

# REGULAMIN

## PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W DOMACH LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZESZCZ”

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1.

1. Przepisy Regulaminu określają obowiązki administracji Osiedli Spółdzielni, członków Spółdzielni, właścicieli lokali, najemców lokali mieszkalnych, co do których obowiązują przepisy ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz wszystkich osób wspólnie z nimi zamieszkałych, łącznie z przebywającymi w charakterze gości, jak również najemców i podnajemców lokali użytkowych.
2. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów, spoczywa na Administracjach Osiedli oraz na wszystkich mieszkańcach, użytkownikach lokali i terenów spółdzielni.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania i współżycia.

### II. Obowiązki Spółdzielni

#### § 2.

Spółdzielnia obowiązana jest do :

1. Utrzymania budynków w stanie odpowiadającym obowiązującym wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, a w szczególności:
  - a. Dopilnowania aby wykonawca usunął stwierdzone wady i usterki w remontowanych obiektach i ich otoczeniu – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
  - b. Naprawy lub wymiany przewodów instalacji oraz innych napraw zgodnie z Regulaminem napraw wewnątrz lokali.
  - c. Zapewnienia należytego stanu technicznego i sanitarno porządkowego budynków i ich otoczenia.
  - d. Zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, wejścia do budynku i pomieszczeń wspólnego użytku.
  - e. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów.
  - f. Wyposażenia nieruchomości spółdzielczych w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości i zapewnienie systematycznego opróżniania tych zbiorników.

- g. Zapewnienia dostarczenia mediów do mieszkań zgodnie z właściwymi przepisami.
- h. Do kontroli przez upoważnionych pracowników Spółdzielni, w obecności lokatora, działania urządzeń i instalacji w poszczególnych mieszkaniach.
- i. Do usuwania-wszelkich awarii w trybie pilnym.
- j. Dokonywania okresowych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wg potrzeb.

### **III. Obowiązki użytkowników lokali**

#### **§ 3.**

1. Lokal może być używany na cele zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej jest jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wiąże się z tym wnoszenie dodatkowych opłat eksploatacyjnych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni cofa zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy wskazuje na uciążliwość i szkodliwość dla otoczenia.
4. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu użytkownik zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Administrację Osiedla w terminie 7 dni od dnia tej zmiany. W przypadku podania stanu „0” Spółdzielnia nalicza opłaty od 1 osoby.  
Dodatkowo liczbę aktualnie zamieszkałych osób w lokalu użytkownik potwierdza w trakcie odczytu stanu wodomierzy.

#### **§ 4.**

1. Użytkownik lokalu przystępujący do remontu ma obowiązek powiadomić Administrację Osiedla o:
  - a. czasie trwania remontu,
  - b. zakresie wykonywanych prac,
  - c. sposobie zabezpieczenia materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych, desek itp.) - użytkownik lokalu ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz ww. materiałów.
2. Wszelkie trwałe przeróbki w mieszkaniach, a w szczególności zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie dodatkowych urządzeń wod. – kan., kranów, wanień, zmiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej i wentylacyjnej) mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na warunkach określonych przez służby techniczne przy zachowaniu przepisów Prawa Budowlanego. Powyższe działania wykonywane są na koszt lokatorów, bez prawa do żądania zwrotu równowartości poniesionych nakładów.
3. Nowo montowane okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uszczelkami zapewniającymi 100% szczelności winny być wyposażone w nawiewniki.

4. Stosowanie jakichkolwiek urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych z kanałem zbiorczym jest zabronione.
5. Wykonywanie przeróbek budowlanych bez zgody Zarządu Spółdzielni może powodować nałożenie na głównego użytkownika obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

#### **§ 5.**

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom nieupoważnionym i bez zgody Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdego członka Spółdzielni, użytkownika, najemcy lub podnajemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń instalacji znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążał. W godzinach wolnych od pracy zgłoszenia awarii należy kierować do Pogotowia Lokatorskiego.

#### **§ 6.**

1. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, radiowych i telewizyjnych oraz innych o podobnym działaniu, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i w sieci telefonicznej.
2. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego w piwnicach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zabrania się manipulowania i dokonywania zmian nastaw wstępnych przepływu w zaworach termostatycznych grzejników CO w mieszkaniach jak również pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Zabrania się dokonywania wszelkich zmian w instalacji antenowej typu „Azart” (pierwotna instalacja anteny zbiorczej w budynku) bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Dotyczy to również osób niekorzystających z tej instalacji. W przypadku jakichkolwiek wykonanych zmian lub uszkodzenia instalacji lokator jest zobowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego we własnym zakresie i na własny koszt.

#### **§ 7.**

1. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych oraz internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu.
2. Urządzenia te powinny posiadać świadectwo homologacji dopuszczające je do użytkowania.
3. W przypadku montażu sieci kablowej TV, internetowej itp. wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni.
4. Wszelkie szkody spowodowane niewłaściwym montażem urządzeń oraz brakiem konserwacji ponosi użytkownik tego urządzenia.

## **§ 8.**

Zabrania się podłączania do instalacji administracyjnej urządzeń elektrycznych np. lodówek, zamrażarek, itp. Nie należy pozostawiać w piwnicy, na korytarzach piwnic, w pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych zapalonego światła. Drzwi prowadzące do piwnic i pomieszczeń gospodarczych należy zamykać na klucz.

## **§ 9.**

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędności i minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Administracji Osiedla, która ma obowiązek sprawdzania reklamacji w obecności użytkownika.

## **IV. Utrzymanie czystości, porządku i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.**

### **§ 10.**

Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów.

Do obowiązków gospodarzy domów należy w szczególności:

1. Sprzątanie klatek schodowych, chodników, ulic osiedlowych terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytku (korytarze piwniczne, wózkarnie, suszarnie, pralnie itp.).
2. Mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku wg. harmonogramu podanego do wiadomości mieszkańców.
3. Usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojazdów do śmietników oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem.
4. Zbijanie lodu, sopli i usuwanie błota pośniegowego przy drzwiach wejściowych do budynku oraz schodów i zejść znajdujących się na przydzielonym terenie.
5. Zgłaszanie do Administracji Osiedla uszkodzeń i awarii stwierdzonych podczas sprzątania lub zgłaszanych przez lokatorów.

### **§ 11.**

Do obowiązków mieszkańców należy:

1. Utrzymywanie mieszkania w należyтым stanie czystości.

2. Zachowanie przez mieszkańców czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku.
3. Nie wyrzucanie przez okna i balkon jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Wynoszenie śmieci i odpadków do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel usytuowanych na terenie Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię.
5. Nie wyrzucanie ciężkich i nietypowych przedmiotów do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych w terminach określonych przez Administrację. Materiały niebezpieczne są objęte odrębnym trybem usuwania i wywozu.
6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.
7. Zabrania się czyszczenia butów i czesania psów na klatce schodowej, oraz wystawiania śmieci i pozostawiania butów przed drzwiami wejściowymi.
8. Zabrania się wyrzucania do muszli klozetowej śmieci, pampersów, waty, kości, szmat, zapalek itp.
9. Niedopuszczalne jest tarasowanie i zastawianie klatek schodowych, korytarzy piwnic przedmiotami stanowiącymi własność mieszkańców,
10. W przypadku podstawienia pojemników segregacyjnych należy do nich wrzucać odpady zgodnie z ich przeznaczeniem.

## **§ 12.**

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje administracja Osiedla. Wszyscy mieszkańcy Osiedla są zobowiązani do dbałości o zieleń w otoczeniu budynków.
2. Podlewanie kwiatów na parapetach okiennych i balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianach budynku.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów, które swym wyglądem lub kształtem obniżają estetykę budynku i zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Przy malowaniu zewnętrznej strony okien oraz loggii i balkonów przez użytkowników we własnym zakresie należy przestrzegać ustalonej przez Spółdzielnię kolorystyki.

## **V. Bezpieczeństwo pożarowe**

### **§ 13.**

Lokatorzy powinni przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla.

2. Dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych, oraz wykonywać dodatkowych przegród i drzwi.
  3. W piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
  4. Palenie tytoniu-w pomieszczeniach ogólnodostępnych jest zabronione.
  5. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów
6. Każdy mieszkaniec budynku i Osiedla zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem w taki sposób aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.

## **VI. Podstawowe zasady porządku domowego**

### **§ 14.**

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych oraz na skarpach i parkingach.
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – m.in. brudzenie ścian i niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni (za szkody fizyczne rodzice ponoszą odpowiedzialność materialną).
3. W godz. 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy:
  - a. ściszyć odbiorniki RTV
  - b. zaniechać głośnych zabaw i gier
  - c. korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki i odkurzacze itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadówZakłócenie ciszy nocnej stanowi poważne naruszenie zasad współżycia mieszkańców Spółdzielni.
4. W dni świąteczne przez całą dobę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
5. Zabrania się odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócenia spokoju sąsiadom.
6. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych i otoczeniu budynków.
7. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach, ogródkach przydomowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na parkingach.
8. Każdego mieszkańca budynku i Osiedla winna cechować osobista kultura, uprzejmość, życzliwość i okazywanie pomocy pozostałym współmieszkańcom.
9. Obowiązuje zakaz używania powyżej 1 minuty w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju. Zabronione jest na terenie osiedla przeprowadzanie remontów samochodów.
10. Mycie samochodów w garażach i na terenach Spółdzielni jest zakazane.

### **§ 15.**

1. Zabrania się dokonywania zabudów korytarzy bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni uwarunkowanej uzyskaniem zgody 100% lokatorów z danej kondygnacji w danej klatce.
2. Zabrania się zajmowania wspólnych pomieszczeń jak pralnie, suszarnie, wózkarnie bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni popartej zgodą 75% mieszkańców.
3. Wyłączenie z eksploatacji zsypów uwarunkowane jest zgodą 75% mieszkańców budynku.
4. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni, aby w przypadkach dewastacji wspólnego mienia Spółdzielców – kosztami usuwania szkody obciążyć lokatora, który dokonał dewastacji.

## **§ 16.**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.
2. Poza obręb lokalu psy należy wyprowadzać na smyczy, celem zapobieżenia zniszczenia terenu przydomowego oraz zapewnienia bezpieczeństwa innym osobom.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na chodnikach i pod oknami budynków, jak również całego terenu.
5. Osoby dokarmiające koty w obrębie osiedla są odpowiedzialne za sprawy porządkowo – sanitarne z tym związane. Miejsce dokarmiania kotów powinno być uzgodnione z Administracją Osiedla. Bezwzględnie zabrania się dokarmiania kotów w piwnicach i pod oknami.
6. Zabrania się dokarmiania dzików i ptaków na terenie osiedli.
7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. króliki, kury, itp.).
8. W przypadku nie stosowania się do powyższych zakazów i doprowadzenia do dewastacji mienia spółdzielców, Zarząd Spółdzielni ma prawo dochodzić roszczeń finansowych.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.

## **§ 17.**

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w zatoczkach, parkingach oraz w miejscach wyznaczonych do tego celu przez Administrację Osiedla. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkowanie może być tam gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni, chodników i przejść dla pieszych.
2. Rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnicznych.

3. Zabrania się pozostawiania wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla.
4. Zabrania się ustawiania przyczep towarowych i campingowych na terenie osiedla.

#### **§ 18.**

1. Reklamy świetlne i szyldy na terenie Osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni,
2. Instalowanie anten telefonii komórkowej uwarunkowane jest uzyskaniem zgody 75% zainteresowanych użytkowników lokali oraz otrzymaniem zezwolenia Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 19.**

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów należy do obowiązków Administracji Osiedla.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Administracji Osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 20.**

1. Administracje Osiedli zobowiązane są do informowania mieszkańców z trzydniowym wyprzedzeniem o bieżących wydarzeniach dotyczących np. przeglądów budynków itp. poprzez informowanie w gablotkach na klatkach schodowych lub podanie informacji bezpośrednio zainteresowanym.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń bez zgody administracji osiedla, do ścian i drzwi wejściowych budynku. Usuwanie ich należy do obowiązków gospodarzy domów.

### **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 21.**

1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe w jego mieszkaniu lub czasowo w nim przebywające.
2. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 22.**

W pozostałym zakresie prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz Administracji Spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni.

#### **§ 23.**

Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz” w dniu 29.01.2013 Uchwałą nr 5/13 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.



