

**Regulamin porządku domowego i zasad utrzymania stanu technicznego budynków
w MGSM „PERSPEKTYWA”
zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 156/2022 z dnia 30.03.2022r. (tekst jednolity uwzględniający
zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2022 z dnia 26.10.2022r.).**

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady utrzymania stanu technicznego i porządku domowego w nieruchomościach:

1. będących własnością MGSM „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej;
2. zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”

§ 2

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. lokalu - należy przez to rozumieć lokal, zajmowany na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, w szczególności będący przedmiotem odrębnej własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz lokal przysługujący najemcy na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu lub zajmowany bez tytułu prawnego;
2. użytkownika lokalu należy przez to rozumieć:
 - a. osobę, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu w szczególności: członek spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu - będącego członkiem spółdzielni, właściciela lokalu - nie będącego członkiem spółdzielni, osobę posiadającą zawartą umowę najmu lokalu, osobę wywodzącą swój tytuł prawny z tytułu prawnego innego lokatora (np. dzieci, małżonek);
 - b. osobę posiadającą zawartą umowę o wykonanie remontu kapitalnego lokalu wraz z uzupełnieniem wyposażenia technicznego;
 - c. osobę nie posiadającą tytułu do lokalu, faktycznie go użytkującą;
3. wnętrzu lokalu - należy przez to rozumieć, wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do wnętrza lokali zalicza się w szczególności:
 - a. ściany, o których wyżej mowa, do połowy ich grubości licząc od wnętrza lokalu oraz wystające poza obręb tych ścian części lokalu, takie jak: balkony, loggie, itp.,
 - b. ściany wewnętrzne lokalu,
 - c. przegrody poziome (stropy) lokalu, do połowy ich grubości licząc od strony lokalu,
 - d. instalacje i urządzenia techniczne wraz z armaturą;
4. nieruchomości - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wraz z jego otoczeniem (działka gruntu, obiekty budowlane usytuowane na gruncie, urządzenia małej architektury, zieleń itp.).
5. częściach wspólnych nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
6. pomieszczeniach wspólnego użytku – należy przez to rozumieć części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, piwnice, strychy i inne pomieszczenia w budynku nie będące lokalami.

Rozdział II Zasady korzystania z lokali.

§ 3

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do:
 - a. używania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie można czynić ze swego prawa do lokalu użytku, który byłby sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego i porządku,
 - b. utrzymywania zajmowanych przez siebie lokali oraz części wspólnych nieruchomości w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

§ 4

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do bieżącego informowania spółdzielni:
 - o zmianach w zakresie ilości osób zamieszkujących w lokalu, w tym zwłaszcza w zakresie spraw związanych z zameldowaniem i wymeldowaniem na pobyt stały lub czasowy;
 - o aktualnym adresie do korespondencji;
 - zmianie sposobu użytkowania lokalu w każdym przypadku, nie tylko wtedy, gdy wymagana na to jest zgoda spółdzielni.

§ 5

1. Wykonywanie w lokalu mieszkalnym, niebędącym przedmiotem odrębnej własności, działalności gospodarczej wymaga zgody spółdzielni.
 - 1.1. Właściciel lokalu planujący podjęcie działalności gospodarczej w swoim lokalu jest zobowiązany do wcześniejszego ustalenia, czy wykonywanie działalności w oparciu o lokal jest możliwe, w tym w szczególności winien upewnić się, czy jest możliwość ustawienia pojemnika na odpady inne niż komunalne na nieruchomości wspólnej, a także w razie takiej potrzeby do ustalenia warunków dojazdu do lokalu samochodów dostawczych oraz uzgodnienia ewentualnych zasad korzystania z części nieruchomości wspólnej w związku z zamiarem podjęcia działalności gospodarczej.
2. Umieszczanie na budynku szyldów, reklam i ogłoszeń wymaga zgody spółdzielni, która każdorazowo indywidualnie określi warunki ich umieszczania, w szczególności może ją uwarunkować wnoszeniem opłat.

§ 6

1. Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynku lub lokali, zabrania się:
 - a. dokonywania jakichkolwiek napraw, ingerencji lub innych działań w obrębie urządzeń technicznych oraz instalacji wewnątrz budynku;
 - b. wchodzenia do pomieszczeń wyłączonych z ogólnego użytku przez spółdzielnię, w których znajdują się urządzenia techniczne np.: węzłów, przyłączy, maszynowni dźwigów osobowych itp.;
 - c. samowolnego przebudowywania lokalu zmieniającego układ pomieszczeń lub balkonów i loggii;
 - d. samowolnego instalowania urządzeń do elewacji i dachu budynku, np. krat, rolet antywłamaniowych, siatek, klimatyzatorów, okablowania, anten itp.;
 - e. samowolnego przerabiania instalacji wewnętrznych w lokalu;
 - f. zabudowywania na stałe pionów instalacyjnych;
 - g. samowolnego dokonywania innych zmian w zakresie budowlanym;
 - h. wchodzenia na dach budynku;
 - i. odprowadzania (wylewania, wrzucania) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpadów, artykułów higienicznych), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych;
 - j. wrzucania do zsyków przedmiotów wielkogabarytowych, mogących spowodować ich zapchanie;
 - k. blokowanie automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych;
 - l. palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dokonywanie remontów, przeróbek i zmian, o których mowa w pkt 1 lit. c do g wymaga uzyskania pisemnej zgody spółdzielni.
3. Powyższe zakazy nie ograniczają praw wynikających z posiadania tytułu własności do lokalu mieszkalnego. Właściciele lokali zamierzający podjąć czynności o których mowa w pkt 1 lit. c do g zobowiązani są do poinformowania o swych zamierzeniach spółdzielnię, a w koniecznych przypadkach uzyskać warunki ich wykonania.
4. W celu zapewnienia właściwego funkcjonowania budynku każdy użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowych przeglądów instalacji : kominowych, gazowych, elektrycznych wymaganych przepisami Prawa Budowlanego.

§ 7

1. Każdy mieszkaniec ma prawo do niezakłóconego korzystania ze swego lokalu mieszkalnego.
2. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do takiego korzystania z lokali i nieruchomości wspólnej budynku, by nie zakłócać korzystania z lokali mieszkańcom budynku.
3. Prace uciążliwe dla innych mieszkańców oraz powodujące nadmierny hałas można wykonywać wyłącznie od poniedziałku do soboty w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, po uprzednim powiadomieniu tych mieszkańców, których skutki takich prac mogą dotyczyć.
4. Wszelkie prace mające na celu usunięcie awarii zagrażających bezpieczeństwu ludzi, mienia lub mogących spowodować znaczne straty materialne, mogą być wykonywane w każdym czasie.

§ 8

1. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców oraz nie mogą zakłócać spokoju.
2. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych i porządkowych związanych z ich posiadaniem, w tym m.in. do obowiązkowych szczepień, niezwłocznego uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie budynku i jego otoczenia, wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach.
3. Niedozwolone jest prowadzenie hodowli i dokarmianie ptaków i innych zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na balkonach i parapetach okien, a także w innych nie przystosowanych do tego celu miejscach.
4. Za szkody wyrządzone przez zwierzęta odpowiadają ich właściciele.

§9

1. Balkony oraz parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Skrzynki na kwiaty na balkonach i parapetach zewnętrznych okien powinny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
3. Niedozwolone jest przechowywanie na balkonach materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych.

§ 10

1. Części wspólne nieruchomości należy utrzymywać w czystości, zaś korzystając z nich należy przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
2. Niedozwolone jest przechowywanie w pomieszczeniach wspólnego użytku materiałów łatwopalnych i niebezpiecznych oraz zwierząt.
3. Na ciągach komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, przejścia) nie wolno pozostawiać żadnych przedmiotów.
4. Niedozwolone jest używanie w pomieszczeniach wspólnego użytku urządzeń elektrycznych. Za zgodą i na warunkach określonych przez spółdzielnię dopuszczalne jest jedynie instalowanie w komórkach piwnicznych punktów świetlnych.
5. Niedozwolone jest używanie w pomieszczeniach wspólnego użytku urządzeń spalinowych.
6. Zabronione jest suszenie prania na klatkach schodowych.
7. Niedozwolone jest zajmowanie bez wcześniejszej zgody Spółdzielni pomieszczeń wspólnego użytku (strychy, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) dla wyłącznych celów użytkownika. Po uzyskaniu zgody warunki korzystania, zostaną ustalone w drodze zawartej odrębnej umowy.
8. Niedozwolone jest korzystanie z urządzeń technicznych w budynku (m.in. piony p.poż, windy) w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem.

§ 11

1. Odpady komunalne (tj. zmieszane, segregowane, wielkogabarytowe) składować można wyłącznie w miejscach i w pojemnikach do tego przeznaczonych usytuowanych w zagrodach gospodarczych. Zbiórka i odbiór odpadów zorganizowana jest zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie danego miasta.
 - 1.1. Odpady inne niż komunalne, w tym w szczególności wytworzone przy prowadzeniu działalności gospodarczej mogą być składowane wyłącznie w miejscach wcześniej uzgodnionych ze spółdzielnią. Możliwość składowania takich odpadów jest uzależniona od powierzchni nieruchomości, jej zabudowy i warunków technicznych.

2. Odpady poremontowe niezwłocznie usuwa użytkownik lokalu we własnym zakresie. Sposób gromadzenia i odbioru odpadów określają zasady obowiązujące na terenie danego miasta.
3. Mycie, naprawy i przeglądy pojazdów samochodowych są zabronione na terenie nieruchomości.
4. Niedozwolone jest zatrzymywanie i postój pojazdów samochodowych na: trawnikach i zieleńcach oraz w miejscach utrudniających dojazd.

Rozdział III Obowiązki w zakresie utrzymania porządku w nieruchomości wspólnej

§ 12

Do obowiązków spółdzielni należy:

1. dbałość o należyty stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynku, jego otoczenia oraz miejsc służących do wspólnego użytku;
2. zapewnienie bezpiecznego i bezawaryjnego funkcjonowania instalacji i urządzeń technicznych, w jakie budynek został wyposażony;
3. wyznaczenie odpowiednich miejsc składowania odpadów;
4. zapewnienie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, bram oraz innych pomieszczeń wspólnego użytku, zabezpieczenie tablic rozdzielczych, maszynowni i przyłączy;
5. widoczne oznaczenie nieruchomości adresem;
6. oznaczenie numerem porządkowym każdego wejścia do klatki schodowej;
7. wywieszanie w klatkach schodowych w łatwo dostępnym i widocznym miejscu:
 - a. spisu telefonów Dyspozytora Spółdzielni oraz numerów alarmowych takich jak: Policja, Straż Pożarna oraz Pogotowie Ratunkowe,
 - b. innych ogłoszeń związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni;
8. umieszczenie na pisemny wniosek użytkownika nazwiska na tablicy domofonowej, według numerów zajmowanych lokali w klatce schodowej;
9. wykonywanie w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku oraz w jego otoczeniu dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji oraz realizowanie w tym zakresie wytycznych Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

§ 13

Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenie posesji, szczególnie w trakcie prowadzenia wszelkich prac remontowo – budowlanych

Rozdział IV Obowiązki w zakresie napraw i utrzymania należytego stanu technicznego budynków i lokali

§ 14

1. Obowiązki użytkownika lokalu:
 - a. zapewnienie właściwego dopływu powietrza do lokalu, właściwe wentylowanie i przewietrzanie, oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności, poprzez: prawidłowe korzystanie z nawiewników okiennych, montaż kratki wentylacyjnych bez żaluzji, itp.;
 - b. utrzymanie ścian i sufitów w należytej czystości łącznie z naprawą tynków i usuwaniem zagrzybienia, spowodowanego niewłaściwą eksploatacją lokalu;
 - c. naprawa posadzek cementowych, naprawa i konserwacja podłóg drewnianych, wyrównanie podłoża, wymiana okładzin podłogowych;
 - d. konserwacja i naprawa okien;
 - e. naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokali (również w przypadku gdy drzwi wejściowe do lokalu, są drzwiami wejściowymi do budynku). Wymiana drzwi wymaga uzyskania zgody Spółdzielni;
 - f. wymiana i naprawa instalacji wodnej od wodomierza do miejsc poboru wody wraz z armaturą;
 - g. wymiana, naprawa i czyszczenie instalacji kanalizacyjnej od urządzeń do pionu zbiorczego (z wyłączeniem wymiany i naprawy poziomów kanalizacyjnych przebiegających przez inny lokal mieszkalny lub pomieszczenia wspólnego użytku);
 - h. wymiana urządzeń sanitarnych (m.in. wanna, kabina prysznicowa, brodzik, muszla, słuźczka, umywalka, zlewozmywak). Wymiana muszli i słuźczki dotyczy również w.c. w klatce schodowej;
 - i. wymiana i naprawa instalacji elektrycznej od zabezpieczenia znajdującego się w lokalu lub od 1-szej puszki rozgałęźnej, wymiana i naprawa osprzętu. Po wykonanych pracach należy dostarczyć do

spółdzielni protokoły badań skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i stanu izolacji przewodów / uzbrojeń elektrycznych. Wymiana przyłącza do lokalu wymaga uzyskania zgody Spółdzielni.

- j. wymiana i naprawa instalacji gazowej za zaworem odcinającym urządzenie odbiorcze, wymiana i naprawa urządzeń gazowych oraz ich przegląd (szczególnie piecyków gazowych łazienkowych). Po wykonanych pracach należy dostarczyć do spółdzielni protokół z przeprowadzonej próby szczelności.
 - k. wykonanie zaleceń pokontrolnych (dot. przeglądów gazowych, elektrycznych, kominiarskich itp.) i zgłoszenie do spółdzielni ich wykonania;
 - l. wymiana, naprawa i czyszczenie pieców kuchennych każdego rodzaju;
 - m. naprawa i czyszczenie pieców pokojowych;
 - n. malowanie balkonów i loggii zgodnie z kolorystyką budynku, zapewnienie stałego odpływu wody oraz usuwanie nadmiaru śniegu z płyt balkonowych;
 - o. usuwanie wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika.
2. Wszelkie prace w zakresie obowiązków użytkownika lokalu winny być wykonywane przez osoby posiadające właściwe kwalifikacje i uprawnienia.

§ 15

Obowiązki Spółdzielni:

- a. wymiana tynków, usuwanie zawilgocenia ścian nie powstałych z winy lokatora;
- b. wymiana posadzek cementowych i podłóg drewnianych;
- c. wymiana okien zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Regulaminem;
- d. wymiana i naprawa poziomów wodnych w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pionów wodnych do wodomierza w lokalu wraz z wodomierzem;
- e. wymiana, naprawa i czyszczenie poziomów kanalizacyjnych w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pionów;
- f. wymiana i naprawa instalacji elektrycznej do zabezpieczenia obwodowego lub 1-szej puszkii rozgałęźnej w lokalu;
- g. wymiana i naprawa instalacji gazowej do zaworów odcinających urządzenia odbiorcze wraz z zaworem;
- h. utrzymanie we właściwym stanie technicznym przewodów kominowych;
- i. wymiana i naprawa instalacji centralnego ogrzewania z sieci;
- j. wymiana pieców pokojowych;
- k. wymiana pieców kuchennych jeśli stanowią jedyne źródło grzewcze;
- l. remont balkonów i loggii;
- m. usuwanie uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy Spółdzielni.

Rozdział V Postępowanie w razie wystąpienia awarii

§ 16

1. W razie wystąpienia awarii związanej z funkcjonowaniem budynku lub jego urządzeń technicznych, jak również lokalu, które ma wpływ na funkcjonowanie budynku lub na lokale innych użytkowników, każdy mieszkaniec, który powziął o niej wiadomość, zobowiązany jest powiadomić o niej niezwłocznie służby techniczne Spółdzielni lub inne pogotowie awaryjne służb wyspecjalizowanych.
2. W razie pojawienia się konieczności dostępu do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu dokonania odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych, każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰. Pracownik spółdzielni lub przedsiębiorca działający na jej zlecenie w związku z wykonywaniem przez niego czynności wynikających ze stosunku służbowego lub zlecenia, a dotyczących tego lokalu może wykonywać takie czynności wyłącznie w obecności pełnoletniego mieszkańca, po uprzednim wylegitymowaniu się. Jeżeli mieszkaniec jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, stosuje się art. 6¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. W przypadku nagłych awarii każdy mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek udostępnić lokal o każdej porze doby.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

§ 17

W przypadkach uporczywego naruszania postanowień Regulaminu przez mieszkańca lub użytkownika, Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową o zaniechanie naruszeń, niezależnie od prawa do podjęcia innych działań przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o własności lokali i ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 18

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 156/2022 i wchodzi w życie z dniem 1.04.2022r.

Z tym samym dniem traci moc Regulamin MGSM uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą numer 108/2011 z dnia 18.01.2011 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej