

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

**REGULAMIN
UŻYWANIA LOKALI
I PORZĄDKU DOMOWEGO**

Nr B 4

Tychy, lipiec 2022 r.

SPIS TREŚCI

	Strona
I. Postanowienia wstępne	3
II. Zasady porządku domowego. Użytkowanie lokali oraz powierzchni wspólnego użytku	4
III. Zasady gospodarki odpadami	9
IV. Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe	10
V. Zasady używania pomieszczeń gospodarczych	11
VI. Zasady używania ogródków przydomowych	12
VII. Postanowienia końcowe	13

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin używania lokali i porządku domowego zwany dalej „Regulaminem” opracowano w szczególności na podstawie następujących aktów prawnych:
 - 1) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
 - 2) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 648 z późn. zm.),
 - 3) ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
 - 4) ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
 - 5) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
 - 6) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
 - 7) ustawy z dnia 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 510 z późn. zm.),
 - 8) ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
 - 9) ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 888 z późn. zm.),
 - 10) 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 jak 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 zsypowa, itp.,
- 3) **pomieszczeniu gospodarczym** – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego lub wspólnego użytkowania.

II. ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.

UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 3

Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:

- 1) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi, przepisami ochrony przeciwpożarowej, wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) niezakłócanie spokoju innym użytkownikom lokali, unikanie sytuacji konfliktowych, powodujących nieporozumienia i spory sąsiedzkie,
- 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) zamknięcie pomieszczenia przynależnego drzwiami z zamkiem lub kłódką,
- 8) prawidłowe użytkowanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców lub służących do obsługi budynku,

- 9) usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt. 8, spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące, a także przez zwierzęta należące do użytkownika lokalu,
- 10) udostępnianie służbom Spółdzielni lokalu, pomieszczenia przynależnego lub innego miejsca, w tym przygotowanie dostępu (tj. demontaż wszystkich elementów utrudniających/ograniczających dostęp), w celu wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię (np. remont, 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),
- 11) 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,
- 12) utrzymanie czystości i porządku w lokalu, na balkonie, loggii, tarasie, w pomieszczeniu przynależnym, jak również w pomieszczeniach wspólnego użytku, częściach wspólnych budynku oraz na terenie wokół budynku,
- 13) 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,
- 14) zagwarantowanie prawidłowej wentylacji lokalu, poprzez stosowanie nawiewników w oknach i drzwiach balkonowych, odpowiedniej - określonej przepisami - powierzchni przekroju kratki (otworów) wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i wc oraz wlotów (kratek) do przewodów kominowych - utrzymanie ich w czystości i nie zasłanianie folią, tapetami, taśmami, itp.
W budynkach z wentylacją grawitacyjną niedopuszczalne jest montowanie wentylatorów wyciągowych z napędem elektrycznym i okapów kuchennych z wentylatorem podłączonym do przewodu wentylacyjnego,
- 15) przeprowadzanie w razie potrzeby dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu, pomieszczenia przynależnego oraz pomieszczenia gospodarczego użytkowanego indywidualnie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
- 16) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 17) składowanie odpadów komunalnych w pomieszczeniach i miejscach wyłącznie do tego celu przeznaczonych.
Zabronione jest wystawianie worków z odpadami na korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz w innych częściach wspólnych budynku. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania substancji płynnych na częściach wspólnych, użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie posprzątać zanieczyszczenia,
- 18) przechowywanie rzeczy w pomieszczeniach przynależnych (piwnicach) na regałach lub podestach na wysokości co najmniej 20 cm od posadzki,

- 19) 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).
- 20) stała kontrola sprawności urządzeń pomiarowych i innych, tj. wodomierzy, podzielników c.o., zaworów termostatycznych, odcinających, automatycznych odpowietrzników c.o. zamontowanych w lokalu oraz weryfikowanie ich wskazań ze wskazaniami odczytów dokonywanych przez Spółdzielnię lub na zlecenie Spółdzielni. W przypadku ich uszkodzenia lub nieprawidłowego działania użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni,
- 21) wykonywanie zaleceń pokontrolnych bezpośrednio obciążających użytkownika danego lokalu, a wynikających z protokołu kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane,
- 22) przestrzeganie zasady nie otwierania drzwi wejściowych w budynku lub klatce schodowej z zainstalowanym domofonem - osobom obcym,
- 23) zabezpieczanie lokalu mieszkalnego w okresie zimy przed utratą ciepła,
- 24) zakręcanie zaworów gazowych i wodnych w lokalu w przypadku wyjazdu/ opuszczenia lokalu na dłuższy okres czasu.

§ 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, loggiach, 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 zsypowych, wolnostojących altan śmietnikowych i stacji transformatorowych oraz dojściach do klatek schodowych,
- 11) mycia pojazdów i dokonywania napraw pojazdów na parkingach i ciągach pieszo-jezdnych 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) montowania suszarek na elewacji budynku oraz balustradach od strony zewnętrznej,
- 15) blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych i piwnic zapalkami, patykami, drutami, itp.,
- 16) ingerowania oraz naprawiania we własnym zakresie elementów instalacji elektrycznej części wspólnych (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia awarii, uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić służby właściwego rejonu gzm,
- 17) regulowania urządzeń i przestawiania zaworów termostatycznych przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, demontowania zaworów i grzejników,
- 18) pozostawiania otwartych drzwi wejściowych do piwnic oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych do budynków,
- 19) korzystania w budynku z urządzeń gazowych zasilanych gazem płynnym z butli gazowych, jak również przechowywania butli z gazem płynnym. Zakaz obejmuje również loggie, balkony, tarasy,
- 20) instalowania kominków, biokominków, itp. urządzeń na paliwo stałe, ciekłe lub gazowe, w tym urządzeń na biopaliwa,
- 21) suszenia prania na klatkach schodowych oraz balustradach i płytach balkonowych,
- 22) palenia papierosów i innych wyrobów tytoniowych, e-papierosów, spożywania alkoholu, środków odurzających, itp. oraz używania otwartego ognia na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach, w windach oraz pomieszczeniach gospodarczych,
- 23) montowania zamków w drzwiach na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynków oraz innych działań mogących utrudnić ewakuację z budynku,

- 24) samowolnego montowania urządzeń audiowizualnych i kamer monitoringu obejmujących przestrzeń wspólną nieruchomości,
 - 25) sadzenia roślin pnących się po elewacji z uwagi na możliwość jej uszkodzenia oraz zawilgocenia.
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 papierosów i innych wyrobów tytoniowych, e-papierosów, spożywania alkoholu, środków odurzających, itp.,
 - 2) gromadzenia materiałów łatwopalnych, wybuchowych i toksycznych w lokalach, w komórkach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku. Zakaz obejmuje również loggie, balkony, tarasy,
 - 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) zastawiania korytarzy, klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych służących ewakuacji - rowerami, hulajnogami, wózkami dziecięcymi, itp.,
 - 5) prowadzenia działalności produkcyjnej, warsztatowej, w tym majsterkowania w lokalu mieszkalnym, w pomieszczeniu gospodarczym oraz przynależnym w sposób zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
 - 6) wykonywania robót remontowych w dniach świątecznych oraz w dni powszednie w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰,
 - 7) zakłócania ciszy nocnej w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
 - 8) głośnego emitowania (odtwarzania) muzyki, korzystania z instrumentów muzycznych, głośnego śpiewania, które jest uciążliwe dla użytkowników innych lokali,
 - 9) 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. 6 i 7,
 - 10) wyrzucania do szachtów technicznych, szybów dźwigowych oraz przez okna, loggie, balkony i tarasy śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, resztek jedzenia i innych przedmiotów, a także wylewania wody i innych płynów,
 - 11) prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, pomieszczeniach gospodarczych oraz w komórkach piwnicznych,

- 12) wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien, balkonach, loggiach, tarasach, strychach oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych, częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku – pożywienie można wyklądać jedynie w specjalnie urządzonych karmnikach poza obrębem budynku,
- 13) wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, drobnych odpadów budowlanych, itp.,
- 14) użytkowania urządzeń dźwigowych niezgodnie z instrukcją eksploatacji umieszczoną w windzie,
- 15) odpalania materiałów pirotechnicznych na balkonach, loggiach, tarasach, w ogródkach przydomowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

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, balkonach, loggiach, tarasach, itp., wszelkiego rodzaju urządzeń (np. anten satelitarnych, internetowych, klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych, itp.) oraz instalowanie krat, rolet w oknach, balkonach, loggiach, 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 Łędziny 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 oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

6. Osoby pozbywające się zużytych przedmiotów w innym terminie niż podany w harmonogramie, zobowiązane są do wywiezienia ich we własnym zakresie i na własny koszt do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (tzw. PSZOK).
7. Zabrania się składowania w pojemnikach na odpady komunalne: odpadów medycznych, weterynaryjnych i innych powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
8. Zabrania się składowania gruzu i innych odpadów remontowo-budowlanych oraz opon w pojemnikach na odpady komunalne, jak również w miejscach gromadzenia odpadów komunalnych i ich otoczeniu.
9. Odpady budowlane i remontowe powstające w wyniku remontu, modernizacji lub przebudowy lokalu, winny być gromadzone w specjalnie do tego celu przeznaczonych kontenerach lub workach, w wydzielonym miejscu na terenie nieruchomości (na zewnątrz) oraz zagospodarowane przez użytkownika lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami na jego koszt.
10. Gmina zapewnia funkcjonowanie Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), w których przyjmowane są od mieszkańców nieodpłatnie i na bieżąco odpady na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego.

IV. OBOWIĄZKI OSÓB UTRZYMUJĄCYCH ZWIERZĘTA DOMOWE

§ 6

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.
Zabronione jest wprowadzanie zwierząt domowych na place zabaw, siłownie zewnętrzne oraz boiska,
- 4) nie dopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, wind, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, placów zabaw, trawników, chodników i innych miejsc wspólnego użytku, 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. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów.
Właściciel psa zobowiązany jest do opieki nad nim i ponosi pełną odpowiedzialność za zakłócanie spokoju przez zwierzę,

- 7) nie pozostawiania bez opieki w częściach wspólnych budynków (klatkach schodowych, korytarzach, galeriach) oraz na balkonach, loggiach lub tarasach psów, kotów i innych zwierząt.

V. ZASADY UŻYWANIA POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH

§ 7

1. Pomieszczenia gospodarcze służą do przechowywania przedmiotów i materiałów, z wyjątkiem łatwopalnych i wybuchowych oraz materiałów o silnych właściwościach zapachowych, żrących i innych uciążliwych dla sąsiadów. Pomieszczenie 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 dwóch 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) spisanego 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 spisana 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 (nowy właściciel lokalu mieszkalnego nie wstępuje automatycznie w prawa dotychczasowego najemcy).

VI. ZASADY UŻYWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

§ 8

1. Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią nieruchomość wspólną.
2. Oddanie użytkownikowi lokalu terenu wspólnego do indywidualnego zagospodarowania 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 opłat 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 używającego 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, używający ogródek 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. Używający ogródek zobowiązany jest do dbałości i pielęgnacji znajdujących się w nim roślin oraz do konserwacji i napraw ogrodzenia.
8. W przypadku rezygnacji z ogródka, używający ogródek zobowiązany jest 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 zakłócający ciszę i spokój współmieszkańcom,
 - 4) stawiania altan,
 - 5) składowania kompostu.
10. W razie nie wywiązania się z obowiązków wynikających z umowy o oddanie do korzystania z terenu na zagospodarowanie ogródków, Spółdzielnia może żądać jego zwrotu w stanie nie pogorszonego lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.
11. Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi wycinkę drzew lub/i krzewów (z zastrzeżeniem ust. 12), które wchodzi 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 lub/i krzewów.
12. Na wycięcie drzew oraz krzewów w przypadkach określonych w ustawie 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 pozwolenia na wycinkę drzewa lub krzewu, wydanego przez burmistrza lub prezydenta miasta następuje na koszt osoby aktualnie używającej ogródek.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

Użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów meldunkowych.

Obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Gminy, a następnie zgłosić w Spółdzielni zmianę, w tym aktualizację liczby osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

§ 10

Umieszczenie nazwisk na wizytówkach kaset domofonowych, odbywa się wyłącznie za pisemną zgodą zainteresowanych mieszkańców.

§ 11

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

Niezależnie od powyższego, w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.

§ 12

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”, zamieszczona na klatkach schodowych budynków.

§ 13

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, włazów, itp.
2. Zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach, a także uwagi dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkownik lokalu powinien kierować do właściwego rejonu gzm.
3. Skargi i wnioski przyjmują:
 - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni - w każdy poniedziałek w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰,
 - 2) kierownicy i pracownicy komórek organizacyjnych codziennie w godzinach pracy Spółdzielni.

§ 14

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

§ 15

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą **w dniu 23 czerwca 2022 r.** uchwałą nr 13/2022 **i obowiązuje od dnia 1 lipca 2022 r.**
2. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin używania lokali i porządku domowego” (nr B 4) z dnia 28 listopada 2013 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

RZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Na oryginale właściwe podpisy