztów ich nasadzenia i pielęgnacji,

7. Postanowienia końcowe:

7.1. użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów
meldunkowych; obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie
Miasta; użytkownicy lokali są zobowiązani do powiadomienia Spółdzielni
o liczbie osób zamieszkujących w lokalu oraz o każdej zmianie tej liczby,

7.2. umieszczenie nazwisk użytkowników lokali na listach lokatorów wywie-
szanych na klatkach schodowych, na wizytówkach kaset domofonowych
odbywa się wyłącznie za zgodą zainteresowanych użytkowników lokali,

7.3. w stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień
niniejszego Regulaminu Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wy-
rządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach
kierować sprawę na drogę postępowania sądowego,

7.4. obowiązkiem użytkowników lokali jest podporządkowanie się wszystkim
poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i Zarządu Spółdzielni,
które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie zasobów Spół-
dzielni, w tym budynków, oraz zawiadomienie Spółdzielni o wszystkich
zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powsta-
nia lub rozprzestrzenienia się pożaru; szczegółowe przepisy w tym za-
kresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa ogólna” wywieszona na
klatkach schodowych oraz znajdująca się do wglądu w biurze Spół-
dzielni; obowiązkiem użytkowników lokali jest przestrzeganie przepisów
dotyczących użytkowania instalacji gazowych,

7.5. obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie,
a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważo-
nych uszkodzeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do
budynku, zamków, włazów, liczników, zaworów wodnych itp.; zgłosze-
nia o uszkodzeniach, usterkach użytkownik lokalu zobowiązany jest kie-
rować do Zarządu Spółdzielni; każde zgłoszenie – bezpośrednie czy te-
lefoniczne – otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń,

7.6. pisemne skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni w godzinach
pracy biura Spółdzielni.

8. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu
30.10.2024 roku uchwałą nr 22/2024 i obowiązuje od dnia jego uchwa-
lenia.

9. Z dniem 30.10.2024 roku traci moc Regulamin Porządku Domowego w
Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu 29.05.2019 roku uchwałą nr 9/2019.