

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MAKOSZOWIANKA” W ZABRZU

ROZDZIAŁ I CZĘŚĆ OGÓLNA

§1

Niniejszy Regulamin przyjmuje się w celu stworzenia wspólnie akceptowalnych i przestrzeganych zasad postępowania dla mieszkańców i użytkowników lokali, aby zamieszkiwanie w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” i korzystanie z nich dawało wszystkim poczucie bezpieczeństwa i należytego komfortu.

§2

Postanowienia regulaminu dotyczą osób – członków i nie członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność lokalu, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, najemców lokali oraz wszystkich innych osób zamieszkujących w lokalach, zwanych w dalszej części regulaminu użytkownikami lokali.

Regulamin określa warunki, zasady współżycia mieszkańców, szczególnie dotyczą ochrony mienia i zapewnienia bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zasad korzystania z części wspólnych nieruchomości.

§3

1. Właściele oraz najemcy lokali ponoszą odpowiedzialność za zachowanie oraz przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez osoby, którym oddają swój lokal do używania – zarówno przez domowników, jak i przez inne osoby korzystające z lokalu (najemcy, podnajemcy, użytkownicy) oraz przez zaproszonych gości.
2. Właściele i najemcy zobowiązani są do powiadomienia Spółdzielni o wszystkich istotnych zmianach dotyczących ich lokali, w tym o osobach upoważnionych do używania lokalu w sytuacji, gdy właściciel bądź najemca lokalu w nim nie zamieszkuje.
3. Zobowiązuje się właściciela oraz najemców lokali do podania w Spółdzielni adresu korespondencyjnego w przypadku, gdy nie zamieszkują oni na terenie nieruchomości. W przeciwnym razie wszelka korespondencja będzie kierowana na adres lokalu, którego są właścicielami lub najemcami.
4. Jakiegokolwiek szkody i zniszczenia dokonane w nieruchomości wspólnej przez właściciela i najemców lokali, w tym także ich dzieci i gości, będą naprawiane na ich koszt.
5. Mieszkańcy nieruchomości zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarnych, budowlanych, przeciwpożarowych i przepisów dotyczących eksploatacji wszelkich znajdujących się na terenie nieruchomości urządzeń.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA BIEŻĄCEGO BUDYNKÓW, MIESZKAŃ, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§4

1. W przypadku zamontowania w drzwiach wejściowych domofonu, na każdy lokal przypada jeden klucz do pierwszych drzwi wejściowych bezpłatnie. Każdy następny klucz do w/w drzwi dorabiany jest przez użytkownika lokalu na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
2. Mieszkańcy winni przestrzegać zamykania drzwi wejściowych i drzwi do piwnic z uwagi na bezpieczeństwo i straty ciepła w okresie sezonu grzewczego.

§5

Instalacja domofonowa utrzymywana jest z funduszu remontowego. Wyjątek stanowi APARAT UNIFON znajdujący się w każdym lokalu, którego koszty remontu i wymiany ponosi użytkownik lokalu.

§6

Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja zamków i samozamykaczy w pierwszych i drugich drzwiach wejściowych w drzwiach do piwnic, suszarni, wózkowni i innych pomieszczeń wspólnego użytku.

§7

1. Piwnice powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem do przechowywania zapasów potrzebnych w gospodarstwie domowym, przetworów i produktów rolnych.
2. W piwnicach niedopuszczalne jest przechowywanie i hodowanie zwierząt i ptactwa oraz prowadzenie wszelkiego rodzaju warsztatów naprawczych.
3. Zabrania się gromadzenia paliw, smarów, olejów, butli i pojemników z gazem oraz innych materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
4. Piwnice nie mogą służyć do gromadzenia makulatury, drewna, szmat, odpadków łatwopalnych i wydzielających nieprzyjemne zapachy.
5. Instalacja elektryczna oświetlenia piwnicy nie może służyć dla potrzeb zasilania urządzeń elektrycznych indywidualnego użytkownika w boksach piwnicznych takich jak: zamrażarki, lodówki, pralki, szlifierki, spawarki itp.
6. Należy chronić przed zanieczyszczeniem lub zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w pomieszczeniach przynależnych do lokali, np. przewody i zawory wodociągowe, elementy instalacji kanalizacyjnej, teleinformatycznej, elektrycznej oraz wentylacyjnej. Dostęp do tych urządzeń musi być zapewniony pracownikom Spółdzielni i pracownikom odpowiednich służb w celu ich przeglądu, konserwacji albo naprawy.
7. Pomieszczenia węzłów rozdzielaczowych co i ccw nie mogą służyć do innych celów jak zgodnie z przeznaczeniem. Dostęp do nich mają tylko służby Spółdzielni.
8. W czasie trwania sezonu grzewczego użytkownicy boksów piwnicznych mają obowiązek zamykania okienek ze względu na straty ciepła.

§8

1. W budynkach znajdują się zbiorcze skrzynki pocztowe do których użytkownicy lokali posiadają klucze do indywidualnych skrytek.
2. W przypadku uszkodzenia drzwiczek i zamka do skrytki obowiązek naprawy spoczywa na użytkowniku.

§9

W pomieszczeniach licznikowych, o ile występują na klatkach schodowych lub piwnicach, niedopuszczalne jest składowanie przez mieszkańców jakichkolwiek przedmiotów.

§10

Na klatkach schodowych niedopuszczalne jest składowanie mebli, urządzeń AGD, odzieży, obuwia, trzymanie rowerów itp.

§11

Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za utratę bądź uszkodzenie jakichkolwiek przedmiotów pozostawionych w częściach wspólnych nieruchomości.

§12

Zabrania się gromadzenia osób w klatce schodowej w celach organizowania gier, spożywania używek i hałaśliwych spotkań towarzyskich powodujących odczucie u mieszkańców naruszenia niniejszego regulaminu i zasad współżycia społecznego.

§13

Mieszkańcy budynku zobowiązani są do nieotwierania drzwi klatek schodowych osobom nieznanym w tym także domokrążcą i osobom oferującym usługi mieszkańcom.

§14

Pomieszczenia ogólnoużytkowe jak: pralnie, suszarnie, wózkownie użytkowane są przez współmieszkańców w sposób następujący:

- a) Pomieszczenia te powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem.
- b) Zabrania się przechowywania i składowania w tych pomieszczeniach mebli lub innych przedmiotów.
- c) Za właściwe korzystanie oraz koordynację użytkowania odpowiedzialne są osoby posiadające klucze do tych pomieszczeń.
- d) Na drzwiach tych pomieszczeń winna być informacja -gdzie znajdują się klucze.

§15

1. Włazy dachowe powinny być zamykane w celu uniemożliwienia wejścia na dach osobom nieupoważnionym.
2. Niedopuszczalne jest przebywanie na dachach w celu opalania się, spożywania napojów alkoholowych itp.

§16

Zabrania się samowolnego montowania (wymagana jest zgoda Spółdzielni) przez użytkowników lokali wszelkich anten i innych urządzeń technicznych na dachu i ścianach budynku.

§17

Lokale w budynku mogą być użytkowane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.

§19

1. Członek Spółdzielni, właściciel lub użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o zajmowany lokal i inne przynależne lub przydzielone pomieszczenia a w szczególności dokonywać napraw, konserwacji i w razie potrzeby wymian urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem.

2. W przypadku nie dokonania niezbędnych napraw przez użytkownika, co wpływa ujemnie na bezpieczeństwo na sąsiednie lokale m.in: przecieki, nieszczelne przybory gazowe itp. spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy, a kosztami obciążyć użytkownika.

§20

Obowiązki członka spółdzielni użytkownika lokalu:

- a) Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych.
- b) Naprawa i wymiana okien w oparciu o Regulamin wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszowianka” w Zabrze.
- c) Naprawa urządzeń i przyborów sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
- d) Naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
- e) Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków, ścian i sufitów.
- f) Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych - w celu ich zabezpieczenia.
- g) Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej oraz osprzętu (gniazda, łączniki), wraz ze skrzynką bezpiecznikową w lokalu.
- h) Naprawa lub wymiana instalacji zw i cw w lokalu wraz z zaworami odcinającymi.
- i) Naprawa lub wymiana wodomierzy zw i cw w lokalu wraz z legalizacją (w przypadku wymiany wodomierza przez lokatora we własnym zakresie i na własny koszt).
- j) Naprawa lub wymiana instalacji gazowej w lokalu do zaworu odcinającym urządzenia gazowe, utrzymywanie w stałej sprawności technicznej i szczelności urządzeń oraz przyborów gazowych w lokalu.
- k) Naprawa lub wymiana gniazda AZART.

§21

Roboty konserwacyjne i remontowe nie wymienione w §20 należą do obowiązków Spółdzielni.

§22

Zakres obowiązków dotyczących instalacji internetowej i telewizji kablowej regulują odrębne umowy zawarte pomiędzy operatorem a użytkownikiem.

§23

Wszelkie przeróbki w lokalu zarówno o charakterze ogólnobudowlanym jak również w zakresie instalacji mogą być wykonywane jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni.

§24

Niedopuszczalne jest zatykanie, zaklejanie, ograniczanie powierzchni kratki wentylacji grawitacyjnej oraz podłączanie urządzeń wymuszających ciąg wentylacyjny.

§25

Niedopuszczalne jest odprowadzenie spalin przewodem spalinowym z term gazowych do wentylacji grawitacyjnej.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY W ZAKRESIE HIGIENY I ESTETYKI ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW

§26

1. Budynek jest obiektem zamkniętym dla osób postronnych.
2. Wszyscy mieszkańcy obowiązani są do przestrzegania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach oraz na zewnątrz budynku.
3. Nie należy wyrzucać przez okno żadnych śmieci, niedopałków papierosów itp., wyklądać na parapetach okien i balkonie pożywienia dla ptactwa ze względu na zabrudzanie elewacji i okien oraz terenów przyległych do budynku. Ptaki można dokarmiać w ustawionych na zewnątrz budynku karmnikach.
4. Nieczystości należy umieszczać w workach foliowych i wrzucać bezpośrednio do pojemników, a surowce wtórne do pojemników przeznaczonych do segregacji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów - użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
5. Przy wykonywaniu robót i remontów w lokalu należy na bieżąco usuwać gruz i zbędne elementy bez gromadzenia ich na klatce schodowej.
6. Wykonywanie przez mieszkańców czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzki, ścian, balustrad itp. na korytarzach, w holach i klatkach schodowych jest niedopuszczalne.
7. Ciągów komunikacyjnych (takich jak bramy, klatki schodowe, korytarze piwniczne, podwórza itp.) nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a gdyby było to konieczne z powodu przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, należy powiadomić o tym Spółdzielnię. W przypadku nieusunięcia przedmiotów na ustne wezwanie Spółdzielni, ma ona prawo usunąć wyżej wymienione przedmioty na koszt osoby, która zastawiła nim ciąg komunikacyjny.
8. ¹⁾ Zaleca się właścicielom i użytkownikom lokali oznaczenie lokalu mieszkalnego jego numerem.

§27

Koszty usuwania napisów, zniszczeń i dewastacji ścian, elewacji i klatek schodowych, drzwi, elementów małej architektury dokonanych przez dzieci i młodzież - ponoszą rodzice lub ich opiekunowie.

§28

Do kanalizacji nie należy wrzucać rzeczy, które powodują zatykanie przewodów kanalizacyjnych.

§29

Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązują cisza nocna w godzinach od 22:00 do 07:00, w tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócać ciszę, spokój i sen użytkowników innych lokali lub w inny sposób powodować hałas mogący spokój oraz ciszę zakłócić.

§30

1. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów i pościeli, ubrań itp. na balkonach, logiach, klatkach schodowych. Do tego celu należy wykorzystywać trzepaki umieszczone na zewnątrz budynku w godz. 8⁰⁰ do 20⁰⁰. Zabrania się trzepania w niedziele i święta.
2. Osoby dokonujące remontów i napraw są zobowiązane przeprowadzić je w taki sposób, by w jak najmniejszym stopniu utrudniało to korzystanie z nieruchomości innym mieszkańcom. Pozostali mieszkańcy nieruchomości, a zwłaszcza osoby narażone bezpośrednio na negatywne skutki remontów, powinny być o nich uprzedzone z należytym wyprzedzeniem. Ewentualne wyłączenie na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej, wymagają zgody Spółdzielni i mogą być przeprowadzone pod nadzorem jej pracownika oraz pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia o tym fakcie pozostałych mieszkańców. Prace uciążliwe dla innych mieszkańców oraz powodujące nadmierny hałas można wykonywać wyłącznie w dni powszednie w godzinach od 08:00 do 20:00, po uprzednim powiadomieniu tych mieszkańców, których skutki takich prac mogą dotyczyć.

§31

1. Balkony, tarasy, loggie itp. powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty i donice umieszczone na nich oraz na parapetach okien, muszą być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, aby woda nie przeciekała na niższe piętra lub na ulicę.
2. Na balkonach, tarasach, loggiach itp. nie wolno przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku ani korzystać z grilla.

1) Dodany uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/24 z dnia 21 października 2024 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze.

3. Na balkonach, tarasach, loggiach itp. zabrania się składowania i przetrzymywania mebli i sprzętu jak również zwierząt i ptactwa oraz elementów które mogą stwarzać zagrożenie w czasie gwałtownych porywów wiatrów.
4. Właściciele oraz najemcy zobowiązani są do usunięcia śmieci, a w zimie śniegu i lodu z balkonów, tarasów, logii itp., a w szczególności do usuwania sopli lodu z otworów służących do odprowadzania wody z ich posadzki.
5. Zabrania się przykrywania posadzek balkonów, tarasów, tarasów i logii wszelkiego rodzaju wykładzinami z uwagi na zawilgocenie posadzki i korozję betonu.

§32

1. ²⁾ Ze względu na bezpieczeństwo osób oraz ochronę zieleni na zasobach Spółdzielni zwierzęta należy wyprowadzać w sposób zapewniający nad nimi kontrolę, z zachowaniem zwykłych lub nakazanych środków ostrożności, przy czym zaleca się wyposażenie zwierzęcia w oznakowanie umożliwiające identyfikację właściciela lub opiekuna. W przypadkach gdy ze względu na rasę zwierzęcia, jego wielkość lub jego cechy osobnicze możliwe jest stworzenie potencjalnego zagrożenia lub wzbudzenie poczucia zagrożenia, nakazuje się wyprowadzanie zwierząt w kagańcach.
2. Niedopuszczalne jest wyprowadzanie lub wypuszczanie zwierząt w okolice placów zabaw i piaskownic jak również wygradzonych terenów przynależnych do budynków (ogrody i ogródki).
3. Na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów zobowiązuje się właścicieli psów do sprzątania po nich odchodów.
4. Właściciele utrzymujący zwierzęta w domu zobowiązani są do posiadania aktualnych badań i szczepień ochronnych wymaganych przez odpowiednie służby weterynaryjne.

§33

1. Właściciele pojazdów mechanicznych powinni parkować swoje pojazdy w miejscach do tego przeznaczonych nie niszcząc zieleni.
2. Parkowanie pojazdów jest dozwolone wyłącznie na miejscach odpowiednio oznakowanych i specjalnie do tego wyznaczonych. Ustawienie pojazdów na terenie nieruchomości niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (straży pożarnej i pogotowia ratunkowego) jest zabronione i może spowodować odholowanie pojazdu na parking strzeżony, na koszt właściciela pojazdu lub jego posiadacza.
3. Niedopuszczalne jest mycie pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej.
4. Wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdu na terenie posesji oraz zanieczyszczenia płynami technicznymi obciążają właściciela danego pojazdu, który szkodę spowodował.

§34

1. Mieszkańcy, którzy w lokalu znajdującym się w nieruchomości prowadzą działalność gospodarczą mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy) na zewnątrz budynku w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią, która określa dopuszczalną formę, wymiar i miejsce zainstalowania takiego oznaczenia oraz wysokości opłat.
2. Zabrania się umieszczania ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku i na ścianach.
3. Nie wolno dokonywać żadnych zmian w elewacji zewnętrznej budynku, włączając zawieszanie na balkonach transparentów, szyldów, ogłoszeń itp., bez wcześniejszego uzgodnienia ze Spółdzielnią.

§35

Nie należy hałasować ustawiając zbyt głośno sprzęt audio-wideo.

§36

Korzystanie przez dzieci z urządzeń zabawowych i boisk na terenie osiedla powinno odbywać się pod nadzorem rodziców lub opiekunów.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

§37

Mieszkańcy powinni zaznajomić się z przepisami przeciwpożarowymi i zapoznać się z przepisami zawartymi w instrukcji przeciwpożarowej umieszczonej na parterze budynku i przestrzegać zawartych w niej przepisów.

2) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/24 z dnia 21 października 2024 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrzu.

§ 38

W celu uniknięcia powstawania pożarów w pomieszczeniach mieszkalnych i gospodarczych zabrania się:

1. Ustawiania piecyków, kuchenek na podstawach palnych jak np. drewnianych podłogach, stołach, skrzynkach itp.
2. Pozostawiania bez dozoru palących się kuchenek spirytusowych, gazowych, piecyków gazowych i żelaznych, włączonych do sieci kuchenek elektrycznych, żelazek, piecyków elektrycznych.
3. Pozostawiania dzieci bez dozoru osób starszych w czasie palenia się kuchenek, piecyków gazowych, spirytusowych, elektrycznych.
4. Pozostawiania zapalek, zapalniczek w miejscach dostępnych dla dzieci, oraz pozwalania dzieciom na zabawę zapalkami i innymi materiałami palnymi i wybuchowymi.
5. Zezwalania dzieciom na zapalanie świec i ogni sztucznych na choinkach bez nadzoru osób starszych.
6. Składowania i przechowywania w pomieszczeniach mieszkalnych i gospodarczych materiałów łatwopalnych.
7. Przechowywania płynów łatwopalnych nawet w małych ilościach w pobliżu urządzeń ogrzewczych (kuchenek, piecyków, rur dymowych, drzwi wyciorowych itp.).
8. ³⁾ Palenia papierosów, tytoniu, używania papierosów elektronicznych i podgrzewaczy tytoniu oraz używania ognia otwartego na częściach wspólnych budynku, w szczególności na klatkach schodowych, w obrębie wejść do budynków, strychach i w piwnicach, wózkowniach, pomieszczeniach ADM, balkonach oraz innych pomieszczeniach i instalacjach o zbliżonej konstrukcji lub celu.
9. Zakładania prowizorycznych instalacji elektrycznych oraz dokonywania we własnym zakresie napraw instalacji elektrycznej. Naprawy winien dokonywać uprawniony do tego elektryk.
10. Reperowania spalonych bezpieczników drutami itp. W miejsce spalonych bezpieczników należy założyć nowe.
11. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w przypadku pożaru korytarzy i przejść (szczególnie piwnicznych), klatek schodowych nie wolno zastawiać i gromadzić mebli, opakowań, wózków dziecięcych itp.
12. Wszelkie instalacje gazowe jak również ich naprawy mogą być wykonywane tylko przez firmy i osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
13. Przewodów do gazu nie wolno używać do uziemienia urządzeń elektrycznych i radiofonicznych.
14. Obowiązkiem każdego mieszkańca – użytkownika lokalu, jest maksymalna dbałość o lokal i urządzenia w celu przeciwdziałania możliwości powstania pożaru.
15. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy zapobiec rozprzestrzenianiu się ognia oraz natychmiast zawiadomić telefonicznie straż pożarną i najbliższy Posterunek Policji, wskazując dokładnie miejsce pożaru.

3) Treść zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/26 z dnia 21 września 2026 r. w sprawie przyjęcia zmian w treści Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Makoszowianka” w Zabrze.