

Załącznik  
do zarządzenia nr 24/2013  
Prezesa Zarządu TSM „OSKARD”  
z dnia 28 listopada 2013 r.

**TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”**

**REGULAMIN**  
**UŻYWANIA LOKALI**  
**I PORZĄDKU DOMOWEGO**

**Nr B 4**

**Tychy, listopad 2013 r.**

## SPIS TREŚCI

	Strona
<b>I. Postanowienia wstępne .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Zasady porządku domowego. Użytkowanie lokali oraz powierzchni wspólnego użytku .....</b>	<b>4</b>
<b>III. Zasady gospodarki odpadami .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe .....</b>	<b>9</b>
<b>V. Zasady używania pomieszczeń gospodarczych .....</b>	<b>9</b>
<b>VI. Zasady używania ogródków przydomowych .....</b>	<b>11</b>
<b>VII. Postanowienia końcowe .....</b>	<b>12</b>

## I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

### § 1

1. Regulamin używania lokali i porządku domowego zwany dalej „Regulaminem” opracowano przede wszystkim na podstawie:
  - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222),
  - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
  - 3) ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
  - 4) ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2010 r. nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
  - 5) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami),
  - 6) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
  - 7) ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity Dz. U. 2006 r. nr 139 poz. 993 z późniejszymi zmianami),
  - 8) ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 627 z późniejszymi zmianami),
  - 9) ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 391 z późniejszymi zmianami),
  - 10) postanowień Statutu i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

### § 2

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali oraz Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości w zakresie:
  - 1) utrzymania spokoju, porządku i czystości,
  - 2) użytkowania lokali,
  - 3) użytkowania nieruchomości wspólnych,
  - 4) ochrony budynków.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **użytkownika lokalu** – rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne,
- 2) **powierzchni wspólnego użytku** – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich mieszkańców danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatkę schodową, korytarz piwniczny, galerię, kabiny wind oraz pomieszczenia typu: strych, suszarnia, pralnia, wózkownia, komórka zsykowa,
- 3) **pomieszczeniu gospodarczym** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania.

## II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.

### UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

#### § 3

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, przepisami ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) niezakłócanie spokoju innym użytkownikom lokali,
- 3) użytkowanie lokalu w sposób nie powodujący zmian oraz nie pogarszający założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
- 4) uzyskanie zgody Spółdzielni na wprowadzenie istotnych zmian w lokalu w stosunku do pierwotnych rozwiązań projektowych,
- 5) remont, konserwacja i naprawy wewnątrz lokalu (w tym między innymi konserwacja i czyszczenie urządzeń gazowych oraz piecy na paliwo stałe) oraz w pomieszczeniu przynależnym w zakresie określonym przez Statut,
- 6) czytelne oznaczenie lokalu i pomieszczenia przynależnego tym samym numerem porządkowym,
- 7) prawidłowe użytkowanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku,
- 8) usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt 7, spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące,

- 9) udostępnianie służbom Spółdzielni lokalu i pomieszczenia przynależnego w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię (np. zamontowanie, wymiana i odczyt wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, przeglądy techniczne, sporządzenie protokołu na okoliczność zmiany użytkownika lokalu, inwentaryzacja powierzchni użytkowej lub konieczność usunięcia awarii i jej skutków oraz sprawdzenia samowolnych przeróbek i przebudów),
- 10) umożliwienie dostępu służbom Spółdzielni do mieszkania podczas nieobecności, przez powiadomienie służb właściwego rejonu gzm o planowanej nieobecności lub pozostawienie informacji o osobie uprawnionej do udostępnienia mieszkania, w szczególności w przypadku wystąpienia awarii powodującej konieczność jej niezwłocznego usunięcia,
- 11) utrzymanie czystości i porządku w lokalu, na balkonie, logii, w pomieszczeniu przynależnym, jak również w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenie wokół budynku,
- 12) przestrzeganie przepisów powszechnie obowiązujących, jak też wewnętrznych przepisów Spółdzielni, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, pomieszczenia przynależnego do lokalu, budynku oraz warunków bezpieczeństwa i higieniczno – sanitarnych,
- 13) zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu, poprzez stosowanie nawiewników w oknach i drzwiach balkonowych, odpowiedniej - określonej przepisami - powierzchni przekroju kratak (otworów) wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i wc oraz wlotów (kratak) do przewodów kominowych - utrzymanie ich w czystości i nie zasłanianie folią, tapetami, taśmami, itp.,
- 14) przeprowadzanie w razie potrzeby dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
- 15) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 16) składowanie odpadów komunalnych w pomieszczeniach i miejscach do tego celu przeznaczonych,
- 17) przechowywanie rzeczy w pomieszczeniach przynależnych (piwnicach) na regałach lub podestach na wysokości co najmniej 20 cm od posadzki,
- 18) w przypadku prowadzenia prac remontowych w lokalu lub innych czynności, na skutek których zanieczyszczona zostaje powierzchnia wspólnego użytku, na użytkowniku danego lokalu ciąży obowiązek usunięcia tego samego dnia wszystkich zabrudzeń i zanieczyszczeń (łącznie z ich zmyciem).

#### § 4

##### 1. Zabrania się w szczególności:

- 1) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody, o której mowa w ust. 3 pkt.1, przeróbek w lokalu, mogących spowodować zagrożenie np. przeróbek instalacji, konstrukcji, zmian układu funkcjonalnego lokalu,
- 2) dokonywania samowolnej przebudowy mieszkania polegającej na łączeniu przestrzennym funkcji kuchni z pokojem,

- 3) dokonywania rozbudowy lokalu polegającej na przesunięciu ścianki loggii (w wyniku której ulega zwiększeniu powierzchnia użytkowa lokalu oraz następuje zmiana wyglądu elewacji budynku),
- 4) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody, o której mowa w ust. 3 pkt.1, zabudów i zagospodarowania powierzchni wspólnego użytku, w tym samowolnego zabudowywania kratami korytarzy piwnicznych,
- 5) dokonywania samowolnych zamian między użytkownikami lokali komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali,
- 6) dokonywania samowolnych, tj. bez zgody, o której mowa w ust. 3 pkt.1, zmian sposobu użytkowania lokalu,
- 7) samowolnego instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych i gospodarczych, przeróbek wspólnej instalacji elektrycznej, montowania gniazdek elektrycznych w komórkach piwnicznych i pomieszczeniach gospodarczych,
- 8) malowania graffiti na elewacjach i ścianach wewnętrznych budynków, ogrodzeniach itp.,
- 9) grillowania na balkonach, tarasach oraz rozpalania ognisk na terenie osiedli,
- 10) parkowania pojazdów w miejscach niedozwolonych, oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do komór zsykowych, śmietników wolnostojących i stacji transformatorowych oraz dojściach do klatek schodowych,
- 11) mycia pojazdów i dokonywania napraw pojazdów na parkingach i ciągach pieszojezdnych i innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 12) przebywania na dachach budynków,
- 13) montowania skrzynek z kwiatami po zewnętrznej stronie płyty balkonowej oraz obfitego podlewania kwiatów na balkonie, na skutek którego woda ścieka na położone poniżej okna, balkony, loggie, tarasy, chodniki, itp.,
- 14) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych i piwnic zapalkami, patykami, drutami, itp.,
- 15) naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić służby właściwego rejonu gzm,
- 16) regulowania urządzeń i przestawiania zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, demontowania zaworów i grzejników,
- 17) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do piwnic oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do budynków,
- 18) korzystania w budynku z urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych,

- 19) suszenia prania na klatkach schodowych oraz balustradach i płytach balkonowych,
  - 20) palenia papierosów, spożywania alkoholu oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, w windach oraz pomieszczeniach gospodarczych,
  - 21) montowania zamków w drzwiach na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynków oraz innych działań mogących utrudnić ewakuację z budynku.
2. Zabrania się użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa współmieszkańcom, między innymi:
- 1) wykorzystywania powierzchni wspólnego użytku jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz palenia tytoniu i picia alkoholu w tych miejscach,
  - 2) gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - 3) umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, przedmiotów, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów, itp.) i innych rzeczy (np. obuwia oraz worków ze śmieciami) w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a także urządzania w nich warsztatów i klubów. Zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo - bez uprzedzenia, wywieźć na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
  - 4) majsterkowania w lokalu mieszkalnym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
  - 5) wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>,
  - 6) zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>,
  - 7) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
  - 8) trzepania dywanów, koców, pościeli, ubrań, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach - czynności te należy wykonywać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (np. trzepakach zamontowanych na terenie osiedla) z zastrzeżeniem przestrzegania godzin niezakłócania spokoju w godzinach określonych w pkt. 5 i 6,
  - 9) wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,
  - 10) prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach gospodarczych oraz w komórkach piwnicznych,
  - 11) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych oraz w obrębie budynku – pożywienie to można wykladać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynku,

12) wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych itp.,

13) użytkowania urządzeń dźwigowych niezgodnie z instrukcją eksploatacji umieszczoną w windzie.

3. Zgody Spółdzielni wymaga:

1) dokonywanie przeróbek w lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, zagospodarowanie powierzchni wspólnego użytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 oraz zmiana sposobu użytkowania o której mowa w ust. 1 pkt. 6,

2) zamontowanie na częściach wspólnych budynków, tj. elewacjach, dachach itp., wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, internetowych, klimatyzatorów itp.) oraz instalowanie krat w oknach, obudowywanie lub zadaszenie balkonów, dokonywanie zmian otworów okiennych,

3) wywieszanie wszelkich ogłoszeń i reklam w zasobach Spółdzielni.

### **III. ZASADY GOSPODARKI ODPADAMI**

#### **§ 5**

1. Odpady komunalne odbierane i zagospodarowywane są odpowiednio przez Gminę Tychy i Gminę Łęczyny zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz wydawanymi w tej sprawie przepisami prawa miejscowego.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do gromadzenia odpadów komunalnych w sposób selektywny.
3. Odpady komunalne segregowane i zmieszane należy składować w pojemnikach lub kontenerach przeznaczonych do tego celu.
4. Odpady wielkogabarytowe tj. meble, zużyty sprzęt elektryczny, elektroniczny itp. należy wystawiać w terminach i miejscach wyznaczonych przez służby miejskie lub pracowników rejonów gzm.
5. O terminach wywozu tych odpadów Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, gazetce oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Osoby pozbywające się zużytych przedmiotów w innym terminie, zobowiązane są do wywiezienia ich we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
7. Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne: gruzu budowlanego, odpadów medycznych, weterynaryjnych i innych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
8. Odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu lokalu, powinny być gromadzone w kontenerach (workach) w wydzielonym miejscu na terenie nieruchomości



oraz zagospodarowane zgodnie z przepisami, przez podmiot świadczący usługi remontowe. Zapis ten dotyczy również użytkowników lokali prowadzących remonty we własnym zakresie.

9. Gmina zapewnia funkcjonowanie Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (w skrócie PSZOK), w których przyjmowane są nieodpłatnie i na bieżąco m.in.: makulatura (papier i tektura), tworzywa sztuczne, szkło opakowaniowe i budowlane, opakowania wielomateriałowe, lampy fluorescencyjne (światłówki, rtęciówki, itp.), akumulatory ołowiowe, niklowo-kadmowe, baterie alkaliczne i pozostałe, oleje silnikowe przepracowane, filtry samochodowe olejowe, paliwowe i powietrza, przeterminowane lekarstwa, termometry, opakowania po rozpuszczalnikach, opakowania po farbach i lakierach, chemikalia, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, w tym zawierające freony, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe oraz zielone pochodzące z pielęgnacji terenów zieleni, metale, odzież i tekstylia, itp.

#### **IV. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE**

##### **§ 6**

1. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:
  - 1) przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych,
  - 2) poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
  - 3) wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a przypadku psów ras uznawanych za agresywne dodatkowo w kagańcu,
  - 4) nie dopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, placów zabaw, trawników, chodników i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów ewentualnej dezynfekcji i wymiany piasku w piaskownicy,
  - 5) naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
  - 6) nie dopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporzucywaniem wyciem lub szczekaniem psów,
  - 7) nie pozostawiania bez opieki w częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, galeriach) oraz na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

#### **V. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH**

##### **§ 7**

1. Pomieszczenie gospodarcze służy do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów. Nie może być wykorzystywane do zamieszkiwania ani też do celów działalności gospodarczej.

2. Na pomieszczenie gospodarcze może być zaadaptowana powierzchnia wspólnego użytku - za zgodą Spółdzielni i mieszkańców budynku, w którym się znajduje, z zachowaniem standardu i estetyki budynku oraz warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię. Wszystkie prace adaptacyjne wykonywane są przez wnioskodawcę we własnym zakresie i na własny koszt, który nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.
3. Nie dopuszcza się zabudowy części korytarzy z oknem z uwagi na pogorszenie warunków bezpieczeństwa pożarowego tj. ograniczenie drogi ewakuacyjnej oraz ograniczenie możliwości oddymienia klatki schodowej na wypadek pożaru.
4. Pomieszczenie gospodarcze powstałe w wyniku adaptacji powinno być wyposażone w punkt świetlny i wyłącznik.
5. Odłączenie grzejnika c.o. od instalacji grzewczej w pomieszczeniu gospodarczym wymaga zgody Spółdzielni.
6. W przypadku wspólnego korzystania z pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w części wspólnej budynku użytkownicy nie wnoszą dodatkowych opłat czynszowych do Spółdzielni. Za „wspólne korzystanie” uważa się korzystanie z pomieszczenia przez osoby z co najmniej 2 mieszkań – pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu dla pozostałych mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone. Wniosek w tej sprawie opiniuje kierownik rejonu gzm. Pomieszczenie używane jest na podstawie porozumienia (umowy) spisane ze Spółdzielnią.
7. Indywidualne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (najem) wymaga uzyskania pisemnej zgody większości mieszkańców, dla których to pomieszczenie jest przeznaczone (tj. osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku) według wskazań kierownika rejonu gzm. Wniosek w tej sprawie opiniuje kierownik rejonu, a następnie zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Pomieszczenie użytkowane jest wówczas odpłatnie, w oparciu o umowę spisaną ze Spółdzielnią.
8. Użytkownicy lokali posiadający zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nie mogą ubiegać się o najem pomieszczenia gospodarczego.
9. W przypadku indywidualnego korzystania z pomieszczenia gospodarczego na zasadach najmu naliczany jest czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Za oświetlenie pomieszczenia gospodarczego naliczana jest opłata ryczałtowa, równa opłacie za oświetlenie komórki piwnicznej. Czynsz i pozostałe opłaty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu. O zmianie wysokości czynszu lub/i innych opłat, najemcy powiadamiani są pisemnie - zmiany te nie wymagają sporządzenia aneksu do umowy.
10. W przypadku zmiany użytkownika (najemcy) pomieszczenia gospodarczego, konieczne jest zawarcie nowej umowy na najem pomieszczenia gospodarczego.
11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w wyniku zbycia, zamiany, darowizny mieszkania itp., z nowym użytkownikiem może być zawarta umowa najmu pomieszczenia gospodarczego po przeprowadzeniu procedury określonej w ust. 7.

## VI. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

### § 8

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią nieruchomość wspólną.
2. Użyczenie i zagospodarowanie terenu wspólnego wymaga zgody Spółdzielni oraz spisania umowy na korzystanie z ogródka.
3. Wysokość opłaty czynszowej za korzystanie z ogródka ustala Zarząd Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może też zdecydować o odstąpieniu od pobierania opat czynszowych od użytkowników ogródków przydomowych.
4. Tereny powierzone mieszkańcom przez Spółdzielnię celem urządzenia ogródków przydomowych, powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i nie zakłócający spokoju pozostałych mieszkańców. Zagospodarowanie odbywa się na koszt użytkownika i nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię.
5. Wszelkie nasadzenia drzew, z uwagi na możliwość uszkodzenia przez system korzeniowy fundamentów i izolacji budynku oraz przyłączy instalacyjnych, a także możliwość zasłaniania światła słonecznego mieszkańcom budynku, wymagają pisemnej zgody właściwego kierownika rejonu gzm. Z kierownikiem właściwego rejonu gzm należy również uzgodnić typ ogrodzenia ogródka.
6. W przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem lub wykonania prac remontowo - modernizacyjnych na budynku, użytkownicy ogródka ma obowiązek umożliwić do niego dostęp ekipom remontowym, bez prawa dochodzenia odszkodowania za poniesione straty. W razie nieobecności użytkownika w czasie awarii, Spółdzielnia ma prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia.
7. Użytkownicy ogródka zobowiązani są do dbałości i pielęgnacji znajdujących się w nim roślin oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia.
8. W przypadku rezygnacji z ogródka, użytkownicy ogródka zobowiązani są zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego – zniwelować i posiać trawę.
9. W ogródku przydomowym zabrania się:
  - 1) palenia ognisk (spalania traw, konarów i liści) oraz grillowania,
  - 2) zasypywania ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych,
  - 3) wykonywania prac takich jak majsterkowanie, spawanie, szlifowanie, cięcie w sposób ciągły - zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
  - 4) stawiania altan,
  - 5) składowania kompostu.
10. W razie niewywiązania się z obowiązków wynikających z użyczenia terenu na zagospodarowanie ogródków, Spółdzielnia może żądać jego zwrotu w stanie nie pogorszonym lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.
11. Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi wycinkę drzew, które wchodzą w kolizję z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi oraz wpływają na nieprawidłowe nasłonecznienie mieszkań.

W przypadku niewykonania nakazu przez użytkownika Spółdzielnia jest uprawniona do wycięcia drzew.

12. Na wycięcie drzew w przypadkach określonych w ustawie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Urzędu Miasta. Wycięcie drzew nasadzonych przez użytkownika ogródka następuje na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów meldunkowych.

Osoba zmieniająca adres pobytu zobowiązana jest zameldować się w miejscu pobytu stałego lub czasowego, trwającego ponad 3 miesiące, najpóźniej w 30-tym dniu, licząc od dnia przybycia do tego miejsca.

Natomiast wymeldowanie, w przypadku opuszczenia miejsca pobytu stałego lub czasowego trwającego ponad 3 miesiące, powinno nastąpić najpóźniej w dniu opuszczenia tego miejsca.

Obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Gminy, a następnie zgłosić zmianę w odpowiedniej komórce organizacyjnej Spółdzielni.

### **§ 10**

Umieszczenie nazwisk mieszkańców na listach lokatorów wywieszanych na klatkach schodowych oraz na wizytówkach kaset domofonowych, odbywa się wyłącznie za zgodą (pisemną) zainteresowanych lokatorów.

### **§ 11**

Montaż urządzeń monitorujących w budynkach spółdzielczych wymaga umieszczenia na obiekcie monitorowanym stosownej informacji.

### **§ 12**

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawy na drogę postępowania sądowego.

Niezależnie od powyższego, w przypadku uporczywego i rażącego naruszania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie z grona członków Spółdzielni osób nie przestrzegających przyjętych ustaleń.

### **§ 13**

Obowiązkiem mieszkańców (osób fizycznych i prawnych) jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i służb rejonu gzm Spółdzielni, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie posesji i budynku oraz zawiadomienie Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia pożaru lub innego zagrożenia.

Szczegółowe przepisy w tym zakresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa dla mieszkańców TSM „OSKARD”, wywieszona na klatkach schodowych budynków.

**§ 14**

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach, zagrożeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączów, itp.
2. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach, a także uwagi dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do właściwego rejonu gzm. Każde zgłoszenie – osobiste czy telefoniczne - otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń. Pracownik rejonu gzm przyjmujący zgłoszenie, zobowiązany jest do poinformowania zgłaszającego jaki numer w rejestrze otrzymało jego zgłoszenie oraz podać swoje nazwisko i imię. Na życzenie zgłaszającego, potwierdzenie przyjęcia przez rejon gzm zgłoszenia wydaje się pisemnie, na druku według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.
3. Skargi i wnioski przyjmują:
  - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni - w każdy poniedziałek w godzinach od 15<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>,
  - 2) kierownicy i pracownicy komórek organizacyjnych codziennie w godzinach urzędowania.  
Przy zgłaszaniu skarg dotyczących nie załatwionego zgłoszenia dokonanego uprzednio w rejonie gzm, wnoszący skargę zobowiązany jest podać numer tego zgłoszenia.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

**§ 16**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 listopada 2013 r. uchwałą nr 92/2013 i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2014 r.
2. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin używania lokali i porządku domowego” ( nr B 4) z dnia 30 listopada 2005 r.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Danuta Stasiak

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

inż. Jerzy Kozakiewicz

Na oryginale właściwe podpisy

Załącznik  
do „Regulaminu używania lokali  
i porządku domowego”

.....  
(pieczęć rejonu gzm)

POTWIERDZENIE  
PRZYJĘCIA ZGŁOSZENIA AWARII – INTERWENCJI

nr .....

1. Treść zgłoszenia: .....
2. Nazwisko, imię i adres zgłaszającego: .....  
.....
3. Data zgłoszenia: .....
4. Imię i nazwisko przyjmującego zgłoszenie: .....
5. Prognozowany sposób załatwienia sprawy: .....  
.....  
..... w terminie: .....

.....  
(podpis zgłaszającego)

.....  
(pieczęć imienna i podpis  
przyjmującego zgłoszenie)