

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W LUBINIE

Podstawa prawna Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z póź. zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie.

§1 POSTANOWIENIE OGÓLNE

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 1. użytkownika lokalu – rozumie się przez to - członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni;
 2. lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, o których mowa w art. 2 ustawy o własności lokali;
 3. wewnętrznej instalacji gazowej – rozumie się przez to instalację od gazomierza do zaworu przed odbiornikiem w lokalu wraz z odbiornikiem;
 4. wspólnej instalacji gazowej – rozumie się przez to instalację od przyłącza gazowego w budynku do zaworu przed gazomierzem (włącznie z zaworem);
 5. Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
 6. Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
 7. Radzie Nadzorczej – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
 8. Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie;
 9. Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przylesie” z siedzibą w Lubinie.
2. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, użytkowników lokali, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków spółdzielczych oraz ich otoczenia, nadto zapewnienie warunków zgodnego współżycia użytkowników lokali w zasobach mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię.
3. Postanowienia Regulaminu określają obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie porządku domowego.
4. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§2

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI ORAZ LOKALI I ICH OTOCZENIA

1. Obowiązki Spółdzielni.

- 1) Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan techniczny i estetyczny budynków i ich otoczenia poprzez:
 - a) zapewnienie właściwego stanu technicznego budynków i ich otoczenia oraz przeprowadzanie wymaganych napraw i konserwacji stosownie do postanowień Statutu i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, określających podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - b) informowanie użytkowników lokali o ustalonych zasadach rozdziału napraw na obciążające Spółdzielnię oraz obciążające użytkownika lokalu;
 - c) dokonywanie okresowych przeglądów budynków i poszczególnych jego elementów oraz kontroli stanu technicznego stosownie do obowiązujących przepisów w zakresie użytkowania obiektów budowlanych i instalacji;
 - d) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych;
 - e) przyjmowanie od użytkowników lokali zgłoszeń dotyczących uszkodzeń elementów obiektów oraz udzielanie informacji o terminie ich usunięcia;
 - f) dbanie o sprawne działanie instalacji i urządzeń w budynku, a w przypadku wystąpienia awarii, niezwłoczne ich usuwanie;
 - g) zapewnienie właściwego stanu sanitarno – porządkowego budynków i ich otoczenia, w tym w szczególności pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: korytarze, klatki schodowe, piwnice, strychy, suszarnie, zsypy, place zabaw itp.;
 - h) prowadzenie zbiórki odpadów komunalnych w sposób nałożony przepisami prawa z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych;
 - i) przeprowadzanie bieżącej kontroli polegającej na sprawdzeniu pracy osób świadczących usługi porządkowe pod kątem utrzymania czystości wokół posesji, przestrzeni wewnątrz budynku (klatki schodowe, korytarze) oraz pomieszczeń ogólnego użytku;
 - j) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych;
 - k) przeprowadzanie kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej, z zastrzeżeniem, trybu jak niżej:
 - o konieczności przeprowadzenia kontroli Spółdzielnia każdorazowo poinformuje użytkowników lokali poprzez zamieszczenie informacji o planowanym terminie przeprowadzenia kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej w danym budynku, za pomocą ogłoszeń wywieszonych na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych;
 - w przypadku nieudostępnienia lokalu przez użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia wyznaczy termin dodatkowy dla przeprowadzenia kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej, poprzez zamieszczenie informacji o terminie dodatkowym w sposób, jak wyżej;
 - w przypadku nieudostępnienia lokalu przez użytkownika lokalu w terminie dodatkowym, Spółdzielnia wyznaczy termin ostateczny dla przeprowadzenia kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji

- gazowej, poprzez zamieszczenie informacji o terminie ostatecznym w sposób, jak wyżej oraz poprzez wysłanie pisemnej informacji na adres użytkownika lokalu;
- brak możliwości przeprowadzenia przez Spółdzielnię kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej w terminie ostatecznym, skutkować będzie uznaniem wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej za niesprawne oraz nienadające się do użytku; o fakcie niesprawności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej Spółdzielnia poinformuje właściwego dostawcę gazu; zdemontowanie gazomierza przez dostawcę gazu, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku dokonania kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej, z zastrzeżeniem, że przeprowadzenie kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej przez użytkownika lokalu oraz wznowienie dostaw gazu odbywa się wyłącznie na koszt użytkownika lokalu.

2. Obowiązki użytkowników lokali.

- 1) Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
 - a) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz użytkować lokal w sposób zapewniający zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego i porządkowego, prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w danym lokalu;
 - b) dokonywać niezbędnych zabiegów sanitarno-higienicznych w lokalu;
 - c) użytkować zgodnie z przeznaczeniem pomieszczenie przynależne do lokalu, utrzymywać je w należyтым stanie technicznym i porządkowym oraz dokonywać niezbędnych zabiegów sanitarnych w pomieszczeniu przynależnym do lokalu;
 - d) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania (windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku);
 - e) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię (od poniedziałku do piątku w godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰) lub firmę świadczącą usługi dyspozytorskie (od poniedziałku do piątku w godz. 15⁰⁰ - 7⁰⁰), a w dni wolne od pracy - całą dobę, o uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalu, mogących powodować szkody i straty w zajmowanym lokalu lub w lokalach sąsiednich, z zastrzeżeniem, że użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za następstwa niedopełnienia niniejszego obowiązku;
 - f) w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, wystąpieniem sytuacji stwarzającej zagrożenie dla zdrowia lub życia, udostępnić natychmiast lokal w celu jej usunięcia; jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to - straży pożarnej także przy jej udziale;
 - g) bezwzględnie udostępnić Spółdzielni lokal i pomieszczenie przynależne w celu:
 - okresowej lub doraźnej kontroli stanu i wyposażenia technicznego oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - awaryjnego wykonania prac przez Spółdzielnię obciążających użytkownika lokalu w godz. od 7⁰⁰ do 20⁰⁰, za okazaniem identyfikatora przez wykonującego prace,
 - przeprowadzenia kontroli szczelności wewnętrznej instalacji gazowej oraz wspólnej instalacji gazowej w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem § 1 ust. 1 pkt. 1) lit. k) Regulaminu,

- przeprowadzenia wymaganych stosownymi przepisami przeglądów/kontroli budowlanych, instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnej; w przypadku niedostępności lokalu do przeprowadzenia wymaganych przepisami prawa przeglądów/kontroli budowlanych, w tym instalacji wspólnych, Spółdzielnia ma prawo ustalić termin dostarczenia przez użytkownika lokalu stosownego protokołu z przeglądów/kontroli budowlanych wymaganych przepisami prawa, dokonanych na koszt użytkownika lokalu wraz ze sporządzeniem protokołu podpisanego przez osoby uprawnione do przeprowadzenia przeglądów/kontroli budowlanych; jeżeli z winy użytkownika, Spółdzielnia dokona przeglądów/kontroli budowlanych wymaganych przepisami prawa, w terminie indywidualnie określonym dla danego użytkownika lokalu, użytkownik lokalu pokrywa koszty przeprowadzonych przeglądów/kontroli budowlanych,
 - kontroli stanu sanitarno-porządkowego lokalu, pomieszczenia przynależnego do lokalu, w przypadku skarg użytkowników lokali na tzw. zbieractwo śmieci i występowanie insektów lub uciążliwe zapachy;
 - h) natychmiastowego zgłaszania Spółdzielni bądź powiadomienia odpowiednich służb technicznych Spółdzielni (w tym, świadczących usługi dyspozytorskie) o zauważonych uszkodzeniach wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu;
 - i) utrzymywania balkonów i loggii w należyтым stanie porządkowym, usuwania zalegającego śniegu, śmieci i wszelkich innych zanieczyszczeń oraz nie dopuszczać do bytowania ptactwa na balkonie; w przypadku niedopełnienia powyższych obowiązków, Spółdzielnia może skierować sprawę do organów ścigania/sądu lub dokonać uprzątnięcia balkonu na koszt użytkownika lokalu; utrzymywania we właściwym stanie techniczno-użytkowym wykonanych we własnym zakresie okładzin ściennych i posadzkowych (płytki, panele inne wykończenia), w przypadku szkód w innych lokalach z powodu niedopełnienia powyższego obowiązku, roszczenia regresowe ubezpieczyciela będą kierowane do użytkownika tego lokalu mieszkalnego, na którego balkonie stwierdzono usterkę;
 - j) przed planowaną dłuższą nieobecnością odłączyć odbiorniki od instalacji elektrycznej, odciąć dopływ wody ciepłej i zimnej do instalacji wewnętrznej lokalu oraz odciąć dopływ gazu do wewnętrznej instalacji gazowej; zaleca się aby w przypadkach dłuższej nieobecności w lokalu, wskazać w Spółdzielni osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i jego udostępnienia, w przypadku wystąpienia awarii instalacji i szybkiego ich usunięcia, dla minimalizacji rozmiar szkody;
 - k) zamknięcia (zabezpieczenia) przed osobami postronnymi przynależnej do lokalu piwnicy oraz wynajmowanych pomieszczeń, a także oznakowania piwnicy w sposób trwały, widoczny i czytelny;
 - l) niezwłocznego i nie później niż w ciągu 3 dni kalendarzowych od jej wystąpienia zgłoszenia w Spółdzielni szkody powstałej w lokalu, która skutkować może powstaniem roszczenia względem Spółdzielni o jej naprawienie, poprzez dokonanie zgłoszenia na piśmie z określeniem rodzaju i rozmiaru szkody; w przypadku niemożliwości zgłoszenia szkody w wymaganym terminie, zgłoszenia jej powstania natychmiast po ujawnieniu szkody (ciężar udowodnienia zaistnienia szkody i jej rozmiaru w takim przypadku spoczywa na użytkowniku lokalu).
- 2) Zabronione jest samowolne wykonywanie wszelkich zadaszeń i zabudów balkonu.
 - 3) Dokonywanie zabudowy balkonu bez zgody Zarządu Spółdzielni i pozwolenia na budowę wydanego przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego, stanowi samowolę budowlaną w rozumieniu przepisów

ustawy Prawo Budowlane i podlega ściganiu z urzędu przez organy nadzoru budowlanego.

- 4) Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu, a zwłaszcza zmian konstrukcyjnych (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zmiany w podłączeniach do przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej).
- 5) Instalowanie na dachu i elewacjach budynków wszelkiego rodzaju anten, krat, żaluzji zewnętrznych, suszarek zaokiennych i innych urządzeń jest dopuszczalne za uprzednią zgodą Zarządu Spółdzielni i zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane. Właściciele elementów zewnętrznych tj. anten, suszarek, żaluzji, rolet oraz innych, w związku z realizacją robót elewacyjnych, zobowiązani są do ich usunięcia we własnym zakresie. Niewykonanie powyższego obowiązku w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, upoważnia Spółdzielnię do demontażu tych elementów bez prawa jakichkolwiek roszczeń ze strony ich właścicieli.
- 6) Składowanie w piwnicach warzyw, owoców, przetworów oraz innych rzeczy (np. urządzeń technicznych, obuwia, odzieży, sprzętu turystycznego itp.) nie powinno się odbywać bezpośrednio na posadzce. Powinny być one składowane na wysokości co najmniej 20 cm nad posadzką dla zabezpieczenia ich przed skutkami zalań piwnic, spowodowanych ewentualną awarią instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. bądź przedostaniem się wód opadowych czy gruntowych w następstwie anomalii pogodowych.
- 7) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do nieprzekraczania norm wilgotności powietrza w lokalu. Dotyczy to zwłaszcza lokali o szczelnej stolarcie okiennej i polega na zapewnieniu odpowiedniej ilości nawiewanego powietrza, dostosowanej do intensywności sposobu użytkowania lokalu. W przypadku niespełnienia opisanych wymagań, użytkownik lokalu będzie odpowiedzialny za skutki usunięcia wilgoci, pleśni bądź zagrzybienia lokalu.
- 8) W lokalu zaleca się utrzymywać temperaturę nie niższą niż 16° C.
- 9) Zabronione jest hałaśliwe zachowanie i zabawa, organizowanie spotkań towarzyskich oraz spożywanie alkoholu, palenie tytoniu i zażywanie środków odurzających, w częściach wspólnych nieruchomości (na klatkach schodowych, korytarzach, windach, piwnicach, strychach itp.) oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku.
- 10) Pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności zabrania się przechowywania w nich zbędnych przedmiotów i wszelkich innych ruchomości.
- 11) Pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię zgodnie z regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
- 12) Rodzice i opiekunowie prawni dzieci, będący użytkownikami lokali, ponoszą pełną odpowiedzialność materialną i prawną za uszkodzenia i dewastacje budynków oraz ich otoczenia, powstałe z winy ich dzieci.
- 13) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w następstwie zachowania użytkownika lokalu oraz osób, których prawa reprezentuje.
- 14) Zabronione jest niszczenie krat w oknach piwnicznych poprzez wycinanie części lub całości krat.

§3
**POSTANOWIENIA W ZAKRESIE PORZĄDKU,
HIGIENY I ESTETYKI BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA**

1. Obowiązki Spółdzielni.

- 1) Spółdzielnia zobowiązana jest dbać o stan sanitarno-porządkowy na klatkach schodowych, w częściach wspólnych budynków i ich otoczenia, a w szczególności:
 - a) utrzymywać czystości klatek schodowych, korytarzy, piwnic, wind oraz pomieszczeń wspólnego użytku;
 - b) zapewnić okresowe mycie lamperii ściennych łącznie z drzwiami i balustradami (bez drzwi do lokali) oraz okien na klatkach schodowych, korytarzach i pomieszczeniach wspólnego użytku;
 - c) zapewnić sprzątanie boksów śmietnikowych i pomieszczeń zsypanych, codzienne sprzątanie chodników, dojeżdż, dojazdów, przejść, terenów zielonych i placów zabaw;
 - d) zapewnić okresowe dezynfekowanie komór i szuflad zsypanych;
- 2) zapewnić pielęgnowanie nasadzonych przez Spółdzielnię kwiatów i krzewów oraz wygrabianie liści;
- 3) w okresie zimowym zapewnić systematyczne usuwanie śniegu i oblodzenia z chodników, schodów, dojeżdż i przejść oraz posypywanie piaskiem w celu przeciwdziałania gołoledzi;
- 4) zapewnić przeprowadzanie okresowych deratyzacji w pomieszczeniach wspólnych budynku.

2. Obowiązki użytkowników lokali.

- 1) Użytkownik lokalu zobowiązany jest:
 - a) przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnic i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w otoczeniu budynku;
 - b) codziennego sprzątania klatki schodowej oraz windy w czasie trwania remontu zajmowanego lokalu; w sytuacji niewypełnienia niniejszego obowiązku Spółdzielnia ma prawo zlecić każdorazowo usługę porządkową na koszt użytkownika lokalu;
 - c) udokumentować miejsce przekazania odpadów powstających podczas remontu lokalu po zakończeniu prac bądź etapu prac, każdorazowo na żądanie Spółdzielni; w przypadku braku wskazanego dokumentu/dowodu przekazania odpadów powstających podczas remontu lokalu użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty, o których mowa w pkt. 2 lit. g) poniżej;
 - d) odpady komunalne podlegające selektywnej zbiórce składować wyłącznie w odpowiednich pojemnikach ustawionych w pobliżu nieruchomości według właściwości adresowej lokalu lub dolnych komorach zsypanych nieruchomości, pod rygorem obciążenia naruszającego niniejszy obowiązek kosztami segregacji, zagospodarowania i wywozu nieprawidłowo zbieranych odpadów komunalnych z danego miejsca ich selektywnej zbiórki;
 - e) gromadzenia odpadów „bio” bezwzględnie w workach ulegających biodegradacji, w przeznaczonych dla danej frakcji odpadów komunalnych pojemnikach, pod rygorem obciążenia naruszającego niniejszy obowiązek kosztami przywrócenia przedmiotowych pojemników do właściwego stanu technicznego i sanitarnego;
 - f) składowania mebli i innych odpadów wielkogabarytowych (z wyłączeniem odpadów podlegających indywidualnemu obowiązkowi wywozu i oddania do zagospodarowania) wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i w sposób

uporządkowany, pod rygorem obciążenia naruszającego niniejszy obowiązek kosztami ich wywozu i oddania do zagospodarowania obciążającymi Spółdzielnię poza opłatami uiszczanymi w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

- 2) Użytkownikowi lokalu zabronione jest:
- a) wprowadzanie do kanalizacji przedmiotów mogących zatamować przepływ ścieków;
 - b) pozostawianie odpadów (śmieci, odpadów poremontowych) w workach, wiadrach i innych pojemnikach na klatkach schodowych, korytarzach strychowych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku, windach i otoczeniu budynków;
 - c) wrzucanie do zsyków na śmieci przedmiotów mogących spowodować ich zatkanie lub uszkodzenie leja zsykowego, wrzucanie odpadów komunalnych zmieszanych bez umieszczenia ich w odpowiednich workach; bezwzględnie zabronione jest wrzucanie do leja zsykowego odpadów poremontowych i odpadów podlegających selektywnej zbiórce, tj. szkła, plastiku, papieru, metali itp. oraz odpadów biodegradowalnych;
 - d) trzepanie odzieży, pościeli, dywanów itp. w oknach lub na balkonach i klatkach schodowych; czynności te powinny odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych na trzepakach w godz. od 8⁰⁰ do 20⁰⁰;
 - e) zanieczyszczenie klatek schodowych, otoczenia budynków i innych miejsc służących do ogólnego użytku;
 - f) niszczenie drzew, krzewów, trawników, żywopłotów, klombów, itp. znajdujących się na posesji oraz dokonywanie trwałych nasadzeń drzew, krzewów i innej roślinności bez uzyskania zgody Spółdzielni. Wszelkie dzikie nasadzenia będą usuwane przez Spółdzielnię;
 - g) wysypywanie gruzu powstałego w wyniku remontu lokalu do pojemników przeznaczonych do zbiórki odpadów komunalnych, pozostawianie w workach, wiadrach i innych pojemnikach w otoczeniu budynku; powstały gruz budowlany i inne odpady poremontowe należy składować w podstawionym we własnym zakresie odpowiednim kontenerze bądź wywieźć do PSZOK-u; w sytuacji potwierdzenia umieszczenia/pozostawienia/podrzucenia odpadów powstających podczas remontu lokalu w miejscach zbiórki odpadów komunalnych wskazanych dla nieruchomości Spółdzielni, pozostawiania w workach, wiadrach i innych pojemnikach w otoczeniu budynku, Spółdzielnia ma prawo zlecić każdorazowo usługę ich wywozu i zagospodarowania na koszt użytkownika lokalu;
 - h) pozostawianie odpadów innych niż komunalne, w tym podlegających indywidualnemu obowiązkowi wywozu i oddania do zagospodarowania do PSZOK-u (np. opon, urządzeń sanitarnych, itp.) w obrębie nieruchomości, w tym, w miejscach przeznaczonych do zbiórki określonej frakcji (rodzaju) odpadów komunalnych i innych miejscach do tego nieprzeznaczonych w obrębie terenów administrowanych przez Spółdzielnię, pod rygorem ich wywozu, zagospodarowania bądź utylizacji na koszt naruszającego niniejszy obowiązek.

§4

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPÓŻAROWEGO

1. Na strychach, w piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz pozostałych, niedopuszczalne jest przechowywanie materiałów łatwo palnych, żrących i cuchnących oraz śmieci.
2. Zabronione jest używanie otwartego ognia w piwnicach, na strychach, w windach, korytarzach, holach, balkonach i otwartych oknach, w sposób mogący spowodować zaproszenie ognia w lokalach sąsiednich i ich otoczeniu.

3. Zabronione jest palenie wyrobów tytoniowych w piwnicach, na strychach, w windach, korytarzach, holach oraz wyrzucania niedopałków papierosów z otwartych okien i balkonów, grillowania na balkonach i loggiach.
4. W pomieszczeniach przynależnych do lokalu oraz w częściach wspólnych nieruchomości nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, akumulatorów oraz pojemników bądź zbiorników z płynami i materiałami łatwopalnymi lub żrącymi. Za przechowywanie wskazanych rzeczy i materiałów w lokalu pełną odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu.
5. Zabronione jest zastawianie klatek schodowych, przejść na strychach oraz korytarzy piwnicznych przedmiotami blokującymi swobodne przejście oraz zamykać kratami lub drzwiami.
6. Zabroniona jest naprawa bezpieczników oraz prowizoryczna naprawa instalacji elektrycznej oraz ingerencja w instalację elektryczną, wykraczająca poza zakres przebudowy zgłoszonej i uzgodnionej ze Spółdzielnią. Wszelkie prace na instalacji elektrycznej winny być wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
7. Zabronione jest instalowanie dodatkowych punktów świetlnych i gniazdek w piwnicach/pomieszczeniach wspólnego użytku bez zgody Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia samowoli w tym zakresie Spółdzielnia ma prawo zlikwidować wykonaną instalację.
8. Zabronione jest używanie wszelkich urządzeń elektrycznych (poza oświetleniem) w piwnicach i częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności zabronione jest ładowanie akumulatorów i wszelkich innych urządzeń posiadających elektryczne źródło zasilania (m.in. hulajnogi elektryczne, motorowery, dziecięce samochodziki elektryczne itp.).
9. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek napraw i przeróbek instalacji gazowej i elektrycznej w lokalach przez osoby nie posiadające uprawnień.
10. Zabronione jest przechowywanie i używanie butli z gazem protan-butan w budynkach z czynną instalacją gazową zasilaną gazem miejskim.
11. Zabronione jest używania kuchenek gazowych i otwartego ognia w trakcie malowania pomieszczeń wewnątrznych materiałami łatwopalnymi.
12. W przypadku wystąpienia uszkodzeń instalacji elektrycznej, względnie gazowej należy w miarę możliwości je zabezpieczyć, po czym w pierwszej kolejności niezwłocznie zawiadomić służby techniczne Spółdzielni (od poniedziałku do piątku w godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰) lub firmę świadczącą usługi dyspozytorskie (od poniedziałku do piątku w godz. 15⁰⁰ - 7⁰⁰), a w dni wolne od pracy - całą dobę. W przypadku nie powiadomienia Spółdzielni należy wtedy powiadomić pogotowie energetyczne lub gazowe.
13. W przypadku pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną (tel. 998 lub 112) oraz Spółdzielnię. Do czasu przybycia straży należy podjąć czynności zmierzające do ograniczenia rozszerzania się pożaru i jego ugaszenia.

§5

POSTANOWIENIA W ZAKRESIE PODSTAWOWYCH NORM WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W SPÓŁDZIELNI

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania zasad współżycia społecznego, przepisów prawa lokalowego, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, jak również przepisów dotyczących użytkowania instalacji wod. kan., gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wind itp.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰. W pozostałych godzinach nie wolno zakłócać spokoju innych użytkowników lokali poprzez:
 - 1) uciążliwe prace remontowe i inne wywołujące hałas np. wiercenie, kucie, cyklinowanie, prace rozbiórkowe itp. należy wykonywać: w miesiącach marzec-październik w godz. od 9⁰⁰ do 20⁰⁰, natomiast od listopada do końca lutego w godz. 9⁰⁰-18⁰⁰, w dniach od poniedziałku do soboty;
 - 2) używanie urządzeń technicznych, radiowych i innych służących do odtwarzania dźwięku, w sposób emitujący hałas poza obręb zajmowanego lokalu,
 - 3) krzyki, stukanie po rurach bądź inne niewłaściwe głośne zachowania.
3. Niedopuszczalne jest wykonywanie w budynku czynności mogących spowodować uszkodzenie posadzek lub podłóg oraz prowadzenie prac związanych z remontem lokalu na korytarzach i klatkach schodowych.
4. Posiadanie przez użytkowników lokali zwierząt nie może spowodować zagrożenia zdrowia i życia użytkowników lokali, ani zakłócać ich spokoju.
5. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta posiadane przez użytkownika lokalu.
6. Zabronione jest hodowanie i dokarmianie zwierząt w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz piwnicach, strychach, korytarzach klatek schodowych i balkonach.
7. Zabronione jest wyprowadzanie psów i innych zwierząt na place zabaw. Niedopuszczalne jest pozostawianie zwierząt bez opieki i wypuszczanie ich bez osoby dozorującej.
8. Psy należy bezwzględnie wyprowadzać na smyczy oraz w kagańcu (dotyczy określonych ras i psów agresywnych), poza obręb budynków i terenów przyległych oraz terenów zielonych, ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa innych osób.
9. Zabrania się wprowadzania psów i innych zwierząt do pomieszczeń administracyjnych Spółdzielni.
10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez posiadane zwierzęta oraz stosować się do przepisów uchwał Rady Miejskiej w sprawie przepisów sanitarno – weterynaryjnych.
11. Zabronione jest zaśmiecanie i zanieczyszczanie terenów przyległych do budynków, terenów zielonych, placów zabaw i innych pozostałych, poprzez dokarmianie gołębi i pozostałego ptactwa swobodnie żerującego oraz kotów i innych zwierząt.
12. Zabronione jest parkowanie pojazdów w miejscach oznaczonych (dla osób niepełnosprawnych, kopertach itp.), na przejściach i przejazdach oraz innych miejscach oznakowanych odpowiednimi znakami pionowymi i poziomymi, a także na terenach zielonych.
13. Zabronione jest mycie pojazdów mechanicznych oraz przyczep campingowych na trawnikach, chodnikach oraz innych miejscach do tego nie przeznaczonych.
14. Zabronione jest czyszczenie obuwia na korytarzach i klatkach schodowych oraz pozostawianie rowerów, wózków, mebli, obuwia i innych przedmiotów powodujących utrudnienia w normalnej komunikacji i korzystaniu z części wspólnej nieruchomości oraz blokujących drogi ewakuacyjne w nieruchomościach.
15. Zabronione jest ustawianie doniczek i skrzynek z kwiatami oraz innych przedmiotów (np. garnki) na zewnętrznych parapetach okiennych, podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się w taki sposób, aby nie powodować zalewania balkonów usytuowanych poniżej oraz okien i elewacji budynków.
16. Zabronione jest zagospodarowywanie przez użytkowników lokali pomieszczeń na własne cele, w których znajdują się wodomierze, zawory wodne, c.o. gazowe oraz inne urządzenia i instalacje techniczne wymagające bezpośredniego dostępu służb technicznych Spółdzielni.

17. Pomieszczenia w częściach wspólnych nieruchomości winny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, chyba, że na podstawie odrębnych regulacji doszło do zmiany przeznaczenia pomieszczenia bądź dyspozycji pomieszczeniem na warunkach odrębnych regulacji (np. wynajmu bądź udostępnienia).
18. Zabronione jest zakładanie krat w korytarzach piwnicznych, strychowych oraz na klatkach schodowych oraz montowania zamków w drzwiach do korytarzy bocznych w „keslingach”.
19. Suszenie prania na balkonach i innych pomieszczeniach nie może powodować szkód w lokalach na niższych kondygnacjach i elewacjach budynków.
20. Reklamy i ogłoszenia mogą być rozmieszczane w klatkach schodowych wyłącznie na tablicach ogłoszeń, za zgodą Zarządu Spółdzielni, po uiszczeniu stosownych opłat.
21. Zabronione jest samowolne wchodzenie na dachy przez włązy dachowe lub okna pomieszczeń strychowych.
22. Okna w korytarzach klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz piwnicach nie powinny być pozostawiane otwarte na całą szerokość lecz uchylane. W okresie zimowym okna powinny być zamknięte, a wietrzenie klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku i piwnic powinno odbywać się krótkotrwale.
23. Drzwi wejściowe na klatki schodowe zabezpieczone domofonami powinny pozostawać zamknięte. Zabrania się udostępniania kodów, kluczy, chipów osobom postronnym oraz wpuszczania osób postronnych na klatki schodowe, z wyłączeniem operatorów pocztowych, służb medycznych i mundurowych.

§6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Realizację postanowień Regulaminu oraz kontrolę jego przestrzegania powierza się Działowi Infrastruktury Technicznej. Osoby świadczące usługi porządkowe zobowiązują się do informowania o nieprzestrzeganiu postanowień Regulaminu przez użytkowników lokali.
2. Użytkownik lokalu naruszający postanowienia Regulaminu może zostać obciążony przez Spółdzielnię kosztami usunięcia skutków każdorazowego naruszenia, w tym m.in. kosztami: porządkowania terenu, odnowy/odtworzenia uszkodzonego mienia, wszelkich akcji specjalistycznych służb, wykorzystania specjalistycznego sprzętu, odszkodowań wypłaconych przez Spółdzielnię, wynikającymi z usług obcych lub wynikającymi z kalkulacji nakładu pracy służb Spółdzielni dla potrzeb usunięcia naruszenia (obciążenie odpowiadające nakładowi pracy służb Spółdzielni nie może przekroczyć kwoty 1000 zł w ramach jednego naruszenia skutkującego obciążeniem) oraz wszelkimi innymi kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię a pozostającymi w związku z danym naruszeniem Regulaminu przez użytkownika lokalu.
3. Niezależnie od treści ust. 2 powyżej, w przypadku gdy naruszenie Regulaminu przez użytkownika lokalu wyczerpuje znamiona czynu zabronionego, Zarząd Spółdzielni może powiadomić właściwe organy o zaistniałym naruszeniu.
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zgłaszania w Sekcji ds. Organizacyjnych i Obsługi Mieszkańców stanu i zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu na stałe lub czasowo powyżej 1-go miesiąca, w terminie umożliwiającym dokonanie prawidłowych naliczeń opłat za użytkowanie lokalu. Zmiany osób zamieszkałych za miesiąc poprzedzający miesiąc zgłoszenia nie są uwzględniane.
5. Uwagi, skargi i wnioski odnośnie nieprzestrzegania Regulaminu, użytkownicy lokali mogą zgłaszać osobiście lub pisemnie w Spółdzielni.

6. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie Zarząd Spółdzielni podejmuje indywidualne decyzje, w ramach swoich uprawnień.
7. W sprawach nie objętych treścią Regulaminu mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.
8. Tekst Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 29/XII/2025 z dnia 04.12.2025 r. obowiązuje z dniem zatwierdzenia.
9. Z chwilą uchwalenia Regulaminu przestaje obowiązywać regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/VI/2022 z dnia 07.06.2022 r