

Regulamin używania lokali i utrzymania porządku w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie używania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny i estetyki lokali, budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Przez użytkownika należy rozumieć w szczególności:
 1. członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 2. osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 3. właściciela lokalu,
 4. najemcę lokalu mieszkalnego,
 5. osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
 6. osobę fizyczną lub prawną korzystającą z nieruchomości lub lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej,
 7. inną osobę zamieszkującą w lokalu
2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu również za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub przebywające w jego lokalu.
3. Przez lokal rozumie się lokal mieszkalny, użytkowy, a także garaż.
4. Przez pomieszczenie do wspólnego korzystania rozumie się pomieszczenie, powierzchnie stanowiące część wspólną nieruchomości, przeznaczone do korzystania przez użytkowników danego budynku.

Rozdział II. Postanowienia w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i lokali.

Dział I. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, części budynków i urządzeń które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników oraz o porządek i czystość w otoczeniu budynków, a także na terenach należących do Spółdzielni.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym i użytkowym nie dotyczą nieruchomości garażowych. Obowiązki w tym zakresie należą w całości do użytkowników garaży.

§ 4

1. Do części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników należą w szczególności:
 1. klatki schodowe, korytarze, przejścia, drzwi wejściowe do budynku, wiatrołapy, zadaszenia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku,
 2. piwnice, schowki, strychy i inne pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali,
 3. pralnie, suszarnie, pomieszczenia wodomierza, węzła cieplnego, gazomierza, rozdzielaczy ciepła itp.
 4. fundamenty i inne elementy posadowienia budynku,
 5. ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej,

6. stropy między poszczególnymi kondygnacjami,
 7. ściany, balkony, loggie z balustradami, okna i drzwi balkonowe oraz okna piwniczne jako element elewacji zewnętrznej,
 8. ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz lokalu,
 9. przewody kominowe wentylacyjne spalinowe, dymowe wraz z kominami i deflektorami bez kratki wentylacyjnych w lokalu,
 10. dachy wraz z ich konstrukcją nośną, rynny, rury spustowe, włazy, drabiny, ławy kominarskie itp.
 11. dźwigi osobowe wraz z maszynownią,
 12. urządzenia zsypowe do usuwania odpadów i nieczystości stałych wraz z komorami wyspowymi i zsypowymi,
 13. instalacja gazowa od kurków głównych na zewnątrz budynku do zaworu odcinającego włącznie przed urządzeniem odbiorczym w lokalu, a także instalacja gazowa wraz z urządzeniami gazowymi w pomieszczeniach wspólnych (bez urządzeń pomiarowych),
 14. instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w budynku,
 15. instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do zaworu odcinającego włącznie przed indywidualnym wodomierzem w lokalu lub głównego zaworu włącznie w lokalu w przypadku braku wodomierza, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
 16. instalacja centralnej ciepłej wody wraz z cyrkulacją za wymiennikiem do zaworu odcinającego włącznie przed indywidualnym wodomierzem w lokalu lub głównego zaworu włącznie w lokalu w przypadku braku wodomierza, a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
 17. instalacja kanalizacyjna w budynku – pion i poziomy, bez instalacji w lokalu,
 18. instalacja elektryczna od złącza kablowego w budynku do indywidualnego zabezpieczenia przedlicznikowego dla lokalu, obwody administracyjne, instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych w pomieszczeniach wspólnych oraz ścianach zewnętrznych budynku,
 19. instalacja odgromowa, połączenia wyrównawcze w budynku,
 20. instalacja domofonowa bez unifonu w lokalu,
 21. odpływy kanalizacyjne do pierwszej studzienki rewizyjnej oraz sieć kanalizacyjna będąca na majątku Spółdzielni,
 22. hydrofornia wraz z siecią podwyższonego ciśnienia,
 23. sieć centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (czteroprzewodowa) będąca na majątku Spółdzielni,
 24. słupy i oprawy oświetleniowe wraz z siecią kablową energetyczną będące na majątku Spółdzielni,
 25. sieć i instalacja telekomunikacyjna wraz z urządzeniami będącymi na majątku Spółdzielni,
 26. inne urządzenia i obiekty będące na majątku Spółdzielni jak: ulice, dojazdy, chodniki, schody, parkingi, znaki drogowe, wpusty drogowe, obiekty małej architektury i urządzenia terenu, drzewa, krzewy, trawniki itp.
2. W przypadku posiadania zainstalowanego w lokalu urządzenia indywidualnego źródła ciepła na potrzeby ogrzania lokalu, podgrzania wody, dbałość o stan techniczny, wymiana i remont tych urządzeń należą do użytkownika.

§ 5

Spółdzielnia jest obowiązana również do:

1. wykonywania okresowych przeglądów i kontroli obiektów i urządzeń zgodnie z właściwymi przepisami,
2. wyposażenia budynków w instrukcje ppoż. i sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z właściwymi przepisami,
3. zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
4. umieszczenia w gablocie numerów telefonów awaryjnego Pogotowie Technicznego Spółdzielni, porządkowych służb miejskich i ratunkowych,
5. oznaczenia numerami porządkowymi budynków, lokali i pomieszczeń stanowiących własność/współwłasność Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię,
6. utrzymania w stanie sprawności technicznej oświetlenia zewnętrznego osiedlowego, jeżeli stanowi ono majątek Spółdzielni.

Dział II. Obowiązki użytkownika

§ 6

1. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymania w należytym stanie technicznym, naprawy i konserwacji lokalu oraz pomieszczeń przynależnych wraz z urządzeniami technicznymi służącymi wyłącznie do jego

użytku i nie zaliczonymi do obowiązków Spółdzielni określonych w Dziale I. W szczególności do obowiązków użytkownika należy:

1. stała konserwacja mieszkania i pomieszczeń przynależnych oraz znajdujących się tam urządzeń,
 2. naprawa i wymiana urządzeń technicznych wyposażenia mieszkania, w szczególności: pieców i kuchenek gazowych,
 3. utrzymanie w sprawności i drożności instalacji i urządzeń odpływowych,
 4. legalizacja urządzeń pomiarowych, w tym liczników wodnych, podliczników energii elektrycznej w garażach,
 5. utrzymanie we właściwym stanie technicznym przynależnej do lokalu oddawczej skrzynki pocztowej.
2. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma obowiązek wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należącego stanu, wyznaczając stosowny termin.
3. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (np. pożaru, zalania wodą, ulatniania się gazu) pracownicy administracji , jeżeli nie mogą skontaktować się z użytkownikiem lokalu, mają prawo do komisyjnego otwarcia lokalu, w celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ograniczenia ich rozmiaru.

§ 7

Użytkownik jest również zobowiązany do dbania o ład i porządek w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz na terenach i urządzeniach Spółdzielni.

§ 8

Zmiana charakteru użytkowania lokalu oraz wszelkie przeróbki w elementach konstrukcyjnych, instalacjach określonych w § 4 ust. 1, balkonach, loggiach i innych częściach budynku mogą być dokonywane po uzyskaniu zgody Spółdzielni i spełnieniu warunków prawem przewidzianych.

§ 9

1. Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe na skutek: zaniedbań, posiadania niesprawnej instalacji lub z winy użytkownika, osób wspólnie z nim zamieszkujących lub przebywających odpowiedzialność ponosi użytkownik danego lokalu.
2. O zauważonych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w częściach budynku nie służących wyłącznie do użytku użytkownika należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.

§ 10

Zabrania się użytkownikowi:

1. ingerowania bez zgody Spółdzielni w instalacje i części instalacji, określone w § 4 , ust.1 ,
2. zasłaniania przewodów wentylacyjnych,
3. instalowania okapów nadkuchennych wyposażonych w wentylator z odprowadzeniem powietrza do przewodu wentylacyjnego,
4. montowania w przewodach wentylacyjnych wentylatorów i wyciągów mechanicznych,
5. "dogrzewania" lokalu za pomocą spalania gazu,
6. używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego,
7. manipulowania w elementach urządzenia dźwigowego,
8. instalowania oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Spółdzielni,
9. instalowania odbiorników elektrycznych w pomieszczeniach piwnicznych,
10. samowolnego zabudowywania i zajmowania części budynków nie służących wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników,
11. trwałego zabudowywania instalacji w części nie służącej wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników,
12. montowania na dachach i elewacji budynków anten radiowych i telewizyjnych (w tym satelitarnych) a także anten innego przeznaczenia jak również urządzeń klimatyzacyjnych bez zgody Spółdzielni,
13. samowolnego montowania urządzeń i elementów zmieniających lub ingerujących w elewację budynku (w tym rolet zewnętrznych w oknach i drzwiach balkonowych),
14. zmiany kolorystyki elementów zewnętrznych budynku (okien, balkonów itp.),

15. rozprowadzania przewodów sieci internetowej, telewizji kablowej i telekomunikacyjnej pomiędzy lokalami, w budynkach, pomiędzy budynkami oraz na elewacji,
16. wykorzystywania pomieszczeń przynależnych do celów zarobkowych,
17. wykorzystywania lokali mieszkalnych do celów zarobkowych uciążliwych dla współmieszkańców.

Rozdział III. Postanowienia w zakresie zapewnienia czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu.

Dział I. Obowiązki Spółdzielni

§ 11

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. wyposażenie nieruchomości w odpowiednią ilość pojemników do gromadzenia odpadów komunalnych, usytuowanych w wyznaczonym na ten cel miejscu oraz usuwanie tych odpadów,
2. utrzymanie w należytym stanie pieszych ciągów komunikacyjnych oraz parkingów na terenach należących do Spółdzielni,
3. okresowe koszenie trawy, pielęgnacja krzewów i drzew,
4. okresowa wymiana piasku w piaskownicach,
5. bieżąca naprawa lub usuwanie zniszczonych urządzeń zabawowych oraz terenów rekreacyjnych,
6. deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja pomieszczeń do wspólnego korzystania.

Dział II. Obowiązki użytkownika

§ 12

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są utrzymywać czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach do wspólnego korzystania jak pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, strychy itp. oraz do przestrzegania i dbania o czystość na zewnątrz budynków. 1¹. Zasady wprowadzenia /rezygnacji z / odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu określa [załącznik nr 1](#) do niniejszego regulaminu.
2. Odpady komunalne mogą być wyrzucane wyłącznie do przeznaczonych do tego celu pojemników.
3. Trzepanie dywanów i chodników może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych we wszystkie dni tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt, w godzinach 7.00-20.00.

§ 13

Zabrania się:

1. wyrzucania przez okna i wykładania na parapety zewnętrzne śmieci, żywności i innych,
2. dokarmiania ptactwa na parapetach i balkonach,
3. odprowadzania do kanalizacji ścieków nie odpowiadających normom ustalonym przez odbiorcę ścieków,
4. rozciągania sznurów między drzewkami i suszenia bielizny na terenach zieleni z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
5. rozciągania sznurów między balkonami bądź instalowania urządzeń do suszenia na elewacji budynku,
6. trzepania dywanów, pościeli, odzieży itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach,
7. mycia pojazdów mechanicznych na terenach Spółdzielni,
8. parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, niesprawnych samochodów na parkingach i miejscach postojowych, a także w miejscach wspólnego użytkowania,
9. grillowania na balkonach, loggiach, terenach zieleni oraz ogródkach przydomowych,
10. wchodzenia na dach bez zgody administracji osiedla,
11. samowolnego nasadzania drzew i krzewów na terenie nieruchomości (osiedla) oraz zakładania ogródków i kwietników,
12. przechowywania w korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w w/wym miejscach administracja , po bezskutecznym

- wezwanu do usunięcia, ma prawo do usunięcia przedmiotów na koszt użytkownika, bez możliwości dochodzenia odszkodowania,
13. samowolnego wywieszania informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. na i w budynkach, a także na terenach Spółdzielni.

§ 14

1. Użytkownik dokonujący remontów i napraw lokalu jest obowiązany przeprowadzać je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości innym użytkownikom.
2. Remont lokalu może odbywać się we wszystkie dni tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt, w godz. 7.00-20.00.
3. Użytkownik na własny koszt dokonuje oddzielnej segregacji gruzu i innych odpadów z prac remontowych.
4. Ewentualne wyłączenia na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej wymagają zgody Spółdzielni.

§ 15

Umieszczanie i pielęgnacja kwiatów na balkonach i parapetach okiennych zewnętrznych może odbywać się w sposób bezpieczny i nie powodujący niszczenia elewacji budynku i konstrukcji balkonów.

§ 16

1. Z pralni i suszarni budynku może korzystać każdy użytkownik w kolejności ustalonej przez mieszkańców budynku lub osobę zarządzającą tymi pomieszczeniami.
2. Korzystanie z pralni odbywa się za odpłatnością określoną przez Spółdzielnię.
3. Zabrania się używać pralni i suszarni oraz pomieszczeń do wspólnego korzystania niezgodnie z ich przeznaczeniem oraz w celach zarobkowych.
4. Na wniosek i za zgodą mieszkańców może nastąpić zmiana przeznaczenia pomieszczenia pralni bądź suszarni na pomieszczenie o innym charakterze.

Rozdział IV. Postanowienia w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 17

W celu zabezpieczenia przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnego obchodzenia się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi.

§ 18

W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić straż pożarną i policję, wskazując dokładnie miejsce pożaru. Fałszywe informowanie podlega karze zgodnie z przepisami prawa

§ 19

W celu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zabrania się :

1. przechowywania materiałów łatwopalnych w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pomieszczeniach mieszkalnych, w tym również na tarasach, balkonach i loggiach,
2. przechowywania w budynkach mieszkalnych motocykli, motorowerów z paliwem w zbiornikach, za wyjątkiem specjalnie wyznaczonych boksów,
3. zastawiania korytarzy i przejść budynków,
4. zastawiania dojazdów do budynków,
5. używania otwartego ognia i palenia tytoniu na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, windach, boksach i na strychach,

6. uniemożliwienia lub ograniczania dostępu do urządzeń przeciwpożarowych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu

Rozdział V. Postanowienia w zakresie współżycia mieszkańców

§ 20

Użytkownicy obowiązani są do przestrzegania zasad współżycia społecznego.

§ 21

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych tj. na placach zabaw i boiskach.
2. Dzieci poniżej 13-tu lat mogą przebywać na terenie placu zabaw tylko pod opieką rodziców lub opiekunów. Urządzenia znajdujące się na placu zabaw są przeznaczone dla dzieci od lat 3.
3. Na placu zabaw nie wolno:
 1. wprowadzać psów i innych zwierząt,
 2. przebywać w stanie nietrzeźwym i spożywać alkoholu,
 3. palić tytoniu,
 4. zakłócać spokoju i porządku publicznego
4. Z uwagi na bezpieczeństwo bawiących się należy przestrzegać następujących reguł:
 1. na terenie placu zabaw w pobliżu urządzeń zabronione są gry zespołowe i jazda na rowerze,
 2. zabronione jest wchodzenie na górne elementy konstrukcyjne obiektów zabawowych, szczególnie dotyczy to huśtawek,
 3. zabronione jest korzystanie z obiektów zabawowych przez więcej niż jedno dziecko na jednym miejscu,
 4. zabronione jest korzystanie z uszkodzonych obiektów zabawowych,
 5. w przypadku zauważenia uszkodzenia urządzenia zabawowego należy niezwłocznie ten fakt zgłosić w administracji osiedla,
5. Za niewłaściwe zachowanie dzieci powodujące dewastację i niszczenie mienia jak również nieprzestrzeganie zasad bezpieczeństwa odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.

§ 22

W godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna, w godzinach tych w szczególności należy :

1. wyciszyć sprzęt radiowo-telewizyjny,
2. zaniechać głośniejszych gier i zabaw,
3. korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze itp. w sposób nie zakłócający spokoju współmieszkańców,
4. zaprzestać korzystania z osiedlowych obiektów i urządzeń sportowych.

§ 23

Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach na ten cel przeznaczonych.

§ 24

1. Właściciele zwierząt domowych zobowiązuje się do:
 1. sprawowania opieki nad nimi w sposób wykluczający zagrożenie bezpieczeństwa lub uciążliwości dla ludzi,
 2. niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta w miejscach publicznych, w szczególności na klatkach schodowych, w windach lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku jak również na chodnikach, jezdniach, trawnikach itp.
2. Właściciel psa zobowiązany jest do wyprowadzania psa wyłącznie na smyczy i w kagańcu bez względu na wielkość i rasę.
3. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, na wydzielone place zabaw dla dzieci, boiska i inne obiekty sportowo-rekreacyjne,

4. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta, w szczególności w budynku i jego otoczeniu – odpowiadają ich posiadacze.
5. Szczegółowe zasady utrzymania zwierząt domowych określa Regulamin utrzymania zwierząt na terenie Gminy-Miasto Grudziądz, uchwalony przez Radę Miasta Grudziądza.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 25

W przypadku dłuższej nieobecności (powyżej 1 miesiąca) użytkownik winien poinformować Spółdzielnię o możliwości nawiązania z nim kontaktu bądź z osobą mającą dostęp do lokalu.

§ 26

Na żądanie Spółdzielni użytkownik zobowiązany jest zezwolić na wejście do lokalu oraz pomieszczenia przynależnego, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§ 27

Spółdzielnia informuje użytkowników o bieżących sprawach dotyczących danej nieruchomości poprzez wywieszanie ogłoszeń na tablicy informacyjnej a także na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 28

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

§ 29

Wobec użytkowników naruszających normy współżycia społecznego i postanowienia niniejszego Regulaminu będą stosowane sankcje przewidziane w Statucie niezależnie od odpowiedzialności wynikającej z przepisów kodeksu wykroczeń.

§ 30

Uchyła się "Regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu" uchwalony 28.06.2005r., obowiązujący od 01.07.2005r.

§ 31

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.09.2012 r. (Protokół RN Nr 9 / 2012) i obowiązuje od dnia 01.10.2012 r.