

Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” we Wrocławiu

Regulamin określa prawa i obowiązki mieszkańców i użytkowników obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” oraz instrukcję przeciwpożarową.

Dział I Przepisy ogólne

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Żak” we Wrocławiu;
2. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” we Wrocławiu;
3. Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” we Wrocławiu;
4. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
 - c) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
 - d) osobę pozbawioną członkostwa w Spółdzielni zamieszkującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego;
 - e) osobę zamieszkującą w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu, podnajmu,
 - f) najemcę lokalu użytkowego;
 - g) użytkownika garażu, tj. właściciela (spółdzielcze własnościowe prawo, prawo odrębnej własności) lub najemcę garażu;
5. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane;
6. lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
7. części wspólnej budynku – należy przez to rozumieć w szczególności klatki schodowe, korytarze, piwnice, wózkownie, suszarnie;
8. garaże – należy przez to rozumieć pomieszczenie zamknięte z pełnym wydzieleniem przegrodami budowlanymi, w szczególności ścianami i zamykanymi otworami – okna, drzwi, bramy wjazdowe i wyjazdowe albo przestrzeń częściowo otwartą wyposażoną w bramy wjazdowe i wyjazdowe, tzn. bez ścian zewnętrznych, z przegrodami niepełnymi bądź ażurowymi;
9. mieniu do wspólnego korzystania – należy przez to rozumieć między innymi podwórka, tereny zielone Spółdzielni;
10. instalacjach wewnętrznych i urządzeniach budynku – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia służące do zaopatrzenia użytkowników lokali w wodę zimną i odprowadzanie ścieków, wód opadowych oraz wodę ciepłą wraz z cyrkulacją, centralne ogrzewania, gaz i

Emilia
Dęba

energię elektryczną, a także umożliwiające odbiór sygnału telewizyjnego, radiowego oraz wszelkie urządzenia takie jak dźwigi, węzły cieplne czy instalacja odgromowa.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni poprzez zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz mieniu do wspólnego korzystania, a także podnoszenie estetyki osiedla, jak również zapewnienie warunków zgodnego współżycia społecznego użytkowników lokali.
2. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.
3. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali, organy i pracowników Spółdzielni, a ponadto wszystkie osoby przebywające na terenach lub w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
4. Użytkownik lokalu w zakresie postanowień niniejszego regulaminu ponosi odpowiedzialność, w tym cywilną, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal – stale lub czasowo w nim przebywające.
5. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie Spółdzielni przez dzieci i młodzież (w szczególności poprzez niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

Dział II

Zasady porządkowo-techniczne.

Rozdział 1

Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

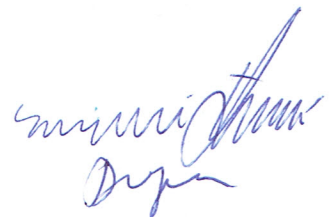
1. Obsługę zasobów Spółdzielni wykonuje Zarząd Spółdzielni poprzez służby techniczno-eksploatacyjno-ekonomiczne.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:
 - a) zapewnienia należytego stanu technicznego budynków, oraz instalacji wewnętrznych i urządzeń budynków, a także utrzymania porządku i czystości mienia do wspólnego korzystania, części wspólnych budynku wraz z terenami przynależnymi;
 - b) zapewnienia w odpowiednich pomieszczeniach w budynkach i osłonach śmietnikowych pojemników do składowania odpadów z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych;
 - c) sprzątanania i okresowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji części wspólnych w budynkach, dezynsekcji i deratyzacji osłon śmietnikowych;
 - d) zapewnienia oświetlenia numerów bram w budynkach oraz części wspólnych w budynkach;
 - e) zgodnego z obowiązującymi przepisami wyraźnego oznakowania budynków i ulic;
 - f) usuwania śniegu i lodu z powierzchni chodników i ciągów pieszo-jezdnych będących w zasobach Spółdzielni oraz w przypadku wystąpienia gołoledzi – posypywania ich piaskiem, a także usuwania sopli i zwisów śnieżnych z budynków;
 - g) oznakowania tablic rozdzielczych (elektrycznych) – numeracja mieszkań;
 - h) oznakowania rozdzielni głównych (BE).

§ 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonywać okresowych przeglądów konstrukcyjnych budynków, instalacji i urządzeń c.o. i c.w.u., dźwigów, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznych, pionów wentylacyjnych, instalacji odgromowych – zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane i innymi przepisami (UDT).
2. Przeglądy wykonują firmy zewnętrzne posiadające odpowiednie uprawnienia na zlecenie Spółdzielni.
3. O wszystkich uszkodzeniach, a w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, użytkownicy winni bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię i postąpić zgodnie z zasadami opisanymi w pozostałych punktach regulaminu.

§ 5

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonywania prac w części wspólnej budynku oraz w lokalach mieszkalnych (których koszt ponosi cała nieruchomość) związanych w szczególności z:
 - a) naprawą lub wymianą instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających znajdujących się w lokalu, łącznie z zaworem odcinającym i wodomierzem, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu;
 - b) naprawą lub wymianą zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej do pierwszej studzienki wychodzącej z budynku;
 - c) naprawą lub wymianą instalacji elektrycznych w części wspólnej budynków tj.: rozdzielnic głównych (BE), tablic przedlicznikowych (TR) oraz wewnętrznych linii zasilających (WLZ), oświetlenia klatek schodowych i piwnic;
 - d) naprawą lub wymianą instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu łącznie z samym zaworem;
 - e) naprawą instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej;
 - f) naprawą lub wymianą instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami żeliwnymi w przypadku wystąpienia awarii;
 - g) naprawą polegającą na usuwaniu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód wynikłych z wad technologicznych (np. usuwanie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu lub z łączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. zagrzybienie spowodowane brakiem wietrzenia, niewłaściwa wentylacja itp.) lub wykonaniem przez użytkownika lokalu niezgodnych z prawem budowlanym samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
2. Naprawy i wymiany wymienione w ust. 1 pkt.1 w przypadkach zawinionych przez użytkownika lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy uszkodzeń, o których mowa w ust. 1 pkt. g) w przypadku, gdy użytkownik lokalu uzyska odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej za zakres robót określonych w protokole szkód.
4. Spółdzielnia nie ponosi kosztów naprawy i wymiany uszkodzonej instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu oraz zastrzega sobie prawo do obciążenia tymi kosztami użytkownika lokalu w przypadku, gdy użytkownik lokalu dokonał na tej instalacji wymiany grzejnika żeliwnego na inny grzejnik albo dokonał zmiany w rozprowadzeniu gałęzek po lokalu lub użył materiału innego niż materiał, z którego wykonany jest pion centralnego ogrzewania.
5. Spółdzielnia nie ponosi kosztów związanych z wymianą głowic termostatycznych oraz kosztów związanych ze spuszczeniem, upuszczeniem i napełnieniem lub uzupełnieniem zładu centralnego ogrzewania przez operatora sieci.



§ 6

1. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na klatce schodowej każdego budynku tablicę lub gablotę informacyjną zawierającą w szczególności:
 - a) adres i numer telefonu służb technicznych dyżurujących w dni wolne od pracy;
 - b) numery telefonów, adres i godziny pracy Spółdzielni;
 - c) bieżące informacje i ogłoszenia dotyczące spraw spółdzielczych;
 - d) informację o telefonach służb miejskich.

§ 7

W przypadku zauważenia zachowań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię zagrażających bezpieczeństwu, życiu lub zdrowiu, utracie bądź uszkodzeniu mienia na tym terenie, użytkownicy lokali jak również pracownicy Spółdzielni powinni podjąć interwencję w celu ich zaprzestania. Informacje o powyższych zdarzeniach należy niezwłocznie przekazać Spółdzielni.

Rozdział 2 Obowiązki użytkowników lokali

§ 8

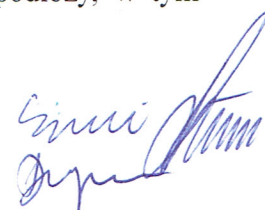
1. Wszystkie lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do korzystania z pomieszczeń części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym osobom uprawnionym.
3. Wykonywanie drobnej i nieuciążliwej działalności w lokalu, o ile nie zakłóca ona spokoju innym użytkownikom lokali, nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego oraz użytkowego budynku może być prowadzona po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach przynależnych do lokali mieszkalnych.
4. Użytkownicy lokali mają obowiązek zgłaszania ilości osób zamieszkałych w lokalu i ich bieżącej aktualizacji.
5. Użytkownicy lokali mają obowiązek zgłaszania aktualnych numerów telefonów oraz aktualnych adresów korespondencyjnych.

§ 9

1. Użytkowanie pomieszczenia dodatkowego (oprócz przysługującego użytkownikowi lokalu pomieszczenia przynależnego) możliwe jest wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu w formie umowy najmu.
2. Wysokość opłat za używanie pomieszczenia dodatkowego zatwierdza Zarząd.
3. Użytkownik lokalu, w przypadku zbycia lub zdania lokalu mieszkalnego Spółdzielni, obowiązany jest do protokolarnego przekazania Spółdzielni zajmowanego pomieszczenia dodatkowego.

§ 10

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i przynależne do niego pomieszczenie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Do podstawowych obowiązków wykonywanych przez użytkowników lokali i na ich koszt w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - a) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży, w tym również na balkonach i loggiach;



- b) konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz drzwi w pomieszczeniach przynależnych do lokali mieszkalnych;
 - c) malowanie lub tapetowanie sufitów i ścian wraz z naprawą uszkodzonych tynków, w tym sufitów i ścian loggii i balkonach;
 - d) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym w mieszkaniu wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle toaletowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.;
 - e) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu;
 - f) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w lokalu wraz z osprzętem;
 - g) wymiana zużytych głowic termostatycznych grzejników w instalacji centralnego ogrzewania;
 - h) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowych i elektrycznych.
3. Kolorystykę malowania balustrad, ścian i sufitów na balkonach i loggiach użytkownik lokalu zobowiązany jest uzgodnić ze Spółdzielnią przed wykonaniem tych prac.
 4. Użytkownik lokalu przy wymianie okien jest zobowiązany do zachowania białej kolorystyki zewnętrznego obramowania okna oraz odpowiednich wymiarów wraz z podziałem. Przed wymianą okien użytkownik jest zobligowany wystąpić z pisemnym wnioskiem do Spółdzielni o zgodę na wymianę.
 5. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wody i gazu, liczników oraz wewnętrznej instalacji gazowej, naziemnej telewizji cyfrowej, telefonicznej itp. w lokalu w sposób uniemożliwiający ich wymianę, naprawę i odczyt wskazań. Niezastosowanie się do powyższego narazi na konieczność udostępnienia we własnym zakresie i na własny koszt w/w instalacji, bez zwrotu przez Spółdzielnię nakładów poniesionych przez użytkownika lokalu na ponowne wykonanie zabudowy lub obudowy.
 6. Użytkownik ponosi koszty związane z wymianą kaloryferów oraz koszty związane ze spuszczeniem, upuszczeniem i napełnieniem lub uzupełnieniem zładu centralnego ogrzewania przez operatora sieci.
 7. Pobieranie energii elektrycznej poprzez włączenie się do sieci przed licznikiem zamontowanym w lokalu jest surowo zabronione.
 8. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za wyrządzone z jego winy lub jego domowników szkody w zajmowanym lokalu, w częściach wspólnych nieruchomości, lokalach innych użytkowników wraz z pomieszczeniami przynależnymi lub dodatkowymi. Koszty napraw szkód ponosi użytkownik lokalu.
 9. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o awariach, uszkodzeniach instalacji wewnętrznych i urządzeń w budynku, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
 10. Użytkownik lokalu jest obowiązany na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
 11. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub firmy zewnętrzne działające na zlecenie Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 12. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim

znajdujące się do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

13. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownicy lokali oraz osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu - ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego wnosi się opłaty za używanie tego lokalu, przy czym opłaty te, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 11

1. Użytkownik lokalu przystępujący do remontu lub modernizacji lokalu zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na dokonywanie wszelkich zmian konstrukcyjnych i architektonicznych, np. stawianie nowych lub rozbieranie istniejących ścianek działowych, wykonywanie modernizacji istniejących w lokalu instalacji, a w przypadkach określonych w przepisach prawa budowlanego również odpowiedniej decyzji administracyjnej organu architektoniczno – budowlanego.
2. Remont lub modernizację użytkownik lokalu ma obowiązek wykonać zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
3. Użytkownik lokalu ma również obowiązek powiadomić swoich sąsiadów o planowanych pracach i wynikających z tego tytułu uciążliwościach poprzez wywieszenie informacji na tablicy lub w gablocie ogłoszeń. Prace remontowo-modernizacyjne powinny być prowadzone w sposób nieutrudniający ponad miarę korzystanie z nieruchomości wspólnej.

§ 12

1. Wchodzenie na dachy budynków bez zgody Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zabrania się zakładania anten satelitarnych i innych urządzeń nadawczo-odbiorczych (np. TV i CB-radio) na dachach lub ścianach zewnętrznych budynków. W przypadku stwierdzenia samowolnego montażu w/w urządzeń, Spółdzielnia ma prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko użytkownika.
3. W przypadku montażu klimatyzatora należy uzyskać zgodę Spółdzielni.
4. Zabrania się montowania dodatkowych drzwi lub krat bez zgody Spółdzielni.

§ 13

1. Odpady komunalne należy wносить do pojemników w osłonach lub komorach śmietnikowych usytuowanych na terenie nieruchomości. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów na klatkach schodowych, względnie w innych miejscach, użytkownik lokalu obowiązany jest posprzątać zanieczyszczony teren.
2. W przypadku postawienia pojemników do segregacji odpadów należy odpowiednio wrzucać do nich odpady posegregowane zgodnie z przeznaczeniem pojemnika.
3. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach klatek schodowych.
4. Materiały wielkogabarytowe przeznaczone do likwidacji należy składować w miejscach do tego przeznaczonych lub do kontenerów na gabaryty.
5. Bezwzględnie zabrania się wyrzucania gruzu i innych odpadów budowlanych powstałych do pojemników na śmieci w osłonach śmietnikowych.
6. Materiały odpadowe i gruz powstałe podczas remontów prowadzonych przez użytkowników lokali powinny być systematycznie wywożone na ich koszt, a części wspólne na bieżąco sprzątane.
7. Zabrania się składowania gruzu w częściach wspólnych, np. na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach.

mgr inż. Dariusz...

§ 14

W budynku wyposażonym w domofon niedozwolone jest otwieranie drzwi osobom nieupoważnionym lub nieznanym.

§ 15

1. Zabrania się blokowania włączników oświetleniowych klatek schodowych.
2. Bezwzględnie zabrania się:
 - a) stałego blokowania drzwi klatki schodowej w pozycji otwartej;
 - b) niszczenia drzwi, okien, lamp, zamków, klamek czy instalacji domofonowej;
 - c) przekazywania osobom trzecim swojego kodu domofonowego lub kluczy do otwierania bramy wejściowej;
 - d) umieszczania ogłoszeń, reklam, plakatów, informacji itp. na tablicach i w gablotach ogłoszeń Spółdzielni oraz miejscach do tego nieprzeznaczonych (np. klatkach schodowych, windach, drzwiach wejściowych), bez zgody Spółdzielni.
3. Niedozwolone jest samowolne zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej poza lokalami mieszkalnymi oraz wykonywanie samowolnych przeróbek instalacji elektrycznej w lokalu bez udziału osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia oraz bez zgody Spółdzielni.
4. Nie należy pozostawiać w pomieszczeniach przynależnych, na korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach włączonego oświetlenia.

§ 16

1. Dźwigi osobowe i osobowo-towarowe w budynkach należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem i w oparciu o umieszczone w nich instrukcje użytkowania. Należy szczególnie zwrócić uwagę, aby:
 - a) nie przekraczać dopuszczalnego obciążenia dźwigu;
 - b) nie dopuszczać do dewastacji i oszpecania kabin;
 - c) nie dopuszczać do samodzielnego korzystania z windy przez dzieci do lat 12.
2. Bezwzględnie zabrania się użytkownikom lokali wchodzenia do pomieszczeń węzła cieplnego oraz samowolnego regulowania zaworów znajdujących się na instalacjach wewnętrznych budynku stanowiących część wspólną nieruchomości.
3. Bezwzględnie zabrania się użytkownikom lokali dokonywania jakichkolwiek prac na instalacji elektrycznej, w rozdzielniach i na urządzeniach stanowiących część wspólną nieruchomości.
4. O wszelkich zauważonych nieprawidłowościach należy bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię.

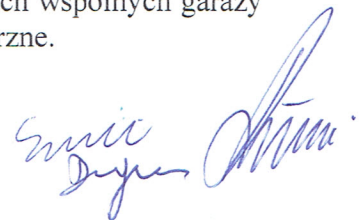
§ 17

W okresie zimowym użytkownicy lokali powinni zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła poprzez zamykanie okien piwnicznych, okien na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku.

Rozdział 3
Garaze

§ 18

1. Użytkownik garażu jest obowiązany utrzymywać garaż we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Wszelkie prace konserwacyjno-remontowe przeprowadzane na częściach wspólnych garaży wykonuje Spółdzielnia poprzez swoich pracowników lub firmy zewnętrzne.



3. Koszty realizacji powyższych prac pokrywane są z funduszu remontowego nieruchomości.

§ 19

W garażu wielostanowiskowym obowiązują następujące zasady:

1. każdy parkuje samochód na wykupionym przez siebie miejscu garażowym;
2. wykupione jedno miejsce upoważnia do parkowania tylko jednego samochodu;
3. zabrania się parkowania samochodów na ciągu jezdnym;
4. zabrania się użytkowania miejsca garażowego jako magazynu, w tym przede wszystkim składowania rzeczy łatwopalnych;
5. zabrania się podłączania do spółdzielczej instalacji elektrycznej dodatkowych prywatnych odbiorników prądu (lodówki, grzałki, suszarki oraz inne maszyny i urządzenia);
6. zabrania się samowolnego montażu przegród ściennych.

Rozdział 4

Utrzymywanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynku oraz ich otoczeniu

§ 20

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych w budynkach oraz w ich otoczeniu wykonywane są przez pracowników Spółdzielni lub firmy zewnętrzne.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymywanie lokali mieszkalnych w należytym stanie czystości i higieny. Ewentualną dezynfekcję, dezynsekcję lub deratyzację w lokalu użytkownicy wykonują własnym staraniem i na własny koszt.
3. Wszyscy użytkownicy lokali są zobowiązani do utrzymywania czystości i porządku wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku, a zwłaszcza na klatkach schodowych, korytarzach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku, jak również do dbania o zieleni i urządzenia małej architektury zamontowane na terenie zasobów Spółdzielni.
4. Sprzątanie pod wycieraczkami przed lokalem należy do obowiązków użytkowników lokali. Zabrania się wykładania na posadzki klatek schodowych między innymi wykładzin dywanowych, PCV, dywaników i tym podobnych rzeczy.
5. Użytkownik lokalu, który wystawia kwiaty w doniczkach lub korytkach na klatce schodowej jest zobowiązany podlewać i ścierać kurze z roślin. W przypadku niespełniania powyższych warunków rośliny będą usuwane przez służby Spółdzielni.

§ 21

1. Wszelkie próby kradzieży lub niszczenia zieleni oraz elementów małej architektury należy niezwłocznie zgłaszać na Policję, Straż Miejską lub Spółdzielni.
2. Z uwagi na podziemną infrastrukturę techniczną (np. sieci, przyłącza do budynków) wszelkie nasadzenia drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni są zabronione.
3. Zabrania samowolnego dokonywania jakichkolwiek nasadzeń bez zgody Spółdzielni.

§ 22

1. Balkony, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
2. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach:
 - a) trzymania zwierząt;
 - b) korzystania z grilla;
 - c) trzepania rzeczy – również przez okna czy na klatkach schodowych.

*Gmni
Dyrektor*

3. Wyrzucanie przez okna, balkony lub loggie między innymi śmieci, niedopałków papierosów, odpadków i tym podobnych oraz przedmiotów mogących spowodować jakąkolwiek szkodę jest zabronione.
4. Zabrania się ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów, w tym doniczek i skrzynek na kwiaty.
5. Zezwala się na instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty jedynie od strony wewnętrznej balustrad balkonowych lub loggii.
6. Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, tak, aby nie zalewać elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji.
7. Posadzki balkonów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalewać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
8. Na balustradach balkonów, loggii i parapetach okien nie wolno wieszać garderoby, pościeli ani montować zewnętrznych suszarek.
9. Zabrania się montowania suszarek podwieszanych do płyty konstrukcyjnej loggii i balkonów, a także suszenia prania na korytarzach i terenach zewnętrznych budynku (trawniki, tereny zielone).
10. Zabrania się umieszczania na balkonach, loggiach i tarasach drabinek i podpórek mogących ułatwić wejście do innych lokali osobom niepowołanym.
11. Suszenie prania na balkonach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały na położone niżej okna, balkony, loggie lub na elewację budynku.
12. Niedopuszczalne jest przechowywanie i montowanie na balkonach czy loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.
13. Niedopuszczalne jest przechowywanie na balkonach niezabezpieczonych przedmiotów, które w razie silnych podmuchów wiatru mogłyby być porwane przez wiatr stanowiąc zagrożenie dla ludzi imienia.
14. Zabudowa balkonu lub loggii wymaga zgody Spółdzielni.

§ 23

1. Pomieszczenia przynależne do mieszkania powinny być zamknięte i oznaczone numerem mieszkania. Służą do przechowywania zapasów oraz rzeczy na użytek własny.
2. Obowiązkiem użytkownika pomieszczenia przynależnego jest przestrzeganie przepisów ochrony przeciwpożarowej.
3. Użytkownik powinien dbać o czystość i porządek w pomieszczeniu przynależnym i jego obrębie oraz o jego stan techniczny.
4. Obowiązkiem użytkownika pomieszczenia przynależnego jest jego udostępnianie w przypadku wystąpienia awarii lub wykonania koniecznych przeglądów.
5. W pomieszczeniach przynależnych zabrania się:
 - a) prowadzenia działalności gospodarczej;
 - b) hodowania i przechowywania zwierząt;
 - c) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody mogące powstać z tytułu przechowywania rzeczy w piwnicach.

mgr inż. Anna
Dryga

Rozdział 5 Podstawowe zasady współzycia społecznego

§ 24

1. Cisza nocna w budynkach mieszkalnych obowiązuje od 22.00 do 6.00. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałym mieszkańcom.
2. Zabrania się spotkań towarzyskich powodujących zakłócanie spokoju i ciszy nocnej, a ponadto spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach i w pomieszczeniach przynależnych, balkonach oraz loggiach.
3. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju mieszkańcom, jak: remonty, wiercenia powinny odbywać się w godzinach od 8.00 do 20.00. W niedzielę i dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac przez całą dobę.
4. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, wyrzucanie szkła do pojemników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
5. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i innych odtwarzaczy, jak również ze sprzętu sportowo-rekreacyjnego (np. bieżnia, hantle) nie może zakłócać spokoju użytkownikom innych lokali.
6. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i w piwnicach oraz nie grały w piłkę na ciągach pieszo-jezdnym itp. Za szkody spowodowane przez dzieci i ich niewłaściwe zachowanie takie jak hałasowanie, dewastowanie urządzeń i instalacji, brudzenie ścian i elewacji budynku, niszczenie zieleni oraz elementów małej architektury, odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

§ 25

Na terenach należących do Spółdzielni zabronione jest w szczególności:

- a) spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających;
- b) palenie papierosów i innych wyrobów tytoniowych;
- c) gromadzenie się osób w sposób utrudniający korzystanie z urządzeń oraz zakłócający spokój i porządek.

§ 26

1. Użytkownicy lokali posiadający zwierzęta (psy, koty i inne) powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie w częściach wspólnych budynku oraz na terenach zewnętrznych poprzez umieszczanie ich w specjalnie do tego przeznaczonych pojemnikach, a w razie ich braku w koszach na śmieci lub w pojemnikach na zmieszane odpady komunalne.
2. Niedopuszczalne jest, aby zwierzęta załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne w miejscach niedozwolonych, takich jak klatki schodowe, korytarze, windy.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy, a w przypadku psów agresywnych również w kagańcach.
4. Spuszczanie psa ze smyczy jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko wówczas, gdy pies ma założony kaganiec, a osoba, z którą przebywa w tym miejscu, ma możliwość sprawowania nad nim bezpośredniej kontroli. Bezwzględnie zabrania się spuszczenia ze smyczy psów należących do ras uznanych za agresywne.
5. Zabrania się hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa na balkonach, loggiach i w innych pomieszczeniach.

czimmi
Dyrektor

6. Niedozwolone jest również dokarmianie ptaków i innych zwierząt na balkonach, loggiach, parapetach okiennych, częściach wspólnych budynku oraz terenach zewnętrznych należących do Spółdzielni.
7. Zabrania się zamykania i pozostawiania zwierząt na balkonach i loggiach, jak również pozostawiania ich bez opieki w szczególności na klatkach schodowych, w piwnicach czy mieniu do wspólnego korzystania.
8. Zwierzętom pozostawionym w domu należy zapewnić taką opiekę, aby nie zakłócały spokoju i nie stwarzały zagrożenia mieszkańcom.
9. Właściciele zwierząt zobowiązani są do posiadania ich aktualnych szczepień.
10. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
11. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynku i ich otoczeniu oraz na pozostałym terenie Spółdzielni, pełną odpowiedzialność ponoszą ich właściciele, zgodnie z przepisami Kodeksu Wykroczeń i Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 6

Zasady użytkowania pomieszczeń ogólnodostępnych

§ 27

1. Wychodząc z piwnicy, suszarni lub rowerowni należy wyłączyć światło celem zapobieżenia marnowaniu, a także powstania pożaru. Za zużytą energię elektryczną w piwnicach płacą wszyscy lokatorzy.
2. Nie należy blokować włączników oświetlenia klatek schodowych np. zapalkami itp. co powoduje awarie automatów oraz straty energii elektrycznej, których koszty obciążają dodatkowo lokatorów.
3. O uszkodzeniu urządzeń i instalacji należy bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
4. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni za sobą zamykać drzwi wejściowe co zabezpiecza mieszkania lokatorów przed ewentualną kradzieżą, a w okresie zimnym dodatkowo zapobiega stratom ciepła.
5. Zabrania się wpuszczenia na klatki schodowe osób nieznajomych.

Dział III

Zasady bezpieczeństwa przeciwpożarowego

§ 28

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Każdy, kto zauważy pożar, zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Państwową Straż Pożarną (tel. 998), mieszkańców budynku, Spółdzielnię. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
3. Zabrania się przechowywać w lokalach mieszkalnych, w pomieszczeniach przynależnych, na balkonach, loggiach i częściach wspólnych między innymi materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych (np. benzyny). Zabrania się również przechowywania w w/w pomieszczeniach motocykli i skuterów.
4. Używanie otwartego ognia między innymi na klatkach schodowych, korytarzach, w kabinach wind, w pomieszczeniach przynależnych oraz w innych pomieszczeniach ogólnego użytku, wyrzucanie niedopałków papierosów przez okna, balkony i loggie oraz ich

mgr inż. Dariusz

- wrzucanie do szachtów instalacyjnych, suchych pionów p.poż. czy szybów wind jest bezwzględnie zabronione.
5. Zabrania się zastawiania dróg ewakuacyjnych w budynkach, ciągów komunikacyjnych na klatkach schodowych, korytarzy piwnicznych meblami, rowerami i innymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się lub przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia.
 6. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast powiadomić pogotowie gazowe (tel. 992), Spółdzielnię oraz w miarę możliwości zamknąć zawory odcinające dopływ gazu.

Dział IV

Zasady postępowania z pojazdami mechanicznymi

§ 29

1. Na drogach, chodnikach oraz ciągach pieszo-jezdnym wewnątrzsiedlowych obowiązuje zasada pierwszeństwa dla ruchu pieszego.
2. Kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność oraz podporządkować się wszelkim zasadom i nakazom zawartym na znakach drogowych i tablicach porządkowych, jak również postępować zgodnie z przepisami ruchu drogowego.
3. Na terenie będącym w zasobach Spółdzielni w miejscach do tego wyznaczonych, dozwolone jest parkowanie następujących pojazdów mechanicznych:
 - a) samochodów osobowych;
 - b) samochodów osobowych zarejestrowanych jako pojazdy ciężarowe;
 - c) motocykli, motorowerów i skuterów.
4. Zabrania się na terenie osiedla parkowania przyczep campingowych oraz samochodów ciężarowych (powyżej 3,5 t.).
5. Zabrania się pozostawiania wraków pojazdów na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię.
6. Zabrania się przechowywania w bagażnikach pojazdów kanistrów z benzyną lub innymi materiałami łatwopalnymi, szczególnie w okresie panowania wysokich temperatur.
7. Zabrania się używania bez potrzeby sygnałów dźwiękowych.
8. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do budynków, dojazdów do komór zsykowych oraz parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych takich jak: wozy straży pożarnej, pogotowia ratunkowego itp.
9. Samochód blokujący przejście lub przejazd, uniemożliwiający odbiór odpadów, Spółdzielnia może usunąć na koszt właściciela.
10. Zabronione jest również mycie pojazdów, dokonywanie napraw uciążliwych dla mieszkańców i szkodliwych dla środowiska.
11. Niedopuszczalne jest samowolne wyznaczanie miejsca postojowego bez zgody Spółdzielni.

Dział V

Postanowienia końcowe

§ 30

1. Użytkownicy lokali powinni aktywnie współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie prawidłowego utrzymania budynków, ich otoczenia oraz mienia do wspólnego korzystania.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach

Gisela Dujak

usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji w gablotach lub na tablicach ogłoszeń nieruchomości.

3. Uwagi i skargi wynikające ze wspólnego zamieszkiwania oraz korzystania z urządzeń ogólnego użytku na mieniu do wspólnego korzystania należy zgłaszać do Spółdzielni.

§ 31

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, 2 i 8 Statutu Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio, tj. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a której lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Zarząd może również uruchomić procedurę licytacji lokalu, w trybie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości, na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości, po spełnieniu przesłanek wynikających z art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy prawa odrębnej własności).
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w budynkach i na terenie będącym w zasobach Spółdzielni z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Zarządu, pokrycia kosztów usunięcia szkody.

§ 32

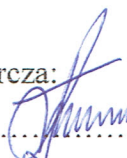
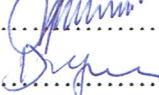
Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1443),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222),
3. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tj. Dz.U.2014.121),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zak”.

§ 33

1. Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2021 z dnia 14-12-2021 r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Rada Nadzorcza:

1.

2.

3.
