



# REGULAMIN

## porządku domowego

w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu

ul. Bolesława Chrobrego 3

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 października 2023r.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu działając na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2023 poz. 682) oraz na podstawie § 43 pkt. 1. ppkt. 23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu ustala poniższy regulamin.**

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§1**

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest organizacją zrzeszającą członków w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania na wspólnym osiedlu lub budynku.

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni stanowią majątek członków zamieszkałych.

1. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich budynkach mieszkalnych oraz na terenach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są:
  - 2.1. „**lokatorzy**” – przez których należy rozumieć osoby posiadające tytuł prawny do zajmowania lokalu, tj: członkowie Spółdzielni, właściciele lokali lub posiadacze własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nie należący do Spółdzielni, najemcy (podnajemcy) mieszkań lub lokali użytkowych,
  - 2.2. „**mieszkańcy**” – przez których należy rozumieć Lokatorów oraz osoby wspólnie zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem Lokatorów, jak: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu z Lokatorem, wszelkie inne osoby przebywające w lokalu.

3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych położonych poza obrębem budynków mieszkalnych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi statutową odpowiedzialność za zachowanie osób, które wraz z nim korzystają z lokalu, a także osób, którym swój lokal wynajął lub oddał do używania.
5. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie należący do Spółdzielni ponosi również odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby wymienione w pkt. 4. postanowień niniejszego regulaminu i obowiązani są do zapoznania tych osób z regulaminem.
6. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenie posesji przez dzieci i małoletnią młodzież (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub prawni opiekunowie.
7. Lokator powinien bezzwłocznie zgłaszać Administracji Spółdzielni wszelkie zmiany mające wpływ na wysokość opłat czynszowych. Zgłoszone zmiany będą uwzględnione w naliczeniu opłat począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie zgłoszenia zmiany.

## **II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytych stanie technicznym i sanitarnym budynków, lokali, urządzeń i instalacji.**

### **Obowiązki Spółdzielni**

#### **§ 2**

1. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych i otoczeniu budynków i posesji należy:

- 1.1. sprzątanie chodników, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych i terenów przyległych do budynków i zespołów garaży wg potrzeb, korytarzy piwnicznych raz w miesiącu, zamiatanie klatek schodowych dwa razy w tygodniu,
- 1.2. mycie klatek schodowych raz na dwa tygodnie oraz okien na klatkach schodowych dwa razy w roku, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynków i lamperii w miarę potrzeb,
- 1.3. pielęgnacja terenów zielonych,
- 1.4. usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawania gołoledzi, usuwanie ewentualnych zagrożeń, które mogą wystąpić w zimie w miejscach dostępnych dla mieszkańców lub innych użytkowników,
- 1.5. dokonywanie w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnych takich jak pralnie, suszarnie, korytarze i pomieszczenia techniczne, a w szczególnych przypadkach lokali mieszkalnych.

### § 3

1. Służby techniczne Spółdzielni zobowiązane są do wykonywania następujących robót:
  - 1.1. w zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
    - a) remonty rozdzielaczy,
    - b) naprawa sieci c.o. w węzłach grupowych,
    - c) naprawy i modernizacja instalacji wewnętrznej,
    - d) uzupełnianie wody uzdatnionej w instalacjach c.o.,
    - e) montaż aparatury regulacyjnej,
    - f) wymian grzejników i zaworów w pomieszczeniach wspólnych,
    - g) montaż zaworów termostatycznych,

- h) naprawy instalacji wewnętrznej, w tym uszkodzonych grzejników żeliwnych, z wyłączeniem instalacji, zaworów termostatycznych i grzejników wymienionych przez lokatora,
- i) przeprowadzanie przeglądów okresowych zgodnie z art.62 ustawy „Prawo Budowlane”,
- j) sprawdzanie stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych, zgodnie z wymogami UCHEB (ustawy o charakterystyce energetycznej budynków)
- k) dokonywanie spuszczenia i uzupełnienia wody uzdatnionej w instalacjach c.o. na pisemne żądania użytkownika lokalu w okresie 01 czerwca do 15 sierpnia, a w innych terminach w szczególnych przypadkach za zgodą Zarządu Spółdzielni. Za dokonanie tych czynności Spółdzielnia pobiera opłatę pokrywającą poniesione koszty tj. w wysokości ryczału równego kosztowi 2 roboczogodzin pracy konserwatora oraz zwrotu kosztów usługi dostawcy w wysokości zgodnej z fakturami wystawionymi przez dostawcę ciepła.

#### 1.2. w zakresie instalacji gazowej:

- a) wymiana i uszczelnianie instalacji w oparciu o zalecenia z przeglądów,
- b) próby szczelności całej instalacji w budynku, za wyjątkiem sytuacji, kiedy konieczność wykonania próby szczelności wynika z winy lokatora (np. samowolne przeróbki instalacji, odcięcie dopływu gazu przez Zakład Gazowniczy),
- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów instalacji (bez urządzeń odbiorczych) zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”,

#### 1.3. w zakresie instalacji elektrycznej i odgromowej:

- a) wymiana instalacji w lokalach mieszkalnych przy 50 % partycypacji lokatora,

- b) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych dla poszczególnych mieszkań a w przypadku umiejscowienia tych zabezpieczeń w piwnicy – do licznika energii elektrycznej,
- c) usuwanie awarii niezależnych od użytkowników mieszkań i lokali użytkowych,
- d) wymiana żarówek w pomieszczeniach wspólnych i przed wejściami do klatek,
- e) wymiana uszkodzonych wyłączników w pomieszczeniach wspólnych,
- f) zapewnienie badania instalacji odgromowej w zakresie sprawności połączeń i osprzętu, zabezpieczeń od korozji oraz uziemienia okresowo co najmniej raz na 5 lat, zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”,
- g) zapewnienie realizacji napraw i wymiany instalacji odgromowej przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia,
- h) przeglądy i pomiary instalacji elektrycznej okresowo co najmniej raz na 5 lat, zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”,

1.4. w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz ciepłej wody użytkowej:

- a) naprawy bieżące i remonty głównych przewodów instalacyjnych do zaworów głównych włącznie,
- b) udrażnianie pionów i poziomów (w tym przykanalików) instalacji sanitarnej i deszczowej,
- c) modernizacja przykanalików jw.,
- d) naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy do trójników na pionach mieszkaniowych,
- e) montaż wodomierzy oraz wymiana uszkodzonych w przypadku stwierdzonej wady powstałej z przyczyny nie leżącej po stronie użytkownika (dotyczy wodomierzy zamontowanych przez Spółdzielnię),

- f) legalizacja lub wymiana wodomierzy co 5 lat,
- g) przeglądy okresowe sprawności technicznej zgodnie art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”,

1.5. w zakresie instalacji domofonowej :

- a) bieżąca konserwacja i naprawa instalacji,
- b) wymiana kaset domofonowych,

1.6. w zakresie utrzymania kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych :

- a) zapewnienie corocznych przeglądów kominiarskich zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”,
- b) usuwanie usterek wynikających z przeglądów jw. w przypadku, gdy występują usterki powstałe bez winy użytkowników lokali,
- c) zapewnienie dozoru nad realizacją zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,

1.7. w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej :

- a) wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych przy 50% partycypacji w kosztach przez lokatorów - jeden raz na 20 lat dla stolarki drewnianej, jeden raz na 25 lat dla stolarki PCV, w szczególnych przypadkach po akceptacji Zarządu Spółdzielni,
- b) wymiana stolarki okiennej w przypadku zdarzeń losowych,
- c) kompleksowa konserwacja, naprawa, wymiana drzwi wejściowych do budynku oraz pozostałych pomieszczeń wspólnych,
- d) konserwacja i wymiana stolarki okiennej i naświetli w pomieszczeniach wspólnych,
- e) konserwacja, wymiana samozamykaczy i zamków drzwiowych w częściach wspólnych,

1.8. w zakresie ogólnego utrzymania lokali:

- a) naprawa usterek ścian, sufitów i elementów podłogi – powstałych w wyniku wad technologicznych, innych uszkodzeń bez winy lokatora,

z wyjątkiem robót zaliczanych do odnawiania lokali,

1.9. w zakresie ogólnego utrzymania części wspólnych budynków oraz posesji:

- a) remonty dachów, przemurowanie kominów, montaż nasad kominowych,
- b) likwidacja zacieków w mieszkaniach wskutek nieszczelności pokryć dachowych w przypadku, gdy lokator nie zgłasza szkody do swojego ubezpieczyciela,
- c) bieżąca konserwacja i remonty obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- d) naprawa zewnętrznych faktur elewacyjnych,
- e) kompleksowe docieplanie ścian i stropodachów,
- f) remonty boksów na nieczystości stałe,
- g) remonty izolacji ścian piwnicznych, wykonywanie drenaży opaskowych,
- h) remonty dróg osiedlowych, zatok postojowych, chodników i placów zabaw,
- i) remonty schodów i balustrad na ciągach pieszych,
- j) usuwanie wad ukrytych i technologicznych budynków,
- k) bieżące utrzymanie zieleni i elementów małej architektury,
- l) konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych i sportowych na terenie osiedli,
- m) remonty i modernizacja lokali użytkowych w oparciu o uzasadnione przesłanki,
- n) zapewnienie wszystkim użytkownikom łatwego dostępu do piwnicy,
- o) dostarczenie wszystkim użytkownikom kluczy do drzwi wejściowych i drzwi piwnicznych oraz breloków zbliżeniowych do boksów śmietnikowych.

#### § 4

1. Obowiązki członków, mieszkańców i innych użytkowników lokali spółdzielczych:



- 1.1 Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, przy czym rodzaj działalności nie może zagrażać bezpieczeństwu, higienie oraz zakłócać spokoju.
- 1.2 Lokator jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania oraz pomieszczeń przynależnych.
- 1.3 Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (lokalu użytkowego) bez względu na jego status, na żądanie służb technicznych i Administracyjnych Spółdzielni obowiązana jest do każdorazowego udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia napraw i remontów instalacji oraz okresowych przeglądów sprawności technicznej.
- 1.4 Remonty w użytkowanych lokalach mieszkalnych lub użytkowych obejmujące przebudowę, wymianę stolarki okiennej, stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przeróbki instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania itp. należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa budowlanego uzyskując w zależności od specyfiki i rodzaju prac budowlanych odpowiednią zgodę lub pozwolenie od uprawnionych w tym zakresie organów administracji architektoniczno-budowlanych. Zamiar przeprowadzenia w/w prac remontowych należy zgłosić Administracji Spółdzielni i w zależności od ich rodzaju uzyskać zgodę na ich wykonanie. Koszty przeróbek nie są ewidencjonowane przez Spółdzielnię i obciążają użytkownika lokalu.
- 1.5. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
- 1.6. Zabrania się pełnego uszczelniania otworów okiennych.
- 1.7. Zabrania się przerabiania instalacji centralnego ogrzewania (w tym wymiany grzejników), elektrycznej i gazowej oraz zmiany kuchni gazowych na elektryczne (wszelkiego rodzaju) bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

- 1.8. Za skutki i ewentualne straty wynikłe z tytułu dokonanych przeróbek, winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi mieszkaniec dokonujący tych przeróbek.
- 1.9. Montaż klimatyzatorów wymaga zgody Spółdzielni, wydanej po spełnieniu przez zainteresowanego warunków określonych na piśmie.
2. Do szczególnych obowiązków osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w budynku Spółdzielni zalicza się:
- 2.1. w zakresie instalacji centralnego ogrzewania:
- a) konserwację grzejników w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - b) udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia kontroli instalacji,
- 2.2. w zakresie instalacji gazowej:
- a) naprawy i wymiany aparatów gazowych ( kuchenki, grzejniki, podgrzewacze wody przepływowe wraz z uzbrojeniem),
  - b) konserwację wewnętrznej instalacji oraz rur spalinowych od aparatów gazowych,
  - c) udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia kontroli instalacji,
- 2.3. w zakresie instalacji elektrycznej:
- a) naprawy i wymiany osprzętu tj.: gniazd wtykowych, wyłączników, żarówek i bezpieczników, jeśli takie zastosowano w instalacji,
  - b) utrzymanie we właściwym stanie technicznym urządzeń elektrycznych,
  - c) udostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia kontroli i badania instalacji,
- 2.4. w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:
- a) korzystania z instalacji zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - b) naprawy urządzeń techniczno- sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, takich jak: zawory, prysznice, baterie, zlewozmywaki, umywalki, muszle, sedesy, kompakty WC, wanny, brodziki,
  - c) bieżąca konserwacja, naprawy lub wymiana instalacji wodnej za zaworem głównym w lokalu,

- d) udrażnianie przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych (trójnika zabudowanego na pionie),
- e) udostępnianie lokali w celu przeprowadzenia kontroli instalacji,

2.5. w zakresie instalacji domofonowej :

- a) wymiana aparatu domofonowego (Unifonu),

2.6. w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej :

- a) bieżąca konserwacja i naprawa polegająca na usuwaniu drobnych uszkodzeń,
- b) konserwacja okuć, malowanie okien, parapetów,
- c) konserwacja i wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych,

2.7. w zakresie ogólnego utrzymania lokali:

- a) utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-higienicznym,
- b) użytkownik lokalu ma obowiązek ogrzewania, wietrzenia i zapewnienia ciągłego nawiewu powietrza do lokalu, w celu zapewnienia prawidłowych warunków eksploatacji lokalu, jak i życia mieszkańców,
- c) odnawianie lokalu na własny koszt, polegające na malowaniu sufitów i ścian, tapetowaniu lub wykonywaniu innych wypraw z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych zastosowanych materiałów,
- d) malowanie ścian balkonów lub loggii przy zachowaniu wcześniej wykonanej kolorystyki (ew. zmycie zabrudzeń),
- e) konserwacja i malowanie elementów ślusarki balkonowej i elementów drewnianych balustrad,
- f) konserwacja, naprawa i wymiana wynikająca ze zużycia podłóg, posadzek oraz innych wykładzin (okładzin) ściennych i podłogowych,

2.8. w zakresie utrzymania porządku:

- a) wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach oraz wokół budynku,

- b) palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, piwnicach, balkonach i pomieszczeniach wspólnego użytku jest zabronione,
- c) wszelkie nasadzenia drzew i krzewów w obrębie budynku bez zgody Administracji Spółdzielni jest zabronione,
- d) zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten CB, krótkofalowych i innych instalacji (internetowych) jest dozwolone przez osoby do tego uprawnione, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni,
- e) zabrania się wyrzucania przez okna i z balkonów jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, resztek żywności itp.
- f) zabrania się wystawiania worków ze śmieciami na korytarzach, klatkach schodowych i w piwnicach,
- g) gruz budowlany, przedmioty wielkogabarytowe (meble, sprzęt AGD) użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie na Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Lubaniu przy ul. Bazaltowej 1,
- h) zabrania się trzepania wycieraczek i worków od odkurzaczy w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku,
- i) użytkownicy lokali przeprowadzający remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych spowodowanych prowadzonymi remontami do czasu ich zakończenia,
- j) trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel wyznaczonych w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>. Zabrania się trzepania i czyszczenia dywanów, pościeli itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien,

- k) podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie niszczyła elewacji, położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów,
- l) na balkonach i loggiach zabrania się przechowywania przedmiotów szpecących wygląd budynku,
- m) dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz przestrzegania zasad BHP i P.POŻ, zabrania się zastawiania ich meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.
- n) odpady z gospodarstw domowych należy wynosić do przeznaczonych na ten cel pojemników umieszczonych w boksach oraz do pojemników segregacyjnych umieszczonych na terenie zewnętrznym,
- o) zabrania się pozostawiania odpadów przy boksach śmietnikowych, przy pojemnikach na odpady lub przy pojemnikach segregacyjnych,
- p) w przypadku rozsypania wynoszonych odpadków lub rozlania płynów lokator obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren,
- q) do muszli klozetowych nie należy wrzucać odpadków i przedmiotów, które blokują swobodny przepływ ścieków i mogą spowodować trudno usuwalne zatory (zmniejszają przekrój rur) oraz mogą spowodować niedrożności instalacji sanitarnej,
- r) zabrania się składowania w boksach śmietnikowych i w ich otoczeniu, korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnych zbędnych mebli i sprzętu AGD,
- s) zabrania się suszenia wypranych rzeczy na klatkach schodowych, suszenie winno się odbywać w suszarniach lub na balkonach (loggiach) w sposób nie stwarzający uciążliwości dla sąsiadów,

- t) zabrania się spożywania napojów alkoholowych w pomieszczeniach wspólnych budynków i na terenach przyległych do budynków, a także zachowywania się w sposób zakłócający spokój mieszkańców,
- u) w pomieszczeniach przynależnych zabronione jest przechowywanie zwierząt,

#### 2.9. w zakresie utrzymania psów i innych zwierząt:

- a) posiadacz psa winien zachować stałą i bezpośrednią kontrolę nad psem,
- b) posiadacz psa zobowiązany jest do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzę,
- c) pies winien być prowadzony na smyczy, psa można puścić swobodnie jedynie w miejscach odosobnionych i mało uczęszczanych,
- d) posiadacze psów uznanych za agresywne winni zastosować się do Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne oraz warunków wydawania zezwoleń na utrzymywanie psa takiej rasy (Dz. U. 1998 nr 159, poz. 1051),
- e) wszelkie inne małe zwierzęta winny być otoczone właściwą opieką przez ich właścicieli,
- f) wyprowadzanie zwierząt na place zabaw i siłownie zewnętrzne jest zabronione,
- g) dokarmianie bezpańskich kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione,
- h) w budynkach mieszkalnych i na terenach zewnętrznych osiedla hodowla wszelkich zwierząt i ptactwa jest zabroniona,
- i) zamykanie i pozostawianie psów na balkonach i loggiach jest zabronione, karmienie ptaków na balkonach i parapetach okiennych jest zabronione,

## Wykonywanie prac modernizacyjnych

### § 5

1. Instalowanie wszelkich urządzeń w pomieszczeniach użytku wspólnego i mających trwały charakter wymaga zezwolenia Spółdzielni w celu uzgodnień technicznych, konstrukcyjnych i w szczególności eksploatacyjnych.
2. Zabudowa lub okratowanie loggii albo balkonu, a także zmiany formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji, dopuszczalne są wyłącznie po otrzymaniu przez lokatora zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie instalacji elektrycznej, jak również bezpieczników ze względu na grożące niebezpieczeństwo uszkodzenia lub zniszczenia instalacji. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji należy niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni.
4. Zabrania się przeróbek instalacji gazowej sanitarnej, centralnego ogrzewania, domofonowej, zabudowywania głównych zaworów regulujących czynniki przepływu oraz pionów w w/w instalacjach bez zapewnienia do nich łatwego dostępu itp. pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności za powstałe szkody.
5. Wszelkie modernizacje mieszkania, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu (jego strukturze) lub zmianami konstrukcyjnymi, wymagają zgody Zarządu Spółdzielni.

### **III. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla, budynku i otoczenia**

#### **§ 6**

*Mieszkańcy obowiązani są do dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane „nieruchomością”, chronienia jej przed dewastacją i zapewnieniem jej właściwego wyglądu estetycznego.*

1. Używanie w pracach domowych i remontowych elektronarzędzi głośno pracujących może odbywać się w godzinach od 8<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>,
2. Do obowiązków lokatora należy utrzymywanie loggii i balkonów we właściwym stanie sanitarnym i higienicznym oraz estetycznym - dopuszcza się ich ukwiecanie,
3. Zachęca się wszystkich mieszkańców do dbania o estetykę budynku i jego otoczenia poprzez: ukwiecanie balkonów i ogródków przydomowych, dbanie o istniejącą i nowo nasadzoną zieleń,
4. Motocykli i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych i na korytarzach piwnic,
5. Suszarni, wózkowni, piwnic i innych pomieszczeń wspólnych należy używać zgodnie z ich przeznaczeniem.

### **IV. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.**

#### **§ 7**

1. W mieszkaniach, pomieszczeniach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, w komórkach lokatorskich i w lokalach użytkowych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych,
2. Korytarzy piwnicznych i klatek schodowych oraz innych części komunikacji nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się służbom ratowniczym w przypadku wystąpienia pożaru,



3. Używanie otwartego ognia w pomieszczeniach wspólnych, szczególnie w piwnicach, jest zabronione,
4. W pomieszczeniach wspólnych i w komórkach lokatorskich zabronione jest przechowywanie substancji żrących czy cuchnących, bądź w inny sposób stwarzających zagrożenie,
5. Zabrania się korzystania z grilla na balkonach i na loggiach.

## **V. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców.**

### **§ 8**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i nie zakłócanie sobie spokoju.
2. **Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.**
3. Niedopuszczalne jest także zakłócanie spokoju w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest uzasadnione szczególnymi okolicznościami. Za takie zakłócanie spokoju uznaje się w szczególności:
  - a) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków z urządzeń audio, RTV, czy sprzętu komputerowego,
  - b) krzyki i głośne zachowanie na balkonach i loggiach, a także w bezpośrednim otoczeniu budynków,
  - c) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszące się do sąsiednich mieszkań,
  - d) długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych samochodów, motocykli, motorowerów itp. w bezpośredniej bliskości budynków,
  - e) jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla hałaśliwymi pojazdami w najbliższym sąsiedztwie okien budynków.

4. Drzwi wejściowe do klatek schodowych powinny być zamknięte, w szczególności w godzinach nocnych.
5. Parkowanie pojazdów jest dozwolone w miejscach do tego wyznaczonych w sposób nieutrudniający komunikacji, a w szczególności odbioru śmieci z boksów, dojazdu samochodów Straży Pożarnej lub innych służb.
6. Dzieci, w miarę możliwości, powinny bawić się na najbliższym placu zabaw lub w innych miejscach przeznaczonych do tego celu. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok boksów śmietnikowych lub w piwnicach, klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnych itp. Za niewłaściwe zachowanie dzieci odpowiedzialni są rodzice i opiekunowie.
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniach mieszkańcy winni niezwłocznie powiadomić najbliższą stację SANEPID-u.

## **VI. Przepisy końcowe**

### **§ 9**

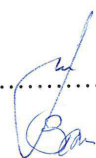





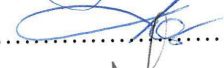


1. Uwagi, życzenia i zażalenia odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców powinny być zgłaszane do Administracji Spółdzielni.
2. Rozpatrzenie powyższych postulatów winno nastąpić w terminie 30 dni przez kompetentny organ Spółdzielni, a zainteresowani powinni być powiadomieni pisemnie o sposobie załatwienia sprawy.
3. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni winien udzielić upomnienia.
4. W przypadku uporczywego i złośliwego naruszania postanowień regulaminu przez mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd **o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu**, natomiast w przypadku innych tytułów prawnych o udzielenie kary zgodnie z przepisami prawa.

5. W przypadku naruszania przez lokatorów obowiązujących przepisów prawa Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym oraz powiadomić organy ścigania o popełnionych wykroczeniach bądź przestępstwach.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu RN w dniu 25 października 2023 r.,

protokół nr 11/2023 i wchodzi one w życie z dniem 25.10.2023

Podpisy członków rady nadzorczej:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. <u>Suszyński Wojciech</u>   |   |
| 2. <u>Bisztoni Małgorzata</u>  |   |
| 3. <u>Rawbiszynski Edward</u>  |  |
| 4. <u>Bimionczyk Kozimierz</u> |  |
| 5. <u>Remata Tadeusz</u>       |  |
| 6. <u>Remonowicz Roman</u>     |  |
| 7. <u>Skarbinska Ewelina</u>   |  |
| 8. <u>Stużennik Grazyna</u>    |  |
| 9. <u>Othar Tomasz</u>         |  |