

REGULAMIN

użytkowania lokali oraz porządku domowego Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawy prawne:

1. Ustawa - Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r.
2. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 08.02.1995 r. i akty wykonawcze
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
4. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
7. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
8. Statut Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

SŁOWNICZEK:

LOKATOR – członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny na podstawie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny na podstawie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odrębny właściciel lokalu, osoba zajmująca lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, ~~a także~~ osoba faktycznie użytkująca lokal.

LOKAL – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy

BUDYNEK MIESZKALNY – obiekt trwale z gruntem związany, przeznaczony do czasowego przebywania osób, wyposażony w odpowiednie instalacje, urządzenia pomiarowe wraz z infrastrukturą

NAPRAWY – roboty konserwacyjne, naprawcze, wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia wewnątrz lokali.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu dbałość o lokale znajdujące się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, utrzymanie bezpieczeństwa, porządku i estetyki budynków i ich otoczenia, utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym, a także dbałość o dobre relacje międzysąsiedzkie.
2. Regulamin określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w zasobach Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Lokatorzy Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej i Spółdzielnia mają obowiązek, każdy w swoim zakresie, dbać o prawidłowe i rzetelne wykonywanie przypadających na nich obowiązków w zakresie ustalonym niniejszym regulaminem.
4. Lokator odpowiada za wszelkie niezgodne z zapisami niniejszego regulaminu zachowania własne oraz innych osób korzystających z jego prawa (w tym osób odwiedzających).
5. Lokator obowiązany jest do terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego w terminach określonych Statutem Spółdzielni lub wiążącą go umową najmu.
6. Obowiązkiem każdego lokatora jest niezwłoczne zgłaszanie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu bez względu na to kogo koszt naprawy będzie obciążać.
7. Klucze do pomieszczeń technicznych znajdują się w administracji, lub u osoby upoważnionej.

§ 2

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy lokatora, wykonana zostanie na jego koszt.

§ 3

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie wymaganego stanu higieniczno - sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

§ 4

1. Wykonywanie remontu lub przebudowy lokalu, w rozumieniu przepisów art. 3 ustawy Prawo budowlane, wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia może uzależnić jej wydanie od uzyskania opinii jednostek do tego uprawnionych np. projektanta budowlanego, Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Wydziału Budownictwa, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

2. Dokonywanie przez lokatora trwałej zabudowy instalacji będącej częścią wspólną budynku, bez zgody Spółdzielni jest zabronione. W przypadku wykonania zabudowy instalacji bez zgody Spółdzielni, w razie konieczności jej wymiany bądź naprawy, Spółdzielnia jest zobowiązana jedynie do przywrócenia stanu pierwotnego, bez możliwości dochodzenia przez lokatora odszkodowania z tytułu ewentualnych uszkodzeń. Przez przywrócenie stanu pierwotnego rozumie się zamurowanie, otynkowanie i wybialkowanie ściany na uszkodzonej powierzchni.
3. Lokator zobowiązany jest, w przypadku awarii lub wymiany instalacji, umożliwić dostęp do tych instalacji usuwając jednocześnie zabudowę wykonaną we własnym zakresie (np. glazura, panele, meble), jak również zabezpieczyć mienie i wyposażenie lokalu przed ewentualnym zniszczeniem i zanieczyszczeniem.
4. Lokatorzy zobowiązani są do zgłaszania do Spółdzielni zamiaru wykonywania wszelkich robót remontowych wraz z określeniem ich zakresu, przewidywanego terminu ich prowadzenia, celem wydania przez Spółdzielnię warunków organizacyjno – technicznych tych robót. Obowiązek nie dotyczy zgłaszania bieżących prac konserwacyjnych.
5. Wszelkie wykonane przez lokatora ulepszenia nie powodują podwyższenia wniesionego wkładu.

§ 5

1. Lokator zobowiązany jest do właściwego ogrzewania lokalu zapewniającego zachowanie i utrzymanie jego należytego stanu technicznego, przez co rozumie się utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16 °C i wilgotności względnej nie wyższej niż 55%.
2. Lokator zobowiązany jest do zapewnienia napływu właściwej ilości powietrza do lokalu zapewniającego zachowanie i utrzymanie jego ~~stanu~~ należytego stanu technicznego, poprzez :
 - właściwe wietrzenie w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - stosowanie tzw. mikrouchyłów w stolarce okiennej,
 - montowanie odpowiednich nawiewników,
 - utrzymywanie czystości i drożność krutek wentylacyjnych,
3. W przypadku wystąpienia w lokalu wilgoci i konsekwencji z niej wynikających spowodowanej niewłaściwym jego ogrzewaniem i/lub nie zapewnieniem napływu właściwej ilości powietrza do lokalu wskutek nieprzestrzegania przez lokatora postanowień § 5 ust.1 i 2, koszty usunięcia wilgoci i doprowadzenia lokalu do należytego stanu obciążają lokatora.

§ 6

1. Lokator jest bezwzględnie zobowiązany do udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia przez Spółdzielnię lub podmiot przez nią upoważniony wymaganych prawem kontroli, przeglądów, odczytów i badań poszczególnych instalacji znajdujących się w lokalu, wyposażenia lokalu w dodatkowe instalacje, usunięcia awarii.
2. Lokator zobowiązany jest, na wniosek Spółdzielni, udostępnić lokal, pomieszczenia przynależne i inne, z których korzysta, w celu :
 - a. przeprowadzenia konserwacji lub remontu nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali,
 - b. wyposażenia budynku, jego części lub innego lokalu w dodatkowe instalacje
 - c. dokonania kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych
 - d. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię czynności leżących w zakresie obowiązków lokatora.
3. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości wspólnej lub w innych lokalach, lokator lub pełnoletnie osoby

reprezentujące jego prawa, w tym podnajemca, są zobowiązane do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli właściciel lub pełnoletnie osoby reprezentujące jego prawa są nieobecne albo odmawiają udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność lokatora lub osób pełnoletnich reprezentujących jego prawa, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty, z czynności tych sporządza się protokół.

§ 7

1. Do urządzeń sanitarnych nie wolno wrzucać popiołu, śmieci, szmat, odpadów żywnościowych, środków opatrunkowych i higienicznych oraz innych przedmiotów mogących spowodować niedrożność tych urządzeń i instalacji kanalizacyjnej.
2. W przypadku zapchania urządzeń sanitarnych i przewodów kanalizacyjnych w lokalu, usunięcie niedrożności należy do obowiązków lokatora.

§ 8

1. Zabrania się montażu wszelkiego rodzaju anten na dachach oraz elewacji budynku bez zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się montażu urządzeń klimatyzacyjnych bez zgody Spółdzielni.
3. W przypadku samowolnego zamontowania anten Spółdzielnia będzie dokonywać ich demontażu na koszt lokatora.

§ 9

Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.

§ 10

Lokator jest zobowiązany do usuwania zalegającego śniegu z balkonów, loggii, parapetów zaokiennych oraz do usuwania powstałych przy nich sopli lodowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo i nie zagrażający osobom trzecim.

§ 11

Prowadzenie w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni jest zabronione.

§ 12

Lokator zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie dokonywać napraw lub wymiany zamka w skrzynce pocztowej oraz dorabiać do niej klucze w przypadku uszkodzenia lub zgubienia .

ROZDZIAŁ II

Postanowienia dotyczące poszczególnych instalacji i urządzeń

Instalacja centralnego ogrzewania

§ 13

Spółdzielnia zapewnia lokatorom korzystającym ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania:

1. temperaturę w wysokości min. 18° C,
2. utrzymywanie urządzeń ciepłych w należyтым stanie technicznym,
3. usuwanie awarii instalacji ciepłej wewnętrznej,
4. wykonywanie niezbędnych remontów instalacji ciepłej.

§ 14

1. Zabrania się samowolnych przeróbek instalacji ciepłej (instalowania dodatkowych grzejników, usuwania kryz, demontażu zaworów termoregulacyjnych, demontażu grzejników) oraz zrzutu wody z instalacji ciepłej bez uzgodnienia ze Spółdzielnią.
2. W przypadku stwierdzenia działań wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia obciąży lokatora karą w wysokości 6-miesięcznej opłaty za energię ciepłą w jego lokalu oraz kosztami uzupełnienia wody w instalacji ciepłej wg cennika dostawcy ciepła i wody, oraz kosztami przywrócenia stanu pierwotnego instalacji ciepłej.

§ 15

Dostawa energii ciepłej dla potrzeb ciepła i ciepłej wody może być ograniczona lub przerwana w przypadku prowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych, usuwaniem awarii. W takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić lokatorów.

§ 16

Spółdzielnia nie gwarantuje dostawy energii ciepłej dla potrzeb ciepła i ciepłej wody w przypadkach od siebie niezależnych, tj.:

1. spowodowanych klęskami żywiołowymi (np. pożarem, tapnięciami górniczymi, uszkodzeniami obiektu itp.)
2. zawinionych przez dostawców ciepła ze źródeł obcych.

§ 17

1. Spółdzielnia udziela bonifikat przysługujących lokatorom na skutek niedogrzewania lokalu.
2. Wysokość bonifikat z tytułu niedogrzewania lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 18

Lokator powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenie odnośnie wadliwego funkcjonowania instalacji ciepłej do Spółdzielni lub pogotowia awaryjnego Spółdzielni. Spółdzielnia dokonuje wówczas pomiaru temperatury w obecności użytkownika lokalu i ustala przyczynę niedogrzewania. Powyższe stanowi podstawę do udzielenia bonifikaty.

§ 19

1. Uzyskanie bonifikaty nie jest możliwe w przypadkach, gdy przyczyną niedogrzanania jest:
 - a. zabudowa (zasłonięcie) rur grzewczych i grzejników,
 - b. samowolne przerobienie instalacji ciepłej
2. Lokator nie może również uzyskać bonifikaty jeżeli:
 - a. nie udostępni mieszkania pracownikom Spółdzielni w celu dokonania pomiarów i ustalenia przyczyny niedogrzanania,
 - b. nie zgłosi do Spółdzielni zakłóceń w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania.

Instalacja wodociągowa

§ 20

1. Spółdzielnia zapewnia lokatorom korzystanie ze wspólnej instalacji wodociągowej.
2. Spółdzielnia nie gwarantuje dostawy wody w przypadkach od niej niezależnych, tj.:
 - a. spowodowanych klęskami żywiołowymi (np. pożarem, tąpnięciami górniczymi, uszkodzeniami obiektu itp.)
 - b. zawinionych przez dostawcę.

§ 21

1. Dostawa wody może być ograniczona lub przerwana w przypadku prowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych, usuwaniem awarii, w takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić lokatorów.
2. Zabrania się poboru wody z pominięciem zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
3. Nielegalny pobór wody, o którym mowa w ust. 2 spowoduje zastosowanie kar określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Instalacja gazowa

§ 22

1. Spółdzielnia zapewnia lokatorom korzystanie ze wspólnej instalacji gazowej.
2. Spółdzielnia nie gwarantuje dostawy gazu w przypadkach od niej niezależnych, tj.:
 - a. spowodowanych klęskami żywiołowymi (pożarami, tąpnięciami górniczymi, uszkodzeniami obiektów itp.),
 - b. zawinionych przez dostawcę gazu.
3. Zabrania się poboru gazu z pominięciem zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
4. Nielegalny pobór gazu, o którym mowa w ust. 3 spowoduje zastosowanie kar określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 23

1. Przebudowa instalacji gazowej w lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni jest zabroniona
2. Zabrania się zabudowywania instalacji w sposób uniemożliwiający przeprowadzenie przeglądów okresowych i dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji gazowej w lokalu, w tym również liczników gazowych. Zawory odcinające winny być dostępne i sprawne.
3. Zabrania się likwidacji urządzeń gazowych i zmian pierwotnego systemu dostawy gazu do lokalu bez stosownych pozwoleń.

4. W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię lub pogotowie awaryjne Spółdzielni.

§ 24

1. Zabrania się używania butli gazowych w budynkach i lokalach wyposażonych w instalację gazu przewodowego (sieciowego).
2. Lokator używający butli gazowej w lokalu w budynku, który nie jest wyposażony w instalację gazu przewodowego (sieciowego), zobowiązany jest zapewnić właściwą wentylację pomieszczenia, w którym butla gazowa jest użytkowana. Wszelkie konsekwencje nie stosowania się do niniejszych zaleceń obciążają lokatora.
3. Dostawa gazu może być ograniczona lub przerwana w przypadku prowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych, usuwaniem awarii, w takim przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić lokatorów.

Instalacja elektryczna

§ 25

1. Spółdzielnia zapewnia lokatorom korzystanie ze wspólnej instalacji elektrycznej.
2. Spółdzielnia nie gwarantuje dostawy energii elektrycznej w przypadkach od niej niezależnych, tj.:
 - a. spowodowanych klęskami żywiołowymi (np. pożarem, tapnięciami górniczymi, uszkodzeniami obiektu, wicherą itp.)
 - b. zawinionych przez dostawcę.

§ 26

1. Zabrania się dokonywania zmian systemu zasilania instalacji elektrycznej jednofazowej i przebudowywania jej na trzy fazową w lokalach bez zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Zabrania się blokowania wyłączników oświetlenia klatek schodowych, co powoduje awarie oraz straty energii elektrycznej.
4. Zabrania się ingerencji we wszelkie instalacje przelicznikowe oraz naprawy i wymiany we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych (bezpieczników na klatkach schodowych i w piwnicach).
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za stan plomb na zabezpieczeniach przedlicznikowych i liczniku energii elektrycznej przynależnych do danego lokalu
6. W piwnicach nie wolno instalować dodatkowego oświetlenia bez zgody Spółdzielni oraz instalować innych urządzeń zasilanych energią elektryczną.

§ 27

1. Zabrania się poboru energii z obwodu elektrycznego nieruchomości wspólnej.
2. Nielegalny pobór energii elektrycznej, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu spowoduje zastosowanie kar wg cennika dostawcy energii elektrycznej, podjęcie stosownego postępowania administracyjnego lub sądowego, a także powiadomienie organów ścigania.

Urządzenia dźwigowe

§ 28

Spółdzielnia zapewnia lokatorom budynków wyposażonych w urządzenia dźwigowe korzystanie z tych urządzeń poprzez zapewnienie ich sprawności, napraw i remontów.

§ 29

1. W czasie korzystania z dźwigu użytkownik jest zobowiązany:
 - a. postępować zgodnie z instrukcją użytkowania dźwigu znajdującą się w kabinie,
 - b. nie przeciążać dźwigu ponad dopuszczalny udźwig,
 - c. zgłaszać wszystkie zauważone usterki i uszkodzenia w administracji, do pogotowia awaryjnego Spółdzielni lub do pogotowia dźwigowego
2. W przypadku wystąpienia pożaru w budynku postępować zgodnie z instrukcją użytkowania dźwigu

§ 30

Zabrania się:

1. zanieczyszczania kabiny dźwigu oraz dewastowania urządzeń dźwigowych,
2. korzystania z dźwigu w sposób niezgodny z instrukcją użytkowania dźwigu, który spowodowałby jego uszkodzenie i/lub zagrażałoby zdrowiu i życiu użytkowników,
3. korzystania z dźwigu dzieciom do lat 12 bez opieki osób dorosłych,
4. wrzucania do szybu dźwigowego wszelkich przedmiotów, w tym szczególnie przedmiotów niebezpiecznych.

ROZDZIAŁ III

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw lokali i utrzymania stanu technicznego budynków

§ 31

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie otoczenia i budynku należy:

1. dbanie o stan techniczny i sanitarno – porządkowy budynku, jego otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku zapewnienie sprawności urządzeń technicznych, jak również wyposażenia budynku w sprzęt sanitarno – porządkowy i przeciwpożarowy, oświetlenie, numery porządkowe budynku;
2. przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego i dokonywanie pomiarów kontrolnych instalacji;
3. utrzymywanie zieleni w należyтым stanie;
4. wykonywanie niezbędnych napraw i remontów;
5. wykonywanie w sytuacjach tego wymagających dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnych i innych oraz przeprowadzanie akcji deratyzacyjnej zgodnie z odpowiednimi przepisami w tym zakresie

§ 32

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów należy naprawa i remont:

1. instalacji wodociągowej od przyłącza głównego w budynku do zaworu głównego odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu wraz z zaworem.
2. instalacji kanalizacyjnej od przyłącza głównego w budynku do kratki ściekowej (syfonu) w lokalu, za wyjątkiem urządzeń odbiorczych i utrzymania drożności kratki ściekowej (syfonu).

3. instalacji elektrycznej od przyłącza głównego w budynku do podłączenia tablicy bezpieczników dla lokalu wraz z tablicą,
4. instalacji centralnego ogrzewania od przyłącza głównego w budynku (granicy własności) do grzejników w lokalu (wraz z grzejnikami),
5. instalacji gazowej od przyłącza głównego w budynku (główny zawór gazu) do poszczególnych urządzeń odbiorczych (bez urządzeń),
6. spękań ścian nośnych i elementów konstrukcyjnych budynku,
7. wylewek balkonowych z wymianą izolacji i balustrad balkonu,
8. wynikłych z tytułu występowania wad technologicznych potwierdzonych orzeczeniem, ekspertyzą rzeczoznawcy budowlanego powołanego przez Spółdzielnię,
9. ścian, sufitów i innych zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek awarii instalacji wewnętrznych, za których utrzymanie odpowiada Spółdzielnia, z wyłączeniem szkód, za które lokator otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela,
10. stolarki okiennej na plastikowe okna zespolone z PCV, zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie wymiany zewnętrznej stolarki okiennej i zasady jej finansowania,,
11. instalacji dzwonków elektrycznych bez urządzeń.
12. instalacji domofonowej wraz z unifonem.

ROZDZIAŁ IV

Podstawowy zakres obowiązków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obciążający użytkowników lokali.

§ 33

Obowiązkiem lokatora jest:

1. konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, gazowych, elektrycznych wraz z armaturą oraz znajdujących się w lokalu instalacji wewnętrznych w zakresie w jakim nie leży to w obowiązkach Spółdzielni określonych w § 32 niniejszego regulaminu.
2. dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi, oraz mebli wbudowanych wraz z naprawą lub wymianą zamków, okuć okiennych i drzwiowych wraz z uzupełnieniem okitowania oraz wymianą wybitych szyb,
3. naprawa i wymiana wszelkich okładzin podłogowych
4. odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących ich utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a. malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów wraz z naprawą tynków
 - b. malowanie olejne stolarki okiennej (drewnianej) i drzwiowej z zachowaniem pierwotnej kolorystyki elewacji,
 - c. malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem rur przed korozją,
5. usuwanie niedrożności urządzeń sanitarnych i kratki ściekowej (syfonu) w lokalu,
6. naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałych z winy lokatora lub winy osób, którym lokal przez lokatora został udostępniony,
7. uzyskanie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na dokonywanie przeróbek wewnątrz lokali:
 - a. zmieniających funkcję poszczególnych pomieszczeń,
 - b. naruszających konstrukcję budynku,
 - c. wymagających zmiany podłączenia do instalacji wewnętrznych, będących w gestii Spółdzielni.

§ 34

1. Lokator zobowiązany jest utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyłym stanie technicznym i użytkowym.
2. Naprawa i konserwacja urządzeń gazowych (piec łazienkowy, kuchenka gazowa, terma, piec wieloczerpalny) należy do obowiązków lokatora.
3. Zabrania się zmiany miejsca odprowadzania spalin i miejsc usytuowania kratki wentylacyjnych.

§ 35

1. Lokator zobowiązany jest utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu, przestrzegać bezpieczeństwa używania energii elektrycznej, zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem.
2. Naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej oraz jej elementów, w tym odbiorników zasilanych energią elektryczną należy do obowiązków lokatora.
3. Wymiana bezpieczników, gniazdek oraz wyłączników światła znajdujących się w lokalu, należy do obowiązków lokatora.
4. W przypadku wystąpienia w budynku awarii instalacji elektrycznej spowodowanej nieprzestrzeganiem przez lokatora zasad bezpieczeństwa bądź jego niezgodną z obowiązującymi przepisami ingerencją w przedmiotową instalację, wszystkie koszty wynikłe z usunięcia awarii poniesie odpowiedzialny za jej powstanie lokator.

§ 36

Wymiana i naprawa baterii, syfonów, uszczelki, urządzeń sanitarnych oraz naprawa i wymiana instalacji wodnej wewnątrz lokalu należy do obowiązków lokatora.

§ 37

1. Konserwacja, naprawy i utrzymanie we właściwym stanie technicznym pieców kaflowych i transportowych (przenośnych) należy do obowiązków lokatora.
2. W przypadku niemożności dokonania naprawy urządzeń wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu na skutek naturalnego zużycia, obowiązek ich wymiany leży po stronie Spółdzielni.
3. W przypadku konieczności wymiany pieca spowodowanej użytkowaniem niewłaściwego materiału opałowego oraz użytkowaniem go niezgodnie z przeznaczeniem, kosztami wymiany zostanie obciążony lokator.

ROZDZIAŁ V

Przepisy z zakresu utrzymania porządku i czystości

§ 38

Wszyscy lokatorzy wchodzący lub wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.

§ 39

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za dewastacje i szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają rodzice.

§ 40

1. Śmieci i odpady komunalne należy wrzucać jedynie do pojemników/kontenerów do tego celu przeznaczonych, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach utrzymania czystości i porządku na terenie miast Katowice i Mysłowic, stosownie do miejsca położenia budynku.
2. Elektro śmieci lokator usuwa we własnym zakresie i zabronione jest ich pozostawianie wokół pojemników i kontenerów na odpady komunalne. W przypadku nie przestrzegania zakazu przez lokatora zostanie on obciążony kosztami ich usunięcia.
3. W przypadku zanieczyszczenia klatki schodowej i korytarza lokator winien uprzątnąć zanieczyszczenia. Powyższe dotyczy również zanieczyszczeń spowodowanych przez dzieci i zwierzęta.
4. Odpady wielkogabarytowe za wyjątkiem elektro śmieci i odpadów poremontowych należy wystawiać w terminach i miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.
5. Lokator, któremu przywieziono materiały opałowe zobowiązany jest niezwłocznie po ich zniesieniu do piwnicy lub komórki uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Lokator przeprowadzający roboty remontowe zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić odbiór odpadów poremontowych i ich składowanie przez cały okres prowadzonego remontu w przeznaczonych do tego celu pojemnikach/kontenerach. Zabronione jest składowanie odpadów poremontowych w innym miejscu, w tym szczególnie wokół pojemników/kontenerów na odpady komunalne. W przypadku nie przestrzegania zakazu przez lokatora zostanie on obciążony kosztami ich usunięcia.
7. W całym okresie trwania prac remontowych lokator prowadzący remont zobowiązany jest do utrzymywania we własnym zakresie czystości pomieszczeń wspólnych (w szczególności klatek schodowych, drzwi wejściowych, dźwigu, poręczy i usunięcia na własny koszt ewentualnych uszkodzeń powstałych wskutek prac remontowych i transportowych. W przypadku nie przestrzegania powyższego obowiązku przez lokatora zostanie on obciążony kosztami z tego tytułu.
8. Lokator zobowiązany jest do umieszczenia, na tablicy ogłoszeń, informacji o planowanym remoncie z podaniem terminu rozpoczęcia i zakończenia robót.

§ 41

1. Na balkonach, loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów szpecących wygląd zewnętrzny budynku lub naruszających przepisy p.poż. i sanitarne.
2. Zabrania się wyrzucania przez okna i balkony, jakichkolwiek przedmiotów, śmieci, żywności, niedopałków papierosów, wylewania wody i innych płynów .
3. Niedozwolone jest karmienie ptaków w budynkach, na balkonach, loggiach i parapetach okiennych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.
4. Pożywienie dla dziko żyjących kotów może być wykładane jedynie w odpowiednio oznakowanych miejscach wskazanych przez Spółdzielnię.

§ 42

1. Skrzynki na kwiaty na balkonach i w oknach muszą być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i lokatorów lokali położonych poniżej.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach winno odbywać się z zachowaniem ostrożności dla uniknięcia ewentualnych szkód mogących z tego wynikać.
3. Zabronione jest samowolne, bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, dosadzanie przez lokatora drzew i krzewów na terenach spółdzielczych. W przypadku stwierdzenia tego typu nasadzeń, Spółdzielnia może dokonać ich usunięcia, a kosztami z tego tytułu obciąży lokatora.

4. Zabronione jest samowolne, bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, zakładanie przez lokatora ogródków i kwietników na terenach spółdzielczych. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju ogródków i kwietników, Spółdzielnia może dokonać ich likwidacji, a kosztami z tego tytułu obciąży lokatora.

§ 43

1. W budynkach Spółdzielni i w ich obrębie cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰, w tym czasie zabronione jest wszelkie zachowanie powodujące zakłócanie ciszy nocnej.
2. W dni powszednie od godziny 19⁰⁰ do 6⁰⁰ oraz w niedziele i święta całodobowo zabrania się prowadzenia głośniejszych prac w budynkach i lokalach Spółdzielni.
3. Zabronione jest, także zakłócanie spokoju w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie spokoju uznaje się w szczególności:
 - a. zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków z urządzeń audio i RTV,
 - b. krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach,
 - c. trzymanie na balkonach, loggiach i w domu ujadających psów,
 - d. używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich mieszkań,
 - e. długotrwałe rozgrzewanie silników spalinowych (samochodów, motocykli, motorowerów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.

§ 44

Zabrania się:

1. przechowywania w budynkach materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, trujących oraz wszelkich zagrażających zdrowiu i życiu lokatorów,
2. ustawiania i przechowywania na klatkach schodowych, korytarzach, gankach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów utrudniających ewakuację, w tym mebli, wózków dziecięcych, rowerów, etc.
3. zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
4. uniemożliwiania lub utrudniania dostępu do:
 - a. urządzeń przeciwpożarowych,
 - b. urządzeń uruchamiających instalacje gaśnicze, sterujących takimi instalacjami oraz innymi instalacjami wpływającymi na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu,
 - c. wyjść ewakuacyjnych,
 - d. wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.
5. palenia tytoniu, spożywania alkoholu, używania środków odurzających w pomieszczeniach wspólnych budynku (klatkach schodowych, piwnicach, strychach, suszarniach, gankach piwnicznych itp.).
6. przechowywania w pomieszczeniach wspólnego użytku mebli i innych przedmiotów stwarzających zagrożenie pożarowe, jak również utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych pomieszczeń innym użytkownikom lokali.

§ 45

1. Zabrania się pozostawiania pojazdów w miejscach utrudniających wjazd lub wyjazd, a w szczególności przed klatkami schodowymi, wjazdem do bram, garaży, parkingów i wnęk postojowych, na ciągach dla pieszych, w miejscach mogących utrudnić poruszanie się pojazdów specjalnym (straż pożarna, pogotowie

ratunkowe), a w strefach zamieszkania - w innych miejscach niż wyznaczone, w tym celu.

2. Zabrania się używania pojazdu w pobliżu zabudowań w sposób powodujący uciążliwości związane z nadmierną emisją spalin do środowiska bądź wywoływanie nadmiernego hałasu.
3. Prędkość pojazdów w strefach zamieszkania należy ograniczyć do wynikającej ze stosownych przepisów.
4. Zabrania się parkowania w obrębie budynków pojazdów samochodowych o łącznej masie powyżej 3 ton.

§ 46

1. Zabrania się na terenie budynku i w jego obrębie trzymania zwierząt w celach hodowlanych,
2. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie są uciążliwe dla otoczenia, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno - porządkowych.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy, w kagańcu oraz zaopatrzyć w znaczek identyfikacyjny, umieszczając go na obroży psa,
4. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do piaskownic, wydzielonych placów zabaw dla dzieci itp. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za przestrzeganie zakazu przebywania zwierząt w tych miejscach.
5. W przypadku zanieczyszczenia spowodowanego przez zwierzę na klatce schodowej, windzie i innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na chodnikach, zieleńcach przylegających do budynku – obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia spoczywa na właścicielu zwierzęcia.
6. Utrzymujący gady, płazy, ptaki i owady w lokalach zobowiązani są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z lokalu .

§ 47

Zabrania się używania różni, grilla na balkonach, loggiach i w bezpośrednim otoczeniu budynków Spółdzielni

§ 48

Warunkiem zasadniczym współżycia wszystkich lokatorów winna być wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju i odpoczynku.

§ 49

1. Wszelkie urządzenia reklamowe i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni,
2. Zabrania się przyklejania na budynkach ogłoszeń poza miejscami do tego przeznaczonymi.

§ 50

Lokatorzy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich niniejszego regulaminu.

§ 51

1. Przypadki nieprzestrzegania regulaminu będą rozpatrywane przez odpowiedni organ Spółdzielni.
2. W przypadku rażącego i uporczywego naruszania postanowień regulaminu i nie przestrzegania zasad współżycia społecznego, sprawy kierowane będą na drogę postępowania w sprawach o wykroczenia przed właściwy organ.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy końcowe.

§ 52

1. O wszelkich zmianach dotyczących liczby osób zamieszkałych, lokator zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię na piśmie w terminie 7 dni od ich dokonania. W przypadku naruszenia tych postanowień Spółdzielnia obciąży lokatora opłatami z tego tytułu.
2. Lokator jest zobowiązany do składania Spółdzielni informacji o aktualnej liczbie zamieszkałych w lokalu osób, w formie oświadczenia, w celu złożenia do Urzędu Miasta deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 53

1. Lokator przejmuje lokal i inne pomieszczenie do korzystania na podstawie protokołu sporządzonego i podpisanego przez Spółdzielnię i lokatora.
2. Lokator zobowiązany jest użytkować lokal i inne pomieszczenie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zobowiązany jest udostępnić zajmowane pomieszczenia, ilekroć jest to konieczne dla przeprowadzenia remontów, przeglądów, usunięcia awarii i wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje.

§ 54

Lokator, przed wyjazdem na dłuższy okres, powinien zabezpieczyć lokal przed możliwością wystąpienia szkód, w tym szczególnie zakręcić główne zawory mediów, a także podać Spółdzielni dane kontaktowe osób, które dysponują kluczami do lokalu na wypadek konieczności usunięcia awarii.

§ 55

1. Spółdzielnia zapewnia dla lokatora trzy bezpłatne terminy przeglądów, wewnętrznej instalacji gazowej, kominowej, elektrycznej, z czego jeden termin przeprowadzany w godzinach popołudniowych, dwa terminy w godzinach popołudniowych, za wyjątkiem sobót, niedziel i dni świątecznych.
2. Powiadomienie o planowanych terminach przeglądów następuje poprzez zamieszczenie ogłoszeń w budynkach spółdzielczych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy lokator nie udostępni lokalu do przeglądu w trzech bezpłatnych terminach, zobowiązany on jest do:
 - a. wykonania przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, przeglądu na własny koszt i własnym staraniem, oraz przekazania Protokołu z przeglądu do Spółdzielni,
 - b. pokrycia kosztów przeglądu w przypadku, gdy przeglądu dokonywała firma, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę na wykonywanie przeglądów.

4. Lokator ponosi pełną odpowiedzialność za terminową realizację zaleceń z przeglądów, które zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu i przepisów powszechnie obowiązujących obciążają lokatora.
5. Lokator ponosi pełną odpowiedzialność za przyjęcie i podpisanie przez osoby, którym udostępnił lokal, Protokołów z przeglądów i zaleceń z nich wynikających.
6. Lokator ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkiego rodzaju samowole budowlane, w tym szczególnie przeróbki poszczególnych instalacji, których dokonał we własnym zakresie i/lub na własne zlecenie bez uzyskania wymaganych przepisami prawa projektów, uzgodnień, pozwoleń, dopuszczeń a także warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię

§ 56

Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami i najemcami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz wniesionych kaucji następuje odpowiednio według zasad ustalonych Statutem Spółdzielni lub umową najmu.

§ 57

Lokator zwalnający lokal jest zobowiązany:

1. przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszty poniesione przez Spółdzielnię na jego odnowienie, w ramach obowiązków określonych w Rozdziale IV
2. Wnieść należne Spółdzielni opłaty za lokal, według zasad ustalonych z lokatorem obejmującym lokal, a przypadku ich braku, lokator zdający lokal ponosi opłaty do końca miesiąca, w którym zdał lokal, a lokator obejmujący lokal, ponosi opłaty od pierwszego dnia następnego miesiąca.
3. Rozliczenie mediów pomiędzy lokatorem zdającym i obejmującym lokal następuje według danych ujętych w protokole zdawczo – odbiorczym, a w przypadku jego braku proporcjonalnie do pełnych miesięcy z uwzględnieniem zapisów „Regulaminu rozliczania kosztów mediów w lokalach i budynkach Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 58

Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do wszystkich lokatorów (członków Spółdzielni, odrębnych właścicieli lokali, najemców oraz ich domowników) jak również do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach będących własnością Spółdzielni oraz garaży.

§ 59

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 739/2019/06 w dniu 19.09.2019r. i podpisany.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin porządku domowego z dnia 27.11.2002r.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

Hutniczo-Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Damian Chmura

Hutniczo-Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa
Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Kowalik

