

WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA



W.S.M. JASIEŃ

# JASIEŃ

Ul. Damroki 1, 80-177 Gdańsk

Tel./fax 58 303 09 65

58 303 09 76

e-mail: [zarzad@wsmjasien.pl](mailto:zarzad@wsmjasien.pl)

NIP 957-08-05-053

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

---

	Numer	Data
Uchwała Rady Nadzorczej	17/2022	20.10.2022

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia pozostające w zasobach spółdzielni są wspólnym dobrem wszystkich członków Spółdzielni jak i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także osób zamieszkujących lub przebywających w lokalach za pozwoleniem właścicieli zwanych dalej Użytkownikami lokali. Z tych względów powinny one być, w interesie samych użytkowników, utrzymywane na odpowiednim poziomie technicznym oraz estetycznym i otaczane troskliwą opieką.

### **§2**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego zamieszkiwania mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, Użytkowników lokali oraz wszystkich mieszkańców osiedla. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego (np. umowy najmu, użyczenia, dożywocia), stosunku prawnorzeczowego (np. służebności mieszkania) lub stosunku grzeźnościowego. Użytkownik lokalu ponosi, więc odpowiedzialność również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu, a zatem przy zawiązywaniu wymienionych stosunków prawnych, powinien w umowach z tymi osobami zawrzeć postanowienie, że przestrzeganie tego regulaminu jest obowiązkiem również tych osób.
3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków, urządzeń i terenów spoczywa na administracji Spółdzielni oraz na wszystkich jej członkach, użytkownikach lokali i mieszkańcach.
4. W przypadku nabycia lub sprzedaży lokalu Użytkownik lokalu obowiązany jest powiadomić o tym Spółdzielnię nie później niż w terminie 1 miesiąca od daty dokonania transakcji oraz okazać dokument poświadczający prawo do dysponowania lokalem.
5. Właściciele lokali są zobowiązani do podania lub aktualizacji w Dziale Członkowskim bądź sekretariacie Spółdzielni numeru telefonu, ew. adresu e-mail w celu nawiązania szybkiego kontaktu np. w przypadku awarii.
6. W przypadku stwierdzenia naruszenia niniejszego regulaminu członkowie spółdzielni, jak również pozostali mieszkańcy budynku i osiedla mają obowiązek przeciwdziałać negatywnym skutkom tego naruszenia i zawiadomić administrację Spółdzielni.

### **§3**

1. Przez pojęcie lokalu – używane w niniejszym regulaminie – należy rozumieć zarówno lokal mieszkalny, użytkowy jak i garaż.
2. Przez „Użytkowników” lub Użytkowników lokali” rozumie się osoby posiadające tytuł prawny do lokali stanowiących odrębną własność i lokali spółdzielczych (spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu) oraz najemców, podnajemców, osoby korzystające z lokali i budynków i wszystkie osoby przebywające w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię lub przebywające w przynależnym do budynków otoczeniu oraz na pozostałych terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.

#### § 4

1. Przydzielony lokal może być użytkowany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem.  
W lokalu mieszkalnym dopuszcza się za zgodą Zarządu Spółdzielni, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej klatce schodowej i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego wykonywanie działalności gospodarczej, która nie zagraża bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańców.
2. Prowadzenie w mieszkaniu jakiejkolwiek działalności gospodarczej bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
3. Zarząd Spółdzielni cofa zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy wskazuje na uciążliwość i szkodliwość dla otoczenia.

## II. Zadania Spółdzielni

#### § 5

Spółdzielnia winna współpracować z mieszkańcami w zakresie utrzymania porządku i czystości oraz należytego stanu technicznego budynków i obiektów przez nią zarządzanych.

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia elementów budowlanych wewnątrz lokali powstałych w wyniku nieprawidłowej eksploatacji min:

- braku wymiany powietrza lub ograniczenia ogrzewania prowadzącego do podniesienia wilgotności na elementach budowlanych (wykwity wilgotności w narożnikach ścian, stropów wnek okiennych),
- nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach na skutek zmniejszenia przekroju kratki wentylacyjnych, umieszczenia ich na niewłaściwej wysokości, montażu wentylatorów mechanicznych oraz zbyt szczelnej stolarki okiennej bez elementów, które umożliwiałyby infiltrację powietrza np. nawiewników lub rozszczelnień.

#### § 6

Do podstawowych zadań Spółdzielni należy:

- 1) zapobieganie uciążliwości zimowych warunków atmosferycznych (odśnieżanie, usuwanie gołoledzi, wiszących sopli nad przejściami itp.),
- 2) zapewnienie niezbędnych miejsc przeznaczonych do gromadzenia nieczystości stałych jak i wyposażenie ich w odpowiedniej ilości i wielkości pojemniki pozwalające na selektywną zbiórkę odpadów,

- 3) zapewnienie wywozu nieczystości stałych w niezbędnych ku temu odstępach czasu i bieżący nadzór w zakresie przestrzegania ustalonego harmonogramu odbioru odpadów,
- 4) zapewnienie montażu skrzynek na korespondencje na klatkach schodowych oraz wymianę uszkodzonych zamków w skrynkach pocztowych (opłata za zamek do skrzynki pocztowej spoczywa na właścicielu lokalu,
- 5) zapewnienie należytego stanu technicznego i sanitarno – porządkowego budynków, ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku,
- 6) oznaczenia budynków, lokali i pomieszczeń znajdujących się na terenie osiedla przez umieszczenie odpowiednich tabliczek informacyjnych,
- 7) zapewnienie oświetlenia w porze wieczorowo-nocnej,
- 8) umieszczenie w łatwo dostępnym miejscu gablot ogłoszeniowych zawierających
  - instrukcję bezpieczeństwa p.poż.,
  - informację o najważniejszych telefonach,
  - informację o czasie przyjmowania skarg i wniosków przez Zarząd Spółdzielni,
  - informację o godzinach pracy Spółdzielni i dyżurach konserwatorów,
  - inne istotne dla mieszkańców informacje (przerwy w dostawie czynników energetycznych, awarie itp.).
  - informacje o składzie Rady Nadzorczej i dyżurach przez nią pełnionych
- 9) koszenie trawy, pielęgnacja krzewów i drzew oraz rekultywacja terenów zielonych
- 10) okresowa wymiana piasku w piaskownicach,
- 11) bieżąca naprawa zniszczonych urządzeń zabawowych oraz zlecenie ich okresowych przeglądów, a także naprawa ławek,
- 12) deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja pomieszczeń wspólnego użytku (odszyrwanie, usuwanie podejrzanych substancji, niszczenie insektów),
- 13) wykonywanie okresowych kontroli obiektów Spółdzielczych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

### III. Obowiązki Spółdzielni i jej prawa

#### § 7

Do obowiązków Spółdzielni należy także – w ramach posiadanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym – naprawa i wymiana następujących elementów wewnątrz lokali:

- 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników,
- 2) naprawa i wymiana innych przewodów instalacyjnych z wyłączeniem:
  - w instalacji elektrycznej: przewodów zasilających lokal do zabezpieczenia przedlicznikowego dla danego lokalu mieszkalnego,
  - w instalacji wodociągowej: do zaworów odcinających dopływ wody do lokalu łącznie z zaworami (legalizacja i wymiana wodomierzy leży po stronie Spółdzielni, a pełne koszty legalizacji i wymiany pokrywa indywidualnie użytkownik lokalu),
  - w instalacji kanalizacyjnej: (piony wraz z trójnikami) bez podejść odpływowych i syfonów urządzeniach sanitarnych,
  - w instalacji gazowej: do zaworu odcinającego dopływ gazu przed kuchenką gazową łącznie z zaworem,
  - w instalacji telewizji osiedlowej: gniazd wtykowych,

- w instalacji domofonów: unifonów. Na wymianę domofonu wymagana jest zgoda co najmniej 90% właścicieli lokali w danej klatce. Opłata za wymianę domofonu analogowego na cyfrowy spoczywa na właścicielach lokali. Na wniosek właścicieli lokali Spółdzielnia rozkłada płatność na 10 rat.
- 3) naprawa posadzek betonowych i sufitów w loggiach.

## **§ 8**

Spółdzielnia ma prawo do:

- 1) obciążania osób winnych dewastacji pomieszczeń i urządzeń wspólnych, instalacji i wyposażenia technicznego oraz innych elementów wspólnych i mienia Spółdzielni pełnymi kosztami koniecznych napraw i przywrócenia stanu pierwotnego,
- 2) obciążenia osób fizycznych i prawnych zaśmiecających budynki i tereny zewnętrzne, pełnymi kosztami dodatkowego sprzątnięcia - dotyczy to również rozmieszczania ogłoszeń, reklam, plakatów i naklejek w budynkach i na terenie zewnętrznym, w tym na urządzeniach, wyposażeniu i innych obiektach, takich jak kosze na śmieci i pojemniki segregacyjne, latarnie, drzewa i inne,
- 3) ochrony pomieszczeń technicznych przed dostępem osób niepowołanych. Posiadanie, dorabianie i udostępnianie kluczy przez osoby nieuprawnione jest zabronione,
- 4) wykorzystania zapisów zarejestrowanych przez systemy monitoringu, w celu egzekwowania swoich uprawnień - szczegółowe zasady dotyczące monitoringu wizyjnego (w tym ochrony wizerunku i prywatności określa odrębny „Regulamin dotyczący zasad instalowania i funkcjonowania monitoringu wizyjnego W.S.M. „Jasień”).

## **IV. PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW**

### **§ 9**

1. Prawem i obowiązkiem każdego Użytkownika jest natychmiastowe zgłoszenie właściwemu działowi Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji, wyposażenia i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu.
2. Na żądanie Spółdzielni Użytkownicy obowiązani są zezwolić na wstęp do lokali, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu skontrolowania stanu znajdujących się w lokalu urządzeń i instalacji, ogólnego stanu technicznego lokalu i/lub budynku, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych dla potrzeb rozliczeń okresowych w przypadku niesprawności systemu odczytu radiowego jak również w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje oraz wykonania innych czynności wynikających z obowiązków zarządcy.
3. Użytkownicy obowiązani są utrzymywać lokale i inne przydzielone im pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, porządkowym i sanitarnym, jak również dbać o części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak klatki schodowe, korytarze inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku i chronić je przed uszkodzeniem lub dewastacją.

4. Osoby dokonujące remontów i napraw obowiązane są przeprowadzić je tak, by w jak najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z części wspólnych budynku innym Użytkownikom. Pozostali Użytkownicy, a zwłaszcza bezpośrednio narażeni na negatywne skutki remontów, powinni być o nich pisemnie uprzedzeni.
5. Użytkownicy mają prawo zgłaszania do Spółdzielni swoich uwag, propozycji, skarg i wniosków dotyczących zakresu i sposobu realizacji obowiązków Spółdzielni.

## **V. ZASADY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH.**

### **§ 10**

Bez zgody Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnej Użytkownikom zabrania się:

1. Ingerowania w instalacje elektryczne przedlicznikowe oraz naprawiania i wymieniania we własnym zakresie zabezpieczeń przedlicznikowych tj. bezpieczników na klatkach schodowych i w piwnicach.
2. Instalowania w pomieszczeniach piwnicznych dodatkowego oświetlenia i gniazd elektrycznych, a w szczególności podłączania urządzeń zasilanych energią elektryczną, jak np. lodówek, pralek, zamrażarek, kuchenek, spawarek, wiertarek itp. bez pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Punkty 1 i 2 dotyczą także indywidualnie zajmowanych pomieszczeń wspólnych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych, takich jak wózkownie pomieszczenia na rowery i suszarnie .
4. Prowadzenia w piwnicach działalności gospodarczej.
5. Przerabiania instalacji oraz przyłączania jakichkolwiek urządzeń elektrycznych do instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, w tym także indywidualnie zajmowanych pomieszczeniach wspólnych oraz ogólnodostępnych.

### **§ 11**

1. Każda zmiana dotycząca istniejącej instalacji gazowej w lokalu, zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego wymaga uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Użytkownikom zabrania się samodzielnie dokonywać jakichkolwiek zmian i przeróbek w obrębie instalacji gazowej i urządzeń gazowych.
3. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu w użytkowanym lokalu należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do lokalu, przystąpić do przewietrzenia lokalu i powiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe.
4. W przypadku stwierdzenia lub podejrzenia ulatniania się gazu poza użytkowanym lokalem należy natychmiast powiadomić Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe.
5. Niezastosowanie się do zapisów punktów 1 i 2 uprawnia Spółdzielnię do nakazania przywrócenia stanu poprzedniego lub obciążenia Użytkownika pełnymi kosztami przywrócenia stanu poprzedniego oraz zgłoszenia samowoli budowlanej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

## VI. Zasady dotyczące prowadzenia remontów

### § 12

1. Użytkownicy planujący remonty w lokalu, ingerujące w części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
  - a) wyburzanie ścian lub części ścian,
  - b) wymianę grzejników centralnego ogrzewania,
  - c) wymianę lub przebudowę instalacji elektrycznej,
  - d) wymianę lub przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - e) wymianę lub przebudowę instalacji gazowej,
  - f) montaż klimatyzacji,
  - g) wymianę lub przebudowę elementów konstrukcyjnych,
  - h) wymianę lub przebudowę elementów wyposażenia mających wpływ na działanie systemu wentylacji lokalu, (w tym w szczególności kratki wentylacyjnych)
  - i) montaż krat lub rolet na zewnątrz lokalu,
  - j) zabudowę loggii,
  - k) zmianę kolorystyki balkonów i ram okiennych oraz estetyki elewacji,
  - l) zmianę układu funkcjonalno – użytkowego lokalu,
  - m) przeróbki naruszające elementy konstrukcyjne budynku,
  - n) przeróbki innych instalacji, w które wyposażony jest budynek (jak np. sieć RTV, domofon, itp.),
  - o) zabudowę lub przegradzanie pomieszczeń korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,

zobowiązani są przed rozpoczęciem prac remontowych zwrócić się w formie pisemnej do Spółdzielni w celu uzyskania stosownych zezwoleń i wydania warunków technicznych wykonania robót. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zażądać przedstawienia projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta, okazania kopii zgłoszenia robót do Urzędu Miasta w Gdańsku, okazania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, lub przedstawienia szkicu planowanych zmian opracowanego przez uprawnionego projektanta, a także może przeprowadzić wizję lokalną.
2. Wymiana stolarki okiennej odbywa się na koszt właściciela lokalu (nie jest wymagana zgoda Spółdzielni). Wymiana stolarki nie może powodować zmian w elewacji budynku. Bezwzględnie należy zachować dotychczasowy wymiar okien oraz ich podział.
3. Wyłączenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania lub dopływu energii elektrycznej na czas remontu, wymagają zgody Spółdzielni i wcześniejszego uprzedzenia pozostałych Użytkowników; w uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zastrzec, że sama wykona lub zleci wykonanie wyłączenia. Ingerencja w instalację centralnego ogrzewania może być realizowana wyłącznie poza sezonem grzewczym. W sezonie grzewczym dopuszcza się ją wyłącznie w przypadkach technicznie uzasadnionych tj. wystąpienia awarii lub prewencyjnie w celu ochrony mienia.
4. Użytkownicy prowadzący remonty, oraz wykonawcy działający na ich zlecenie zobowiązani są dołożyć starań, aby:

- a) ograniczyć zanieczyszczenia powstające w trakcie prac remontowych oraz transportu materiałów i odpadów poremontowych;
  - b) chronić instalacje techniczne, urządzenia i części wspólne budynków przed przypadkowymi uszkodzeniami.
5. Użytkownik, który nie zastosuje się do punktów 3 i 4 powyżej, może zostać obciążony pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia i/lub naprawy.
  6. W trakcie prowadzenia prac remontowych należy bezwzględnie stosować się do „zasad dotyczących usuwania odpadów” oraz „zasad wykonywania głośnych prac remontowych i innych głośnych czynności określonych w odpowiednich rozdziałach niniejszego Regulaminu.

## **VII. Zasady dotyczące usuwania odpadów.**

### **§ 13**

1. Niedozwolone jest wyrzucanie przez okna i loggie jakichkolwiek śmieci, żywności, niedopałków papierosów i innych przedmiotów oraz wylewanie wody i innych płynów.
2. Śmieci i odpady należy wyrzucać jedynie do pojemników przeznaczonych do tego celu. Szczególną uwagę należy zwrócić na ich właściwe segregowanie.
3. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci i odpadów lub rozlania płynów na klatce schodowej, Użytkownik winien niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenia.
4. Odpady niebezpieczne (np. rozpuszczalniki, farby olejne, farby nitro, przeterminowane leki, zużyte baterie itp.), których katalog wymieniono w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Środowiska, należy bezwzględnie utylizować w wyznaczonych punktach odbioru.
5. Użytkownik, który nie zastosuje się do punktów od 1 do 5, może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi dodatkowego sprzątnięcia.
6. Odpady poremontowe należy umieszczać w zamówionych przez Użytkownika, i na jego koszt, specjalnych pojemnikach lub kontenerach. O terminie wystawienia kontenera/worka należy powiadomić Spółdzielnię, ustalając miejsce ustawienia oraz termin usunięcia. Zabronione jest pozostawianie odpadów remontowych przy wiatkach śmietnikowych lub wrzucanie ich do pojemników znajdujących się w wiatkach.
7. Odpady domowe wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach wskazanych w Harmonogramie odbioru odpadów (informacje na stronie internetowej [www.czystemiasto.gdansk.pl](http://www.czystemiasto.gdansk.pl) w zakładce Harmonogram odbioru odpadów) przy zachowaniu zasad tam określonych, w bezpośrednim sąsiedztwie Punktów Gromadzenia Odpadów przeznaczonych do obsługi danej nieruchomości. Odpadami domowymi wielkogabarytowymi są meble, oraz inne przedmioty użytkowe i opakowania, które z uwagi na swoje wymiary nie mieszczą się w pojemnikach dla odpadów domowych lub nie mogą być w nich umieszczane ze względu na obowiązujące prawo dotyczące recyklingu odpadów. Do odpadów domowych wielkogabarytowych nie zalicza się sprzętów i przedmiotów, których recykling regulują odrębne przepisy prawa, takich jak zużyty sprzęt RTV i AGD, chemikalia i inne, oraz odpadów poremontowych np.: gruz, elementy instalacji wodno-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania, umywalki, muszle WC, brodziki, szyby kabin prysznicowych, panele podłogowe i ścienne itp., a także resztki materiałów budowlanych.



8. Jeżeli użytkownik nie zapewni wywozu odpadów poremontowych lub nie zastosuje się do postanowień dotyczących odpadów wielkogabarytowych, zobowiązany jest do pokrycia pełnego kosztu zamówionej przez Spółdzielnię usługi dodatkowego wywozu odpadów.
9. Do muszli klozetowych i innych urządzeń higieniczno-sanitarnych, podłączonych do kanalizacji nie wolno wrzucać śmieci, szmat, odpadów żywnościowych, środków opatrunkowych i higienicznych, opakowań plastikowych i szklanych oraz innych przedmiotów i substancji mogących powodować uszkodzenie lub niedrożność kanalizacji sanitarnej. Zabrania się również odprowadzania do kanalizacji ścieków innych niż sanitarno-bytowe.
10. Użytkownik, który przyczyni się do uszkodzenia lub niedrożności kanalizacji, zostanie obciążony przez Spółdzielnię pełnymi kosztami przywrócenia sprawności instalacji. Użytkownik taki jest również zobowiązany do pełnego pokrycia szkód w mieniu Spółdzielni i osób trzecich.

#### **VIII. Zasady dotyczące sprzątnia i utrzymania czystości.**

##### **§ 14**

1. Myciem i sprzątniem klatek schodowych podestów przed wejściem do klatek schodowych, zamiataniem korytarzy piwnicznych, zajmuje się Spółdzielnia, chyba że postanowienia właściwych umów stanowią inaczej.
2. Pomieszczenia wspólne najmowane przez indywidualnych Użytkowników sprzątać winny osoby korzystające z tych pomieszczeń.
3. Sprzątniem terenów zewnętrznych, w tym chodników, dróg wewnętrznych i zieleni, w obrębie zarządzanych nieruchomości, zajmują się firmy, z którymi Spółdzielnia zawiera odrębne umowy. Dotyczy to także czynności związanych z zimowym utrzymaniem dróg i chodników na terenie osiedla.
4. Użytkownicy balkonów i loggii zobowiązani są dbać o ich czystość i estetyczny wygląd. W okresie zimowym użytkownicy lokali zobowiązani są usuwać zalegający na balkonach i loggiach śnieg. Zabrania się wykorzystywania ich, jako magazynów i miejsc do składowania.

#### **IX. Zasady dotyczące wykonywania głośnych prac remontowych i innych głośnych czynności.**

##### **§ 15**

1. Trzepanie dywanów, pościeli i temu podobnych może odbywać się wyłącznie na trzepakach od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 19.00 oraz w soboty od 9.00 do 15.00.
2. Wykonywanie przez Użytkowników lub na ich zlecenie głośnych prac na terenie zewnętrznym np. pielęgnowanie zieleni, prace remontowe itp., może odbywać się wyłącznie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 19.00, zaś w soboty od 9.00 do 15.00.
3. Wykonywanie przez użytkowników lub na ich zlecenie głośnych prac (w tym prac remontowych) w mieszkaniach dopuszczalne jest wyłącznie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 19.00 oraz w soboty w godzinach od 9.00 do 15.00.

4. W niedziele oraz w dni świąteczne będące dniami ustawowo wolnymi od pracy, niezależnie od tego, jaki dzień tygodnia jest dniem świątecznym wolnym od pracy, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac w mieszkaniach i innych lokalach położonych w budynku mieszkalnym oraz prac na terenach zewnętrznych.
5. Zabrania się krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłócania spokoju, porządku publicznego, spoczynku nocnego albo wywoływania zgorszenia w miejscu publicznym. Wymienione naruszenia porządku podlegają karze określonej w Kodeksie wykroczeń.
6. Zasady powyższe nie dotyczą usuwania awarii infrastruktury technicznej budynków i osiedla (jak np. awarie sieci wodociągowych, centralnego ogrzewania, itp.) Prace tego rodzaju mogą być prowadzone zarówno przez Spółdzielnię jak i przez inne firmy odpowiedzialne za utrzymanie sprawności technicznej, w dowolnym dniu i o dowolnej porze, z zachowaniem zasad jak najmniejszej uciążliwości dla mieszkańców.

## **X. Zasady dotyczące roślinności i terenów zielonych**

### **§ 16**

1. Użytkownikom wolno dokonywać nasadzeń drzew i krzewów na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. Drzewa i krzewy nasadzone bez uzgodnienia mogą zostać przez Spółdzielnię całkowicie usunięte lub przesadzone w inne miejsce, które Spółdzielnia uzna za właściwe z punktu optymalizacji kosztów pielęgnacji i utrzymania zieleni w zasobach Spółdzielni, ze względów bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego na zarządzanych terenach, a także ze względu na zapewnienie niezbędnego dostępu do infrastruktury technicznej takiej jak ciepłociągi, wodociągi, kanalizacja, linie energetyczne, telekomunikacyjne, w tym także do dachów i rynien .
3. Prace związane z pielęgnacją zieleni na terenach zewnętrznych wykonuje Spółdzielnia we własnym zakresie oraz na podstawie umów zawieranych z podmiotami zewnętrznymi, w zgodzie z zapisami aktualnie obowiązującej „ustawy o ochronie przyrody” oraz w najlepiej pojętym interesie Członków Spółdzielni i pozostałych Użytkowników ponoszących koszty utrzymania zieleni poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
4. Rośliny pnące, mogą być przez Spółdzielnię przycinane lub usuwane, w zależności od potrzeb związanych z remontami i właściwym utrzymaniem budynków i ich elewacji ( w tym balkonów), oraz innych elementów.
5. Użytkownikom nie wolno, bez pisemnego uzgodnienia ze Spółdzielnią, instalować jakichkolwiek ogrodzeń, balustrad, furtek i innych elementów tzw. małej architektury, na terenach zewnętrznych zarządzanych przez Spółdzielnię. W razie niezastosowania się do niniejszego postanowienia Użytkownik może zostać obciążony przez Spółdzielnię pełnym kosztem usługi demontażu, transportu utylizacji ww. elementów.
6. Dopuszcza się wydzielenie ogródków kwiatowych do wspólnego korzystania, przy pomocy „palisady ogrodowej” o wysokości do 25 cm ponad poziom gruntu, pod warunkiem, że ogródek taki jest pielęgnowany i utrzymany przez Użytkownika w należytym stanie.
7. Indywidualne i zbiorowe wnioski użytkowników dotyczące zieleni, np. przycięcia lub usunięcia niektórych drzew lub krzewów, mogą być uwzględnione przez Spółdzielnię, pod warunkiem przedłożenia wniosku w formie pisemnej oraz w miarę posiadanych środków finansowych.

8. Balkonowe skrzynki na kwiaty muszą być zainstalowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo przechodniów i Użytkowników lokali położonych poniżej. Użytkownik ponosi odpowiedzialność cywilną za sposób montażu i użytkowania skrzynek.
9. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach powinno odbywać się z zachowaniem ostrożności, dla uniknięcia:
  - a) ewentualnych szkód w mieniu Użytkowników lokali położonych na niższych kondygnacjach,
  - b) zanieczyszczania i niszczenia elewacji i innych elementów budynku.

## **§ 17**

### **XI. Pozostałe zasady porządkowe**

1. Z pralni, suszarni, wózkowni i pomieszczeń na rowery w budynkach mieszkalnych może korzystać każdy Użytkownik.
2. Wymienione w pkt. 1 pomieszczenia mogą być użytkowane tylko w celach, do których zostały przeznaczone.
3. W pomieszczeniach tych nie można składować przedmiotów niezwiązanych z ich funkcją.
4. Pralnie są pomieszczeniami opomiarowanymi tj. wyposażonymi w wodomierze ciepłej i zimnej wody oraz licznik energii elektrycznej
5. Pomieszczenia pralni służą wszystkim osobom zamieszkującym w klatkach schodowych, do których są przypisane.
6. Opiekunem pralni może zostać osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w danej klatce schodowej. Przekazanie w opiekę następuje na podstawie protokołu
7. Zadaniem osoby przejmującej w opiekę pomieszczenie pralni jest m.in. udostępnianie go innym Użytkownikom oraz dostarczanie do Spółdzielni (w terminach: 31 maja oraz 31 grudnia każdego roku) zeszytu zawierającego zapisane wskazania liczników (nawet, jeżeli w danym okresie rozliczeniowym Użytkownicy nie korzystali z wody i energii elektrycznej).
8. Użytkownicy korzystający z pralni zobowiązani są do wpisywania w zeszycie wskazań zużytych przez siebie mediów, a które to wpisy będą podstawą do naliczenia opłat przez Spółdzielnię.
9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń zamontowanych w pralni należy niezwłocznie powiadomić Dział Techniczny Spółdzielni (tel. 58 30309-75).
10. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
11. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
12. Niedopuszczalne jest suszenie bielizny na klatkach schodowych.

## **§ 18**

1. Na strychach, balkonach, klatkach schodowych, tarasach, w suszarniach, pralniach, wózkarniach, pomieszczeniach na rowery, komórkach i piwnicach nie wolno przechowywać materiałów pędnych i łatwopalnych stałych lub płynnych, pojazdów spalinowych (np. motocykli, motorowerów i motorynek), oraz mebli i innych sprzętów łatwopalnych.
2. Komórki piwniczne powinny pozostawać zamknięte i utrzymane we właściwym stanie sanitarno-porządkowym. Za stan komórki piwnicznej odpowiedzialny jest Użytkownik lokalu mieszkalnego, do którego piwnica jest przynależna. W wypadku notorycznego

- uchylania się od obowiązku dbałości o stan piwnicy, Spółdzielnia może dokonać tych czynności na koszt i ryzyko Użytkownika, obciążając go pełnym kosztem usługi uporządkowania pomieszczenia oraz naprawy drzwi.
3. Na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych nie wolno składować jakichkolwiek przedmiotów, a zwłaszcza stwarzających zagrożenia pożarowe lub ograniczających przestrzeń drogi ewakuacyjnej. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia może udzielić zgody na krótkotrwałe wykorzystanie pomieszczeń ogólnodostępnych, pod warunkiem, że nie zagrazi to bezpieczeństwu Użytkowników.
  4. W przypadku uporczywego naruszania zasad, o których mowa w punkcie 3 § 13, Spółdzielnia może wywieźć zalegające na korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych przedmioty oraz zdeponować je na koszt Użytkownika w wynajętych do tego celu pomieszczeniach. Pełnymi kosztami usług wywozu i magazynowania, Spółdzielnia obciąży Użytkowników lub właścicieli rzeczy. Minimalny okres magazynowania, za który konieczne będzie uiszczenie opłaty to jeden miesiąc kalendarzowy.
  5. Palenie tytoniu oraz innych substancji o drażniącym zapachu jak i używanie otwartego ognia w piwnicach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnych jest zabronione.
  6. Palenie tytoniu na balkonie lub przy otwartym oknie nie stanowi naruszenia Regulaminu, o ile niedopałki nie są wyrzucane na zewnątrz.
  7. Na balkonach, loggiach, tarasach i terenach zewnętrznych zabrania się grillowania (także z użyciem urządzeń gazowych lub elektrycznych) lub używania otwartego ognia.
  8. Podczas stosowania łatwopalnych (lub wydzielających szkodliwe i/lub drażniące substancje lotne) środków chemicznych, jak niektóre rozpuszczalniki, kleje, farby i lakiery, należy zachować szczególną ostrożność, intensywnie wietrzyć pomieszczenia i stosować się do zaleceń umieszczanych na opakowaniu oraz karcie technicznej produktu.
  9. Zabrania się:
    - a) składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej, służących do ewakuacji,
    - b) zamykania drzwi ewakuacyjnych, w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,
    - c) uniemożliwienia lub jakiegokolwiek ograniczenia dostępu do:
      - a. urządzeń przeciwpożarowych, takich jak urządzenia gaśnicze i zabezpieczające, instalacje sygnalizacyjno-alarmowe, hydranty, zawory hydrantowe, urządzenia do usuwania dymów i gazów pożarowych,
      - b. urządzeń uruchamiających instalacje gaśnicze, sterujących takimi instalacjami oraz innymi instalacjami wpływającymi na stan bezpieczeństwa pożarowego obiektu,
      - c. wyjść ewakuacyjnych,
      - d. wyłączników tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz głównych zaworów gazu.

## **§ 19**

1. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków oraz instalowania tam jakichkolwiek urządzeń, a w szczególności paneli fotowoltaicznych, anten telewizyjnych, radiowych i satelitarnych bez pisemnej zgody Spółdzielni.  
Ponadto zabrania się montowania jakichkolwiek konstrukcji i elementów (np. paneli fotowoltaicznych, anten radiowych i telewizyjnych) na częściach wspólnych nieruchomości, a w szczególności na elewacjach budynków, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się instalowania prywatnego monitoringu, za wyjątkiem wizjerów elektronicznych, używanych zgodnie z przeznaczeniem i nieposiadających funkcji zapisu obrazu.
3. Zabrania się instalowania i użytkowania, w lokalach i poza nimi, jakichkolwiek urządzeń elektronicznych nieposiadających stosownych atestów i homologacji.

## **§ 20**

Zabrania się samowolnego zajmowania pomieszczeń wspólnych (np. suszarni, pralni, pomieszczeń gospodarczych, wózkowni, pomieszczeń na rowery itp.) do wyłącznego indywidualnego użytku.

Indywidualne korzystanie z pomieszczeń gospodarczych wymaga zgody Spółdzielni oraz zawarcia umowy.

## **§ 21**

1. Zabrania się postoju pojazdów na drogach przeciwpożarowych, w miejscach utrudniających wjazd, wyjazd lub przejście, a w szczególności przed wjazdami do garaży, parkingów i wnęk postojowych oraz na dojazdach do Punktów Gromadzenia Odpadów.
2. Pojazd zaparkowany na miejscach postojowych może zajmować tylko jedno miejsce postojowe.
3. Zabrania się użytkowania pojazdów mechanicznych w pobliżu zabudowań, w sposób powodujący uciążliwości związane z nadmierną emisją spalin do środowiska bądź wywoływania nadmiernego hałasu.
4. Zabrania się mycia pojazdów na terenach Spółdzielni.
5. Pojazdy porzucone lub dewastujące mienie spółdzielcze będą usuwane przez odpowiednie służby na koszt właściciela pojazdu.
6. Ruch pojazdów na terenie Spółdzielni zarówno na drogach publicznych jak i wewnętrznych odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie Prawo o Ruchu Drogowym.

## **§ 22**

1. Użytkownicy posiadający zwierzęta dozwolone przepisami prawa, zobowiązani są do bezwzględnego stosowania adekwatnych środków gwarantujących

- bezpieczeństwo osób trzecich i zachowania porządku, pod rygorem odpowiedzialności przewidzianej przepisami prawa.
2. Nie wolno wprowadzać psów i innych zwierząt do piaskownic, placów zabaw dla dzieci itp. Właściciele zwierząt są odpowiedzialni za przestrzeganie zakazu przebywania zwierząt w tych miejscach.
  3. W przypadku jakiegokolwiek zanieczyszczenia spowodowanego przez zwierzę na klatce schodowej i innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także na chodnikach, zieleńcach przylegających do budynku i innych terenach zielonych, obowiązek niezwłocznego usunięcia zanieczyszczenia spoczywa na właścicielu zwierzęcia.
  4. Właściciele psów winni dbać by psy nie sikaly na balustrady schodów, słupki nośne kosze na śmieci, ławki, słupy lamp ulicznych, skrzynki techniczne i inne elementy tzw. małej architektury osiedlowej oraz w obrębie drzew i krzewów.
  5. Zabrania się dokarmiania gołębi w obrębie budynków mieszkalnych jak i rzucania im karmy z balkonów. Zakaz nie obowiązuje w przypadku wyznaczenia oznakowanych miejsc przeznaczonych do tego typu czynności.
  6. Właściciele zwierząt nieprzestrzegający przepisów w zakresie ich obowiązującym winni liczyć się z sankcjami w postaci kar nakładanych przez Policję lub Straż Miejską.

### **§ 23**

1. Wszelkie urządzenia reklamowe i szyldy mogą być instalowane po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Zabrania się umieszczania w i na budynkach ogłoszeń, reklam i informacji poza miejscami wyznaczonymi.
3. Zamieszczanie reklam, szyldów i ogłoszeń w budynkach i na terenach Spółdzielni jest odpłatne i wymaga zgody Spółdzielni.
4. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na nieodpłatne rozmieszczenie ogłoszenia lub innej informacji.

### **§ 24**

1. Pozostawianie otwartych drzwi wejściowych do klatek schodowych i garaży wielostanowiskowych wyposażonych w zamki i/lub w domofony oraz wpuszczanie osób nieznanymi jest zabronione.
2. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających, załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz nocowania lub zamieszkiwania w klatkach schodowych, komórkach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na obszarze zewnętrznym zarządzanym przez Spółdzielnię.

### **§ 25**

1. Bieżące informacje np. o przeglądach technicznych, remontach Spółdzielnia udostępnia w formie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń na klatkach budynków, jak i na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Wszelkie ogłoszenia Spółdzielni i firm zewnętrznych powinny być autoryzowane poprzez opatrzenie pieczęcią Spółdzielni. W razie braku pieczęci na ogłoszeniu należy skontaktować się ze Spółdzielnią.

## **XII. Postanowienia końcowe**

### **§ 26**

1. Użytkownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z nieprzestrzegania przez nich postanowień niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku naruszeń Regulaminu wymagających poniesienia nakładów na likwidację ich niepożądanych skutków i w których Spółdzielnia obciąża odpowiedzialnego Użytkownika kosztem usługi porządkowej, remontowej lub innej, wykonanej przez firmę zewnętrzną lub pracowników Spółdzielni, Spółdzielnia może dodatkowo – na podstawie stosownej kalkulacji – obciążyć sprawcę kosztem usług i czynności dodatkowych (np. kosztem identyfikacji sprawcy/ów, inwentaryzacji i udokumentowania szkód spowodowanych przez sprawców) oraz kosztem obsługi administracyjnej tj. zamówienia lub zlecenia, nadzorowania i rozliczenia wymienionych usług i czynności.
3. W przypadku naruszenia przez Użytkowników bądź korzystających z lokali postanowień niniejszego Regulaminu Spółdzielnia może podejmować dalsze czynności przewidziane prawem.
4. Użytkownicy poszkodowani przez innych Użytkowników wskutek nieprzestrzegania postanowień Regulaminu, mogą dochodzić swoich roszczeń w sposób przewidziany prawem.
5. Przypadki naruszania miru domowego i porządku publicznego Użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić organom ścigania.

### **§ 27**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej 17/2022 podjętą 20.10.2022 r. i obowiązuje z dniem jej podjęcia.
2. Z dniem 20.10.2022 r. traci moc obowiązujący regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej 5/2001 w dniu 20.09.2001, zmieniony w dniu 26.04.2010 r. Uchwałą nr 17/2010