

**REGULAMIN**  
**użytkowania lokali, porządku domowego oraz zasad współżycia**  
**społecznego mieszkańców**  
**w Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi**

**Rozdział I.**

**Postanowienia ogólne**

1. Budynki Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi (RSM) i ich otoczenie oraz wszystkie urządzenia osiedla są wspólną własnością członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. W interesie wszystkich mieszkańców winny być one utrzymane w należyтым stanie technicznym i wizualnym oraz otoczone troskliwą opieką ogółu mieszkańców.
2. Celem niniejszego Regulaminu jest określenie podstawowych zasad utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi (RSM), zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, określenie zasad korzystania z części wspólnych oraz zapewnienie warunków do zgodnego współżycia społecznego mieszkańców.
3. Przepisy regulaminu określają podstawowe obowiązki członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali oraz innych osób korzystających z ich praw, tj. członków rodziny, domowników, podnajemców, gości, itp.
4. Członek Spółdzielni, mieszkaniec, najemca lokalu jest odpowiedzialny w zakresie realizacji postanowień niniejszego regulaminu również przez osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czasowo a nawet w nim chwilowo przebywające.
5. Członek spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są dokonywać zgłoszeń zmiany liczby zamieszkałych osób na bieżąco.

**1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:**

- 1) **remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, lub poprawy stanu technicznego lokalu a niestanowiących bieżącej konserwacji. Pod pojęciem tym należy też rozumieć naprawy i przebudowy (zgodnie z przepisami Prawa budowlanego);
- 2) **innych czynnościach remontowych** – należy przez to rozumieć wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków, lokali, placów zabaw i innych urządzeń wchodzących w skład nieruchomości Spółdzielni;
- 3) **budynku** – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy, a także inny obiekt, z którego mieszkańcy i użytkownicy lokali wspólnie korzystają;
- 4) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, które wraz z gruntem mogą być przedmiotem odrębnej własności,
- 5) **nieruchomości Spółdzielni** – należy przez to rozumieć budynki wraz z przynależnymi im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem a także użytkownikiem wieczystym.
- 6) **mieszkańcach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami a posiadającymi własnościowe prawa do lokali, członków właścicieli z prawem odrębnej własności, właścicieli a nie członków z prawem odrębnej własności oraz najemców;
- 7) **użytkownikach** – należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny;
- 8) **wózkowni/rowerowni** – należy przez to rozumieć pomieszczenie piwniczne wspólnego użytkowania dla wszystkich mieszkańców budynku mieszkalnego przeznaczone do przechowywania wózków dziecięcych, rowerów, hulajnóg itp.

**Rozdział II.****Przepisy w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań**

1. Członek Spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać o należyłą konserwację urządzeń w zakresie ustalonym obowiązującymi przepisami prawa lokalowego, Regulaminu rozdziału obowiązków stron pomiędzy Romincką Spółdzielnią Mieszkaniową w Gołdapi a członkami, mieszkańcami i użytkownikami w zakresie napraw i remontów budynków i lokali, kodeksu cywilnego czy umową najmu a w szczególności:
  - 1) użytkownika lokalu mieszkalnego, piwnicy, części wspólnych tylko zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 2) powiadomienia administracji o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w mieszkaniach lub klatce schodowej;
  - 3) nie wolno naprawiać lub wymieniać we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych na klatce schodowej i w piwnicach.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji c.o. i urządzeń elektrycznych, względnie poważniejsze zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbiórka ścianek działowych, przebudowa balkonów, wykonanie zabudowy balkonów, montaż krat w oknach, zmiany szerokości okien podczas wymiany, instalowanie dodatkowych ujęć wody, kranów, odpływów) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
3. Montaż klimatyzacji jest możliwy jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Członek spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do udostępnienia lokalu, w określonych przez administrację terminach, w celu dokonania przez administrację kontroli stanu urządzeń i instalacji lub ogólnego stanu mieszkania oraz w związku z wykonywaniem czynności służbowych, które winny być wykonywane

w obecności najemcy lub osób dorosłych wspólnie z nim zamieszkałych, tj. np. montażu i odczytów urządzeń pomiarowych.

5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, piwnicy czy pomieszczeń wspólnego użytku powstałe z winy członka, najemcy lub domowników obciążają członka, właściciela lub najemcę. W razie niewykonania niezbędnych napraw przez lokatora, spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzenia tej naprawy na jego koszt.
6. Zaleca się członkom, właścicielom lub najemcom oraz osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego zabezpieczenie na okres zimowy mieszkań i pomieszczeń piwnicznych przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi.
7. Każdy właściciel, mieszkaniec, użytkownik lokalu (również podczas dłuższej nieobecności) zobowiązany jest do odpowiedniego, skutecznego wietrzenia mieszkania w celu niedopuszczenia do powstawania zawilgoceń i pleśni.
8. Każdy właściciel, mieszkaniec, użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia przynależnej do mieszkania piwnicy, balkonu w celu przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych i innych realizowanych jako przedsięwzięcie będące w zakresie odpowiedzialności Spółdzielni na wezwanie administracji RSM.
9. Zabronione jest:
  - 1) Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Zarządu Spółdzielni;
  - 2) Samowolne wchodzenie na rusztowania podczas prowadzenia prac budowlanych;
  - 3) Montowanie anten telewizyjnych, internetowych i innych urządzeń do elewacji budynków;
  - 4) Prowadzenie przewodów antenowych, internetowych na dachach lub na zewnętrznych ścianach budynków;
  - 5) Blokowania dostępu do wyłączników oświetlenia klatek, skrzynek na listy, itp.

**Rozdział III.****Przepisy w zakresie porządku i estetyki na osiedlach i w budynkach mieszkalnych.**

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach na wózki i rowery oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz w obrębie posesji.
2. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie czystości i higieny.
3. Do instalacji kanalizacyjnej nie wolno wrzucać przedmiotów mogących spowodować jej zatkanie się, np. **śmieci, waty, kości, zapalek, pampersów, folii, podpasek, tamponów, ręczników papierowych, wykałaczek, itp.** W razie zapchania rur użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania (odpowiedzialni za powstały zator) zostaną obciążeni kosztami udrażniania i oczyszczania.
4. Odpady, śmieci umieszczać w pojemnikach zlokalizowanych w wiatkach śmietnikowych przestrzegając zasad właściwej ich segregacji.
5. Gabaryty i odpady problemowe wystawiać w terminach określonych w harmonogramie odbioru odpadów komunalnych.
6. Nie należy dopuścić do rozsypywania śmieci i odpadków lub rozlania się płynów na klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz chodnikach i przyległej do budynku posesji. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów użytkownik obowiązany jest do uprzątnięcia powstałego zanieczyszczenia.
7. Śmieci, odpadów i niedopałków papierosów nie należy wyrzucać przez okno i z balkonów.
8. Kategoriecznie zabronione jest wyrzucanie przez okna, na trawnik resztek jedzenia.
9. Zabronione jest dokarmianie ptaków i innych zwierząt z balkonów, parapetów i w bezpośrednim sąsiedztwie klatek schodowych.
10. Trzepanie dywanów, chodników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych.

11. Suszenie prania poza lokalem oraz przynależnym mu balkonem, w tym na trawnikach jest zabronione.
12. Opiekę nad terenami zielonymi, trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami sprawują pracownicy RSM.
13. Dopuszczalne jest dokonywanie nasadzeń przez mieszkańców po uprzednim uzgodnieniu powyższego z administracją RSM.
14. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po balkonie, murze i nie niszczyła elewacji oraz nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
15. Na balkonach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
16. Niedopuszczalne jest pozostawianie przez mieszkańców w ciągach komunikacyjnych, tj. klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów ograniczających poruszanie np. wózków dziecięcych, rowerów, mebli, itp.
17. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych budynków takich jak wiatrolapy, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne piwnic itp. wykonuje zatrudniony w Spółdzielni personel. Do ich obowiązków należy w szczególności:
  - 1) Sprzątanie chodników, terenu przyległego do budynku oraz w częściach wspólnych budynków takich jak wiatrolapy, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne piwnic;
  - 2) Mycie okien na klatkach schodowych i w wiatrolapach oraz drzwi wejściowych do budynków;
  - 3) Usuwanie z chodników śniegu, oblodzeń oraz zapobieganie powstawania gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

**Rozdział IV.****Zasady korzystania z części wspólnych**

1. Każdemu użytkownikowi lokalu przysługuje jedna piwnica jako pomieszczenie przynależne do mieszkania.  
*PODSTAWA: art. 2 ust 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – „do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi”.*
2. W piwnicach nie wolno przechowywać:
  - 1) Materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, gazu, itp.) ;
  - 2) Środków wydzielających nieprzyjemny zapach (środki ochrony roślin, kiszona beczkowana kapusta, itp.);
  - 3) Motocykli, motorowerów, pił spalinowych, kosiarek, itp.).
3. Używanie otwartego ognia, a także składowanie śmieci w piwnicach oraz korytarzach piwnicznych jest zabronione.
4. Zabronione jest zastawianie ciągów komunikacyjnych piwnic wszelkiego rodzaju sprzętami takimi jak rowery, meble, itp.
5. Zabronione jest bezpodstawne przebywanie w piwnicach wszelkich osób niezamieszkałych w budynku.
6. Zabrania się spożywania alkoholu i palenia papierosów w korytarzach piwnic, lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców.
7. Członek Spółdzielni, właściciel lub najemca lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mieszkania ma obowiązek udostępnić osobie uprawnionej do jście (o każdej porze) do wodomierzy głównych, zaworów wodociągowych oraz rewizji kanalizacyjnych, znajdujących się w jego piwnicy.  
*PODSTAWA: Art.13. 2. Ustaw z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – „na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje”.*

zabawowych, hałasowanie, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń i instalacji oraz zieleńców odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.

#### **Rozdział IV.**

##### **Zabezpieczenie przeciwpożarowe**

1. Mieszkańcy budynków mieszkalnych obowiązani są dostosować swoje postępowanie oraz korzystania z urządzeń posiadanych w swoich lokalach do wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Dotyczy to w szczególności:
  - 1) utrzymania w należyтым stanie instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjnej wewnątrz lokalu;
  - 2) nie należy przechowywać materiałów łatwopalnych w piwnicach i innych pomieszczeniach piwnicznych oraz motocykli, motorowerów, itp.;
  - 3) nie należy używać otwartego ognia w piwnicach, korytarzach pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną lub w przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji elektrycznej względnie gazowej zawiadomić pogotowie energetyczne lub gazowe oraz administrację Spółdzielni. Fałszywe informowanie podlega karze.
3. W celu zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaśniczej nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami lub innymi sprzętami.

#### **Rozdział VI.**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Szafki reklamowe, szyldy, itp. na murach budynków i na terenie posesji mogą być zainstalowane po uprzednim uzyskaniu warunków i zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W stosunku do użytkowników mieszkań nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, wezwania do zaprzestania określonych działań a następnie wnioskować

o wyciągnięcie odpowiednich wniosków do uprawnionych organów. W razie uporczywego i złośliwego naruszania zasad porządku domowego określonych niniejszym Regulaminem, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie na zasadach przewidzianych w kodeksie wykroczeń lub w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego wg zasad określonych Statutem Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących wydarzeniach poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych w biurze Spółdzielni jak również w gablotach zamontowanych na klatkach schodowych budynków.
4. Zwracanie uwag co do niewłaściwego działania personelu sprzątającego, jak również pracy konserwatorów wyłącznie do biura Spółdzielni.
5. Rozpatrywanie skarg i wniosków w tym zakresie należy do wyłącznej kompetencji Zarządu RSM.
6. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia Uchwałą Rady Nadzorczej Rominckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gołdapi Nr 5/2024 z dnia 22.05.2024
7. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin użytkowania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców” uchwalony w dniu 02.02.2001 r.

ROMINCKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Gołdapi ul. Jaćwieska 21  
19-500 Gołdap, tel. 87 615-28-04  
ident. 790502209; NIP 847-000-01-83

PREZES ZARZĄDU

*Rafał Kosiński*  
Rafał KOSIŃSKI

CZŁONEK ZARZĄDU

*Agnieszka Milewska*  
Agnieszka MILEWSKA

