

Uchwała nr 2/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie  
z dnia 22 lutego 2021 r.

w sprawie: uchwalenia regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego  
w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie.

Na podstawie § 49 ust.1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie Rada  
Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwała się regulamin użytkowania lokali oraz porządku domowego  
w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie w brzmieniu  
stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Traci moc dotychczasowy regulamin użytkowania lokali oraz zasad porządku  
domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie z  
dnia 25 kwietnia 2005 r., przyjęty Uchwałą nr 12/05 z późniejszymi zmianami tj.,  
Uchwałą nr 30/05 z dnia 28 listopada 2005 r., Uchwałą nr 5/2013 z dnia 25 marca  
2013 r., Uchwałą nr 10/2015 z dnia 30 września 2015 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Michał Stachewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Waldemar Piotrowski

## **REGULAMIN UŻYTKOWANIA LOKALI ORAZ PORZĄDKU DOMOWEGO W NIERUCHOMOŚCIACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CHEŁMNIE**

### **I. Postanowienia ogólne.**

1. Regulamin określa zasady użytkowania lokali i części wspólnych budynku, obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie ich używania, utrzymania bezpieczeństwa, czystości, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienia właściwej ochrony mienia Spółdzielni.
2. Określa również zasady współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie niniejszego Regulaminu również za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub przebywające w jego lokalu na podstawie przepisów prawa.
4. Przez użytkownika lokalu należy rozumieć:
  - członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, który posiada spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu,
  - najemcę lokalu,
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
  - osobę (fizyczną lub prawną) korzystającą z lokalu na zasadzie najmu.
5. Przez lokal należy rozumieć mieszkanie, garaż lub lokal użytkowy.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody wyrządzone w mieniu zabudowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową, wyrządzone osobiście lub przez osoby za które ponosi odpowiedzialność tj. członków rodziny, domowników, najemców, gości.
7. Spółdzielnia jest odpowiedzialna za szkody wyrządzone w mieniu zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową przez osoby fizyczne lub prawne działające na zlecenie Spółdzielni na zasadach określonych przepisami prawa.

### **II. Zasady używania lokali.**

1. Użytkowany lokal w tym także pomieszczenie przynależne, powinien być użytkowany wyłącznie w sposób odpowiadający celowi określonemu w przydziale lub umowie,

zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
3. W lokalu może być prowadzona działalność gospodarcza, o ile jest to zgodne z przepisami prawa, a rodzaj prowadzonej działalności nie będzie zakłócał spokoju innym mieszkańcom budynku.
4. Za używanie lokalu użytkownik wnosi opłaty określone w przepisach prawnych, Statucie oraz innych dokumentach Spółdzielni. A w przypadku lokali użytkowych zgodnie z zawartą umową.
5. Zmiana sposobu użytkowania lokalu może mieć wpływ na sposób i wielkość naliczonych opłat.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że przydział lub umowa stanowi inaczej.
7. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o zmianach prawnych dotyczących lokalu oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu.
8. Użytkownikowi lokalu bez zgody Spółdzielni nie wolno naruszać części wspólnych budynku i mienia Spółdzielni, w tym w szczególności:
  - zmieniać miejsca odprowadzenia spalin,
  - zmniejszać przekrój i zastosowanie kratki wentylacyjnych oraz w stolarce drzwiowej łazienek i kuchni, gdzie zamontowane są piecyki gazowe,
  - montować wentylatorów mechanicznych w mieszkaniach z przewodami zbiorczymi na grawitacyjnej instalacji oraz w pomieszczeniach, w których znajduje się wlot przewodów spalinowych,
  - wykuwać lub zamurowywać otworów okiennych oraz drzwiczek wszystkich przewodów kominowych,
  - dokonywać zabudowy loggii lub balkonów,
  - dokonywać napraw i przeróbek instalacji będących częściami wspólnymi budynku: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i domofonowej,
  - montować na dachach i ścianach budynków wszelkich anten, a także urządzeń klimatyzacji,
  - montować urządzeń i elementów ingerujących w elewację budynku np. rolet zewnętrznych,
  - montować krat w oknach i dodatkowych drzwi wejściowych do lokalu.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za działania osób trzecich w wyniku których dochodzi do uszkodzenia elementów budowlanych wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych powstałych w wyniku działań tych osób.

### **III. Postanowienia w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, lokali i urządzeń.**

#### **§ 1 Obowiązki Spółdzielni.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana do:
  - a) utrzymania we właściwym stanie technicznym budynków, ich elementów i urządzeń technicznych w nich zamontowanych, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników,
  - b) bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnej,
  - c) usuwania awarii i jej skutków w nieruchomości wspólnej,
  - d) zapewnienia oświetlenia części wspólnych nieruchomości, a także oświetlenia zewnętrznego, o ile stanowi ono majątek Spółdzielni.
  
2. Spółdzielnia w ramach wnoszonych opłat obowiązana jest dokonać następujących napraw:
  - a) przewodów instalacyjnych, przechodzących przez lokal lub w nim się znajdujących:
    - wodociągu z.w. i c.w. – do zaworu odcinającego włącznie, zamontowanego bezpośrednio za trójnikami pionów, z wyjątkiem wodomierzy,
    - gazu – do kurka gazowego włącznie, zamontowanego przed urządzeniami gazowymi,
    - centralnego ogrzewania wraz z licznikami ciepła, zamontowanymi termostatami i grzejnikami, instalacją odpowietrzającą, z wyłączeniem tych urządzeń, które zostały wymienione przez użytkownika,
    - kanalizacji – do trójnika odgałęźnego na pionie, z wyjątkiem wpustu podłogowego podwannowego,
    - elektrycznej – do tablicy zabezpieczającej w lokalu,
    - domofonowej – do lokalu z wyłączeniem aparatu domofonowego,
    - dzwonekowej – w całości, z wyjątkiem urządzeń wewnątrz lokalu i wymienionych przez użytkownika,
  - b) elementów balkonów lub loggii – płyty głównej, izolacji poziomej, wylewki, obróbki blacharskiej,
  - c) ścian piwnic z wyłączeniem drzwi do komórki lokatorskiej.
  
3. W ramach wnoszonych opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest między innymi do:
  - a) przeprowadzenia okresowych przeglądów i kontroli obiektów i urządzeń
  - b) przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w częściach wspólnych nieruchomości
  - c) w okresie zimowym odśnieżania i likwidacji gołoledzi na chodnikach i drogach wewnętrznych,
  - d) naprawiania skrzynek pocztowych, naprawa nie obejmuje wymiany zamka i dorabiania kluczy.

#### **§ 2 Obowiązki użytkownika lokalu.**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest dbać o utrzymanie w należyтым stanie technicznym zajmowany lokal i przynależne pomieszczenie oraz dokonywać bieżącej

konserwacji i napraw lub wymiany urządzeń technicznych służących wyłącznie do jego użytku, a nie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni.

2. Lokal powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem w sposób zapewniający:
  - a) utrzymanie należytego stanu technicznego,
  - b) zachowanie wymogów bezpieczeństwa i przeciwpożarowych,
  - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
  - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń.
3. W razie stwierdzonych uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji lub urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal lub pomieszczenie przynależne pracownikowi Spółdzielni lub innym podmiotom gospodarczym, pracującym na zlecenie Spółdzielni w celu:
  - a) przeprowadzenia okresowych przeglądów i kontroli wyznaczonych innymi przepisami,
  - b) wykonania niezbędnych napraw, remontów lub modernizacji instalacji wspólnej budynku przechodzącej lub znajdującej się w lokalu,
  - c) przeprowadzenia kontroli wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o.
5. W przypadku, gdy użytkownik nie dokona skutecznej naprawy instalacji lub urządzeń zamontowanych w jego lokalu lub uniemożliwi Spółdzielni wykonanie takich czynności w częściach wspólnych budynku, które przebiegają przez lokal, ponosi odpowiedzialność za powstałe w wyniku tego szkody.
6. W przypadku, gdy użytkownik nie udostępnił lokalu dla potrzeb wykonania obowiązkowych przeglądów technicznych, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, zobowiązany jest na swój koszt dokonać takich przeglądów, wraz z doręczeniem do Spółdzielni pisemnych protokołów.
7. Naprawy wewnątrz lokalu niewskazane w regulaminie jako należące do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu, są to między innymi:
  - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek wraz z oblistwowaniem,
  - b) naprawa i regulacja, wymiana okien, podokienników i drzwi, w tym drzwi wejściowych do lokalu,
  - c) wymiana uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - d) naprawa, wymiana okuć i zamków drzwi oraz okien,
  - e) malowania okien i drzwi – od strony zewnętrznej zgodnie z kolorystyką budynku z wyjątkiem strony zewnętrznej drzwi wejściowych do lokalu w trakcie remontu klatki schodowej,
  - f) malowanie odpowiednimi farbami sufitów i ścian z naprawą tynków,
  - g) malowanie rur i grzejników, a także elementów ślusarskich balkonów i loggii,
  - h) naprawa lub wymiana instalacji z.w. i c.w. od wodomierzy do baterii lub przyboru wraz ze wszystkimi urządzeniami sanitarnymi i technicznymi,
  - i) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej od urządzenia do trójnika pionu, z wyjątkiem odcinka od wpustu podłogowego do trójnika

- pionu, o ile nie były przebudowywane,
- j) naprawa, uszczelnienie, wymiana instalacji gazowej – od kurka gazowego do piecyka gazowego lub kuchenki włącznie,
  - k) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalu od tablicy wraz z osprzętem elektrycznym oraz bezpiecznikami typu „S” i „B”,
  - l) czyszczenie, wymiana kratki wentylacyjnych,
  - m) wymiana rury odprowadzającej spaliny z piecyka gazowego.

### **§ 3 Postanowienia szczegółowe.**

1. Przebudowy, remonty lub modernizacje obejmujące w swym zakresie części wspólne budynków mogą być dokonywane jedynie za zgodą Spółdzielni przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego. Nie mogą one mieć wpływu na prawidłową eksploatację lokalu lub nieruchomości budynkowej oraz naruszać interesów osób trzecich.
2. Zabudowa instalacji przebiegająca przez lokal nie powinna mieć charakteru zabudowy stałej, powinna umożliwić bezproblemowe dokonanie jej naprawy lub wymiany. W przypadku zamontowania za taką zabudową wodomierzy należy pozostawić otwór na swobodną ich wymianę legalizacyjną, o wymiarach 30x30 cm.
3. Zabronione jest dokonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, w tym również używanie urządzeń niesprawnych mogących powodować niewłaściwe funkcjonowanie instalacji lub urządzeń innych użytkowników. Nie wolno montować urządzeń elektrycznych, których pobór mocy spowoduje przeciążenie mocy zamówionej i określonej w dokumentacji technicznej lub umowie przyłączeniowej.
4. Korzystanie z energii elektrycznej poza własnym układem pomiarowym możliwe jest tylko za zgodą Spółdzielni.
5. Zabronione jest łączenie instalacji elektrycznej przewodem uziemienia z instalacją gazową.
6. Dokonywanie jakichkolwiek napraw lub przeróbek instalacji gazowej możliwe jest tylko przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe. Po przeprowadzeniu takich prac wymagany jest od użytkownika lokalu nowy protokół z przeprowadzenia próby szczelności.
7. Gromadzenie gruzu i innych odpadów pochodzących z prowadzonych prac remontowych w lokalach powinno odbywać się w workach lub kontenerze do tego przeznaczonym. Koszty wywozu obciążają użytkownika lokalu.
8. Roboty remontowe użytkownik lokalu powinien prowadzić w taki sposób, aby były one jak najmniej uciążliwe dla innych mieszkańców budynku. Użytkownik ma obowiązek zachować czystość i porządek w częściach wspólnych w trakcie prowadzonego remontu.
9. Prace remontowe wywołujące nadmierny hałas lub inne uciążliwości mogą być wykonywane w każdym dniu tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt, w godzinach

8.00 – 20.00.

10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia lub zniszczenia dodatkowego wyposażenia lokalu, w przypadku konieczności wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli użytkownik lokalu nie zapewnił dostępu do urządzeń lub wykonał przebudowę niezgodną z pkt 2 tj. bez pisemnej zgody Spółdzielni lub niezgodnie z podanymi warunkami technicznymi.
11. W razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub stwarzającej inne niebezpieczeństwo, w przypadku braku kontaktu z użytkownikiem lokalu Spółdzielnia może wejść do lokalu w asyście policji lub straży miejskiej, w celu wykonania niezbędnych prac mających na celu ograniczenie strat.

#### **§ 4 Postanowienia dotyczące ładu i porządku w budynku i na terenie przyległym do niego.**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do:
  - a) utrzymania czystości i porządku w otoczeniu budynków i na terenach pozostających w jej zasobie,
  - b) zapewnienia wyposażenie nieruchomości budynkowych we właściwą ilość odpowiednich zbiorników do składowania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Użytkownicy lokali oraz osoby przez nich reprezentowane tj. członkowie rodzin, domownicy, najemcy oraz goście, powinni zachować czystość i porządek na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, strychach i pozostałych pomieszczeniach wspólnego użytku, a także na terenie przyległym do budynku i osiedla.
3. Utrzymanie czystości może zostać odpłatnie zlecone firmie zewnętrznej, o ile większość użytkowników lokali danej klatki schodowej pisemnie wyrazi na to zgodę. Rezygnacja z takiej usługi może nastąpić w taki sam sposób, z zachowaniem okresu wypowiedzenia umowy firmie zewnętrznej.
4. Kategorycznie zabronione jest wrzucanie do instalacji kanalizacyjnej resztek jedzenia, materiałów opatrunkowych i higienicznych, a także w trakcie wykonywania prac remontowych lokalu resztek zapraw klejowych, gładzi i itp. materiałów budowlanych.
5. Korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku pralni, suszarni odbywa się w uzgodnieniu między mieszkańcami lub zgodnie z harmonogramem opracowanym przez Spółdzielnię. Osoba korzystająca z wody i energii elektrycznej w pralni ponosi koszty ich zużycia w zryczałtowanej wysokości 5 zł/dzień.
6. Balkony, loggie powinny być utrzymywane w czystości i właściwie użytkowane. Linki do suszenia należy umieszczać do poziomu balustrady. Zabronione jest umieszczanie suszarek do bielizny poza balkonami lub na ścianach budynku.
7. Skrzynki na kwiaty umieszczone na balkonach powinny być montowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo, a podlewanie roślin odbywać się w sposób

uniemożliwiający niszczenie elewacji oraz nie powodujący zabrudzeń u mieszkańców niższej kondygnacji.

8. Zabronione jest wyrzucanie przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp., a także dokarmiania w ten sposób zwierząt i ptaków.
9. Na balkonach, loggiach oraz w najbliższym otoczeniu budynków obowiązuje zakaz grillowania.
10. Zakładanie szyldów, reklam oraz dokonywanie przeróbek na zewnątrz lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
11. Trzepanie dywanów może odbywać się w czasie wymienionym w § 3 ust. 9 w miejscach do tego przeznaczonych.
12. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców Spółdzielni jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju współmieszkańcom.  
Na terenie nieruchomości budynkowej w godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna.
13. W godzinach 6.00 – 22.00 używanie odbiorników RTV i innych urządzeń multimedialnych nie może być uciążliwa dla innych współmieszkańców.
14. Dzieci powinny bawić się na terenach i placach zabaw przeznaczonych do tego celu pod opieką osób dorosłych.

### **§ 5 Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.**

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. W razie pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić:
  - straż pożarną
  - policję
  - pogotowie ratunkowe
  - administrację Spółdzielni.
3. Wykaz telefonów administracyjnych znajduje się w gablocie klatki schodowej.
4. Nie wolno zastawiać korytarzy klatek schodowych, piwnic, które stanowią drogę ewakuacyjną meblami, wózkami, rowerami itp.
5. Surowo zabronione jest przechowywanie w lokalach oraz pomieszczeniach części wspólnych budynku paliwa oraz innych materiałów łatwopalnych, wybuchowych i żrących, a także pojazdów z paliwem w zbiornika za wyjątkiem wyznaczonych boksów.
6. Zabronione jest palenie tytoniu, papierosów elektronicznych oraz używanie otwartego ognia w klatkach schodowych, piwnicach i wszystkich pomieszczeniach części



wspólnych budynku.

7. W korytarzach piwnic oraz klatkach schodowych na ostatnich kondygnacjach nie wolno montować krat, drzwi i innych przegród ograniczających komunikację między poszczególnymi klatkami nieruchomości budynkowej.

### **§ 6 Przepisy dotyczące utrzymania zwierząt.**

1. Trzymanie w lokalach mieszkalnych psów, kotów oraz innych zwierząt domowych w rozumieniu ustawy z 21.07.1997 r. o ochronie zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu, nie zakłócają spokoju, a ich właściciele lub osoby sprawujące opiekę przestrzegają przepisów sanitarno-epidemiologicznych, porządkowych.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a zwierzęta agresywne w kagańcu.
3. Właściciele, opiekunowie zwierząt zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie.
4. Zabrania się wyprowadzania psów i innych zwierząt na teren placów zabaw i siłowni zewnętrznych oraz do piaskownic.
5. Na terenie zasobów Spółdzielni zabroniona jest hodowla zwierząt.

### **§ 7 Postanowienia końcowe.**

1. Parkowanie pojazdów i motocykli dozwolone jest jedynie w miejscach do tego przeznaczonych.
2. Zabronione jest na terenie Spółdzielni:
  - a) parkowanie pojazdów ciężarowych o ładowności powyżej 2,5 t.,
  - b) mycie samochodów,
  - c) uruchamianie silników pojazdów w porze nocnej w celach naprawczych,
  - d) parkowanie samochodów wyposażonych w instalację LPG w garażach zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych.
3. Użytkownicy lokali mogą za zgodą Spółdzielni, na własny koszt zakładać ogródki przydomowe – rabaty kwiatowe.
4. Dokonanie nasadzeń krzewami i drzewami należy dokonywać w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
5. Traci moc „Regulamin użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2005 w dniu 25.04.2005 r. z późniejszymi zmianami tj. Uchwałą nr 30/05 z dnia 28.11.2005 r., Uchwałą nr 5/2013 z dnia 25.03.2013 r., Uchwałą nr 10/2015 z dnia 30.09.2015 r.

