

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO I ZASAD KORZYSTANIA Z LOKALI obowiązujący w zasobach mieszkaniowych SM im. Tadeusza Kościuszki w Krakowie.

## §1.

### Podstawa prawna Regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie obowiązujących przepisów prawnych w tym:

- Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 07.07.1994r Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 24.06.1994r o Własności Lokali z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 21.06.2001r o Ochronie Praw Lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 8.04.2010r o Ochronie Zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych oraz Ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- Ustawy z dnia 20.06.1997r. Prawo o Ruchu Drogowym z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 18.01.195 Ir. o dniach wolnych od pracy z późniejszymi zmianami,
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Tadeusza Kościuszki.

## §2.

### Definicja pojęć użytych w Regulaminie

1. Nazwa „**Spółdzielnia**” oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową im. T. Kościuszki w Krakowie, ul. Lea 19.
2. Termin „**Zasoby Mieszkaniowe**” oznacza budynki Spółdzielni oraz ich otoczenie wraz ze wszystkimi urządzeniami ogólnego użytku, stanowiące współwłasność Spółdzielni i wyodrębnionych właścicieli lokali.
3. Termin „**Dysponent lokalu**” oznacza osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w Zasobach Mieszkaniowych Spółdzielni (odrębna własność lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umowa najmu ze Spółdzielnią). Dysponentami lokali mogą być członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni.
4. Termin „**Mieszkaniec**” oznacza każdą pełnoletnią osobę, którą łączą ze Spółdzielnią bezpośrednie lub pośrednie stosunki prawne, a więc jest to:
  - a/ osoba będąca dysponentem lokalu niezależnie od tego, czy w nim zamieszkuje,
  - b/ osoba zamieszkująca u dysponenta lokalu jako członek jego rodziny lub jako inna bliska mu osoba, (termin „osoba bliska” zgodny z definicją w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych),
  - c/ osoba będąca najemcą lub podnajemcą lokalu na podstawie umowy najmu lub podnajmu z dysponentem lokalu i w tym lokalu zamieszkująca,
  - d/ osoba zamieszkująca u dysponenta lokalu razem z najemcą (podnajemcą) jako członek jego rodziny lub jako inna bliska mu osoba.

## §3.

### Przepisy wstępne

1. Spółdzielnia jest zarządcą wszystkich lokali w Zasobach Mieszkaniowych bez względu na status prawny lokalu i w związku z tym Regulamin obejmuje i obowiązuje wszystkich Mieszkańców Spółdzielni.
2. W zakresie wykonywania postanowień Regulaminu Mieszkańcy ponoszą odpowiedzialność za domowników, tj. za niepełnoletnich członków rodziny, których prawa reprezentują oraz za zaproszonych gości. Zakres odpowiedzialności za wykonywanie postanowień Regulaminu zawarty jest w przepisach końcowych. Dodatkowo szczególną odpowiedzialność członków Spółdzielni określa Statut Spółdzielni.
3. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni i Mieszkańców, utrzymanie bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w Zasobach Mieszkaniowych oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia Mieszkańców.
4. Dla spełnienia powyższych celów zostały ściśle określone obowiązki i uprawnienia nałożone na Spółdzielnię oraz obowiązki i zakazy nałożone na Mieszkańców. Ogólnych obowiązków, uprawnień i zakazów zawarty jest w kolejnych rozdziałach Regulaminu z podziałem na następujące zagadnienia:

<b>Rozdział I.</b>	<b>Utrzymanie należytego stanu technicznego</b>
<b>Rozdział II.</b>	<b>Zachowanie porządku, czystości, higieny i estetyki</b>
<b>Rozdział III.</b>	<b>Przestrzeganie bezpieczeństwa przeciwpożarowego</b>
<b>Rozdział IV.</b>	<b>Organizacja i informacja w budynkach i na parkingach</b>
<b>Rozdział V.</b>	<b>Działanie na rzecz zgodnego współżycia i zachowania dobrych obyczajów</b>

## **Rozdział I. Utrzymanie należytego stanu technicznego**

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

#### **§4.**

Spółdzielnia ma obowiązek utrzymania należytego stanu technicznego Zasobów Mieszkaniowych gwarantującego bezpieczeństwo i funkcjonalność budynków, ich otoczenia i infrastruktury oraz sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych na stałe wbudowanych w obiekt.

**W tym celu Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonywania na bieżąco następujących czynności:**

**1.** Spółdzielnia dokonuje wszelkich przeglądów nieruchomości wynikających z prawa budowlanego oraz przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego w zakresie:

a/ bezpieczeństwa, funkcjonalności i estetyki: budynku, jego zewnętrznych elewacji, stanu ścian, posadzek i wyposażenia w pomieszczeniach takich jak: klatki schodowe, korytarze, korytarze piwnic, strychy, zsypy, suszarnie, pomieszczenia techniczne i inne stanowiące części wspólne budynku,

b/ sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych na stałe wbudowanych w obiekt, umożliwiających Mieszkańcom korzystanie z energii elektrycznej, oświetlenia, ogrzewania, gazu, wody, kanalizacji, wentylacji, przewodów spalinowych, dźwigów, domofonów, piorunochronów, anten i in. urządzeń.

c/ bezpieczeństwa, funkcjonalności i estetyki elementów otoczenia i infrastruktury budynków takich jak: chodniki, ulice osiedlowe, place zabaw i ogródki przydomowe z wyposażeniem, zieleńce, parkingi i in.

d/ sprawnego i prawidłowego oświetlenia: otoczenia budynku, bram, klatek schodowych i korytarzy, warunkującego bezpieczne dojście do budynków i mieszkań.

**2.** W oparciu o okresowe przeglądy i kontrole oraz doraźne zgłoszenia usterek i awarii Spółdzielnia sporządza plany remontów i konserwacji, na bieżąco koryguje te plany, a następnie w sposób planowy lub doraźny dokonuje wyboru odpowiednich wykonawców i zawiera z nimi umowy na wykonanie tych prac.

**3.** Spółdzielnia remontuje, odnawia i konserwuje: budynki, pomieszczenia wspólnego użytku w budynku, wszelkie urządzenia i instalacje techniczne w częściach wspólnych budynku oraz wewnątrz lokali mieszkalnych (ale tylko w zakresie ściśle wymienionym w „Regulaminie określającym zakres napraw obciążających Spółdzielnię i członków”).

**4.** Spółdzielnia remontuje, odnawia i konserwuje elementy otoczenia budynku, w tym: naprawia drogi i chodniki osiedlowe oraz parkingi i miejsca postojowe dla samochodów, naprawia i konserwuje wyposażenie ogródków i placów zabaw, konserwuje i rekultywuje zieleń, wykonuje i konserwuje ogrodzenia, bramy wjazdowe i szlabany.

**5.** Spółdzielnia niezwłocznie usuwa awarie i ich skutki powstające w jej Zasobach Mieszkaniowych.

**6.** Spółdzielnia dokonuje technicznego odbioru prac remontowych i konserwacyjnych oraz w okresie rękojmi i gwarancji egzekwuje od wykonawców usunięcie usterek wynikłych z wadliwego wykonania tych prac (niezgodnego ze sztuką i wiedzą budowlaną) lub z wad użytych materiałów.

**7.** Spółdzielnia zabezpiecza w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury wewnątrz lokali mieszkalnych i w budynku, a w razie niewłaściwego ogrzewania skutecznie interweniuje w firmie odpowiedzialnej za eksploatację centralnego ogrzewania lub u dostawcy energii cieplnej.

**8.** Spółdzielnia interweniuje u właściwych dostawców mediów w przypadkach zaburzeń i awarii w dostawach energii elektrycznej, gazu, wody i w odprowadzaniu ścieków.

**9.** Spółdzielnia dokonuje odpowiedniego zabezpieczenia pomieszczeń technicznych przeznaczonych na reduktory gazowe, wodomierze, węzły c.o. przed dostępem osób niepowołanych.

10. Spółdzielnia zapewnia usługi pogotowia awaryjnego całodobowo w dni wolne od pracy oraz w dni robocze w godzinach popołudniowych i nocnych oraz podaje Mieszkańcom widoczną informację (na tablicach informacyjnych) o godzinach dyżurów i telefonach służb uprawnionych do usuwania uszkodzeń lub awarii na terenie budynków Spółdzielni w odniesieniu do takich urządzeń jak: dźwigi osobowe, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji, instalacja elektryczna i gazowa, instalacja oddymiania klatek schodowych.

11. Spółdzielnia zapewnia bieżące informowanie Mieszkańców o terminach rozpoczęcia remontów planowanych, terminach usuwania awarii i terminach przeglądów okresowych.

12. Spółdzielnia prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego, w której dokonuje się zapisów przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego oraz prowadzi wykaz zgłoszeń uszkodzeń, awarii i innych zdarzeń.

13. Spółdzielnia bierze udział w komisyjnym odbiorze opróżnianych lokali stanowiących jej własność, a także w komisyjnym i protokolarnym zabezpieczeniu lokalu i jego zawartości, jeśli nastąpiło przymusowe otwarcie lokalu pod nieobecność jego dysponenta, w celu usunięcia awarii instalacji wewnętrznych.

14. Spółdzielnia jest uprawniona do wykonywania w mieszkaniach kontroli sprawności instalacji i urządzeń, odczytów urządzeń pomiarowych mediów, przeglądu wyposażenia technicznego lokalu. W razie stwierdzenia przecieku wody, Administracja Spółdzielni ma prawo dokonać niezwłocznej naprawy na koszt użytkownika.

## **OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW**

### **§ 5.**

#### **W zakresie utrzymania należytego stanu technicznego Mieszkańcy mają następujące obowiązki:**

1. Lokal mieszkalny powinien być używany na cele mieszkalne w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu. Prowadzenie w części lub całości lokalu mieszkalnego działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgodę taką może uzyskać Mieszkaniec, o ile uzyskał pozytywne stanowisko w tej sprawie innych Mieszkańców z tej samej klatki schodowej i z mieszkań bezpośrednio przyległych do tego lokalu. Spółdzielnia może również żądać potwierdzenia przez właściwe instytucje, że wykonywanie w mieszkaniu wnioskowanych czynności zawodowych nie jest uciążliwe lub niebezpieczne dla mieszkańców sąsiednich lokali i nie powoduje nadmiernego zużycia mieszkania i klatki schodowej.

2. Mieszkaniec obowiązany jest dbać o należyłą konserwację zajmowanego przez siebie lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu oraz dokonywać remontów i napraw wyłącznie w zakresie dopuszczonym w „Regulaminie określającym zakres napraw obciążających Spółdzielnię i członków”. W przypadku dokonania przeróbek i modernizacji lokalu, jest on obowiązany zabezpieczyć dostęp do urządzeń pomiarowych i pionów sieciowych.

3. W razie awarii zagrażającej bezpieczeństwu lub rozprzestrzenieniu się szkody, Mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie powiadomić służby techniczne i Administratora Spółdzielni. W interesie swoim i innych Mieszkańców budynku należy również zgłaszać zauważone uszkodzenia wszelkich instalacji w mieszkaniu i poza mieszkaniem, celem nie dopuszczenia do awarii na szerszą skalę.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody, Mieszkaniec obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli odmawia lub jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby przy udziale Straży Pożarnej.

5. Mieszkaniec jest zobowiązany udostępnić lokal, balkon, loggię oraz boks piwniczny upoważnionym przez Spółdzielnię służbom remontowym i firmom, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w następujących sytuacjach: w celu okresowej kontroli stanu instalacji gazowej, wod.kan., c.o., oraz sprawności przewodów wentylacyjnych i kominowych, w celu modernizacji instalacji istniejących w lokalu lub montażu instalacji dodatkowych, w celu okresowego odczytu urządzeń pomiarowych mediów, w celu wykonania przeglądu wyposażenia technicznego lokalu, a także wtedy, jeżeli jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji lub remontu urządzeń wspólnych w budynku.

6. Mieszkaniec jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z jego winy lub z winy innych użytkowników jego lokalu, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie. Spowodowanie szkody w innym lokalu (np. zalanie mieszkania sąsiadów) pociąga obowiązek zwrotu kosztów jego właścicielowi.

7. Mieszkaniec jest zobowiązany do wykonania zaleceń po przeprowadzonych kontrolach dotyczących naprawy urządzeń gazowych, wod.-kan. oraz sprawności technicznej przewodów kominowych i wentylacyjnych, w zakresie ściśle wymienionym w „Regulaminie określającym zakres napraw obciążających Spółdzielnię i członków”.
8. Montaż wodomierzy może być wykonywany przez uprawnionych wykonawców i musi być poprzedzony zgłoszeniem tego przez Mieszkańca w Administracji Spółdzielni i ustaleniem warunków montażu i odbioru.
9. Spuszczanie wody z instalacji centralnego ogrzewania w celu wykonania prac remontowych inicjowanych w lokalu przez Mieszkańca, może być dokonane za zgodą Spółdzielni przez osobę uprawnioną przez Spółdzielnię i po dokonaniu opłaty za uzupełnienie wody uzdatnionej w instalacji wg stawek opłat określonych przez MPEC.
10. Celem zapobiegania marnotrawstwu wody i narażaniu na niepotrzebne koszty (straty) innych Mieszkańców, należy usuwać bezzwłocznie wszelkie przecieki i nieszczelności w urządzeniach wodociągowych w mieszkaniu.
11. Mieszkaniec jest zobowiązany do utrzymania w należyтым stanie technicznym i sanitarnym lokalu łącznie z balkonem, loggią i użytkowanym boksem piwnicznym oraz innych pomieszczeń przynależnych do lokalu.

## **§6.**

### **ZAKAZY DLA MIESZKAŃCÓW.**

#### **W celu zachowania należytego stanu technicznego ZABRANIA SIĘ:**

1. Zakładania punktów oświetlenia i punktów poboru energii elektrycznej lub gazu i wody na użytek własny w pomieszczeniach ogólnie dostępnych, piwnicach itp. oraz prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności usługowej bez zgody Spółdzielni,
2. Dokonywania przeróbek w mieszkaniu powodujących odstępstwo od dokumentacji i naruszających substancję lokalu lub konstrukcję budynku, a w szczególności polegających na wyburzeniu ścian nośnych i przebudowie ścianek działowych, balkonów i loggi - bez wcześniejszego uzyskania od Spółdzielni warunków technicznych wykonania tych prac,
3. Dokonywania przeróbek w mieszkaniu wszelkich instalacji: wod.-kan., centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowych i wentylacyjnych - bez wcześniejszego uzyskania od Spółdzielni warunków technicznych wykonania tych prac,
4. Demontowania głowic przy grzejnikach i dokonywania zmian nastaw na zaworach, czasowego demontażu grzejników lub rozregulowywania instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez zgody Spółdzielni,
5. Na terenie części wspólnych budynku: manipulowania w złączach, wyłącznikach, tablicach rozdzielczych i innych urządzeniach elektrycznych, manipulowania zaworami podpijonowymi centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz zaworami gazowymi i wodnymi,
6. Dokonywania wszelkich napraw dźwigów osobowych oraz uwalniania z nich osób uwięzionych na skutek awarii,
7. Wyłamywania zamknięć do piwnic, na dach, strych, do urządzeń elektrycznych, gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania, za wyjątkiem awarii zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu,
8. Korzystania z uszkodzonych urządzeń lub instalacji elektrycznej oraz niesprawnych urządzeń gazowych, nie spełniających odpowiednich wymagań technicznych,
9. Jednoczesnego włączania do instalacji elektrycznej takiej liczby urządzeń, których łączna moc przekraczałaby moc przydzieloną przez Zakład Energetyczny dla danego lokalu, z uwagi na możliwość przeciążenia instalacji,
10. Wrzucania do muszli klozetowej i sanitariatów: śmieci, szmat, podpasek, dużej ilości papierów, popiołu, żwirku zbrylającego się, kości i innych odpadków, które mogą spowodować zatkanie pionu kanalizacyjnego; koszty przetkania zapchanych pionów kanalizacyjnych ponosi winowajca lub wszyscy Mieszkańcy nieruchomości,
11. Wlewania płynów żrących, cuchnących, rozpuszczalników i substancji chemicznie aktywnych do urządzeń podłączonych do instalacji kanalizacyjnej za pośrednictwem łączników z tworzyw sztucznych; koszty usunięcia zniszczeń pionów kanalizacyjnych ponosi winowajca lub wszyscy Mieszkańcy nieruchomości,
12. Montażu w budynku wewnętrznych instalacji, sieci (np. komputerowych) bez zgody Spółdzielni,
13. Instalowania anten telewizyjnych, satelitarnych, CB radio itp. urządzeń na dachach i elewacji budynków.

## Rozdział II. Utrzymanie porządku, czystości, higieny i estetyki.

### §7.

#### OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia ma obowiązek utrzymania porządku i czystości w Zasobach Mieszkaniowych dla zapewnienia stałej funkcjonalności pomieszczeń i terenów wspólnego użytkowania, dla zapewnienia stałego bezpieczeństwa sanitarnego Mieszkańców oraz dla ulepszania estetyki w miejscu i otoczeniu zamieszkania.

**W tym celu Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonywania na bieżąco następujących czynności:**

- 1.** Spółdzielnia zawiera okresowe umowy z odpowiednimi firmami wykonawczymi w zakresie sprzątania części wspólnych budynków i otoczenia budynków, wywozu nieczystości, odśnieżania ulic i chodników osiedlowych oraz sprawuje systematyczny, codzienny nadzór nad jakością i częstotliwością prac sprzątaczy oraz pracowników służb komunalnych oczyszczania miasta i innych.
- 2.** Spółdzielnia dokonuje okresowych kontroli porządku, czystości, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu i odpowiada za wyegzekwowanie od wykonawców pełnego zleconego im zakresu działania, a w szczególności odpowiada za porządek i czystość oraz wymagany przepisami stan sanitarny:  
a/ w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, kabiny dźwigowe, wózkownie, pomieszczenia zsypowe i komory śmieciowe,  
b/ w otoczeniu budynków: chodników, opasek wokół budynków, terenów zielonych, placów zabaw, śmietników wolnostojących, parkingów, dróg na terenie nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni, a także chodników, parkingów i dróg przylegających do nieruchomości, jeżeli wynika to z odrębnych obowiązujących przepisów.
- 3.** Spółdzielnia odpowiada za wyposażenie budynków w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów i nieczystości stałych oraz za ich stan sanitarny i terminowe opróżnianie.
- 4.** Spółdzielnia odpowiada w okresie zimowym za odśnieżanie chodników i ulic osiedlowych, za posypywanie chodników piaskiem na wypadek gołoledzi, a także za likwidowanie sopli lodowych i nawisów śniegowych z dachów budynków.
- 5.** Spółdzielnia odpowiada na podstawie stosownych przepisów za wykonywanie czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń wspólnego użytku, w tym: altan i kontenerowni śmietnikowych, zsypów i komór zsypowych, korytarzy piwnicznych itp.
- 6.** Spółdzielnia na bieżąco uaktualnia informacje na tablicach informacyjnych zawierające:  
a/ nazwę i adres firmy sprzątającej (nazwisko gospodarza budynku) oraz zakres jego obowiązków,  
b/ harmonogram okresowych prac porządkowych i ich częstotliwość,  
c/ nazwisko Administratora Spółdzielni odpowiedzialnego za nadzór nad budynkiem i numer jego telefonu służbowego,  
d/ harmonogram wywozu i miejsce składowania wielkogabarytowych odpadów.

## § 8.

### OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW

1. Na podstawie art. 62 ust. 1 oraz art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, a także art. 6 ust. 3 ustawy Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, dysponent lokalu (właściciel, najemca lub inna osoba faktycznie władająca lokalem) jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia obowiązkowych kontroli okresowych, przeglądów technicznych oraz napraw, a także wymian legalizacyjnych wymaganych przepisami prawa.
  - a) SMK wyznacza dwa kolejne terminy czynności wymienionych w par. 8 ust. 1. O terminach dysponent lokalu jest powiadamiany z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez: informację na tablicy ogłoszeń, zawiadomienie sms'em lub na podany adres e-mail.
  - b) W przypadku nieudostępnienia lokalu w pierwszym wyznaczonym terminie, Spółdzielnia lub Wykonawca w porozumieniu z SMK, wyznacza drugi termin, o którym zawiadamia dysponenta lokalu jak w par. 8 ust.1 punkt a).
  - c) W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia lokalu do czynności wymienionych w par. 8 ust. 1 koszt dojazdu służb wynikający z kolejnych terminów, ponosi dysponent lokalu.
  - d) W przypadku uporczywego niewywiązywania się z obowiązku udostępnienia lokalu, Spółdzielnia może podjąć działania przewidziane przepisami prawa, w tym wystąpić do sądu z żądaniem udostępnienia lokalu.
2. Należy zachowywać czystość w klatkach schodowych, korytarzach piwnic i strychach oraz na terenie wokół budynku, chodnikach, zieleńcach, parkingach.
3. Balkony i loggie powinny być utrzymane w czystości i estetycznie. Skrzynki na kwiaty i donice powinny być umieszczane od wewnętrznej strony balkonu i umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Woda z podlewanych kwiatów nie może zalewać niższych kondygnacji i niszczyć elewacji budynku. Nie należy dopuszczać, aby na balkonach i loggiach zagnieździły się ptaki (gołębie, jaskółki itp.).
4. Śmieci należy wyrzucać, wyłącznie w workach foliowych, do zsyków lub do pojemników umieszczonych w komorze zsypowej albo altanie śmietnikowej przynależnej do nieruchomości, w której znajduje się lokal. Przedmioty wielkogabarytowe należy wystawiać w terminach i miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
5. Dysponent lokalu jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt do utylizacji gruzu i odpadów po remoncie.
6. Rzeczy w piwnicach należy składować na półkach, paletach itp., na wysokości min. 20 cm od poziomu wylewki w celu uniknięcia zniszczenia w przypadku wystąpienia awarii wod.- kan.
7. Psy należy wyprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. W przypadku wystąpienia w budynku groźnej choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni oraz najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną.

## § 9.

### ZAKAZY DLA MIESZKAŃCÓW

#### W celu zachowania porządku, czystości i przepisów sanitarnych ZABRANIA SIĘ:

1. Niszczenia i oszpecania elewacji budynków, dokonywania zmian kolorystyki zewnętrznych elementów elewacji budynku a w tym loggi balkonowych i ślusarki balkonowej, przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów oszpecających,
2. Zanieczyszczania i dewastowania części wspólnych nieruchomości przez takie działania jak: oszpecanie ścian klatek schodowych, poręczy, ścian dźwigów, zrywanie osprzętu instalacji elektrycznej, piorunochronowej i domofonowej, wykręcanie żarówek, wybijanie szyb, przetrzymywanie na klatkach schodowych butów, worków ze śmieciami, rowerów i wózków dziecięcych, niszczenie zieleni, drzew, krzewów i kwiatów, placów zabaw, ławek itp.,
3. Wyrzucania odpadków, śmieci i niedopałków papierosów przez okna i balkony na podwórza, chodniki i zieleńce,
4. Wyrzucania do zsyków na śmieci przedmiotów powodujących uszkodzenie lub unieruchomienie zsyków, np. złomu, gruzu po remontach oraz wylewanie do zsyków i do pojemników na śmieci jakichkolwiek cieczy; koszty

- udrażniania i napraw zapchanych kanałów zsykowych ponosi winowajca lub wszyscy Mieszkańcy nieruchomości,
5. Wystawiania, poza terminami i miejscami wskazanymi przez Administrację, odpadów domowych wielkogabarytowych (zużyty sprzęt RTV i AGD, opakowania, meble i inne przedmioty), które z uwagi na swoje wymiary nie mieszczą się w pojemnikach,
  6. Mycia samochodów i motocykli w obrębie nieruchomości,
  7. Palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku, a w szczególności w windach, bezpośrednio przed wejściami do klatek schodowych, na korytarzach i klatkach schodowych, w suszarniach, wózkowniach, piwnicach, strychach (zgodnie z Ustawą „o ochronie zdrowia, przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych” kto pali wyroby tytoniowe w miejscach objętych zakazami podlega karze grzywny ...),
  8. Spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych, strychach nieużytkowych oraz w obrębie nieruchomości, na placach zabaw i boiskach,
  9. Dokarmiania ptaków na loggiach balkonowych, parapetach okiennych, w ogródkach oraz na terenach zielonych w sąsiedztwie budynku, za wyjątkiem miejsc uzgodnionych z administracją spółdzielni,
  10. Prowadzenia hodowli zwierząt domowych lub gospodarczych oraz ptactwa domowego,
  11. Utrzymywania w mieszkaniach zwierząt uciążliwych, egzotycznych lub niebezpiecznych dla innych mieszkańców,
  12. Wykorzystywania terenu nieruchomości na cele wybiegu (bez smyczy i kagańca) dla zwierząt domowych.

### **Rozdział III. Przestrzeganie bezpieczeństwa przeciwpożarowego**

#### **§10.**

#### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

##### **W celu zapewnienia bezpieczeństwa p/pożarowego Spółdzielnia podejmuje następujące działania:**

1. Spółdzielnia zapewnia wyposażenie budynków w sprzęt przeciwpożarowy. W odniesieniu do budynków wysokich (ponad 9 kondygnacji) stosuje się przepisy Rozporz. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji - DU. nr 124 poz. 1030 z 2009 r., zobowiązujące Spółdzielnię do wyposażenia budynku w pionny nawadniający oraz w instalacje z systemem automatycznego oddymiania klatek schodowych oraz Rozporz. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - DU. nr 75 poz. 690 z 2002 r. z p.zm.
2. Spółdzielnia zapewnia drożność dróg ewakuacyjnych i w tym celu przeprowadza okresowe przeglądy pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych, korytarzy, korytarzy piwnicznych, wspólnych logii i balkonów) w celu sprawdzenia, czy nie są zastawione meblami, wózkami i innym sprzętem domowym utrudniającymi swobodne poruszanie się niezbędne w wypadku pożaru.
3. Spółdzielnia przeprowadza okresowe przeglądy budynków pod kątem zagrożenia pożarowego, a w szczególności celem upewnienia się, czy na strychach, w piwnicach, balkonach i loggiach nie są przechowywane materiały łatwopalne, wybuchowe, paliwa itp.
4. Przedstawiciele Administracji Spółdzielni mają prawo do wydawania doraźnych poleceń w sprawach dotyczących bezpieczeństwa p.pożarowego w budynkach. Nie usunięcie przez Mieszkańca w wyznaczonym terminie zagrażających przedmiotów skutkować będzie wywiezieniem ich jako odpady komunalne.

»

#### **§ 11**

#### **ZAKAZY DLA MIESZKAŃCÓW**

##### **W celu zachowania bezpieczeństwa p.pożarowego ZABRANIA SIĘ:**

5. garażowania motocykli, skuterów i motorowerów oraz składowania starych mebli i sprzętu AGD w pomieszczeniach ogólnego użytku (suszarnie, wózkownie, korytarze, piwnice, loggie, balkony),
6. przechowywania materiałów łatwopalnych (benzyny, oleju napędowego, rozpuszczalników i lakierów), żrących bądź cuchnących, środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz butli gazowych w mieszkaniach, piwnicach,

na strychach, w pomieszczeniach ogólnodostępnych (suszarnie, wózkownie),

7. zastawiania różnymi przedmiotami ciągów komunikacyjnych w budynku; jeśli taki fakt zdarzy się z powodu prowadzenia koniecznych prac remontowych w lokalu, przedmioty te należy usunąć na ustne wezwanie przedstawiciela Spółdzielni; nie zastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt Mieszkańca, który zastawił ciąg komunikacyjny,
8. używania otwartego ognia (świece, pochodnie, lampy płomienne, zapalki) i palenia tytoniu na strychach, w piwnicach, windach, korytarzach, hali garażowej i w innych pomieszczeniach wspólnego użytku,
9. grillowania na balkonach, loggiach oraz grillowania i palenia ognisk w ogródkach przybłokowych,
10. odpalania petard i sztucznych ogni na klatkach schodowych, loggiach, balkonach i w pobliżu budynku.

## **Rozdział IV. Organizacja i informacja w budynkach i na parkingach**

### **§ 12**

#### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

1. Spółdzielnia prowadzi i aktualizuje tablice informacyjne na parterze każdej klatki schodowej w budynku. Tablice te muszą podawać zawsze aktualne i czytelne informacje o nazwach i telefonach podstawowych służb ratunkowych i awaryjnych takich jak: straż pożarna, policja, pogotowie gazowe, dźwigowe, pogotowie techniczne oraz innych firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni w trybie dyżurów.
2. Na tablicach informacyjnych powinny być również wywieszone: Instrukcja o ochronie p.pożarowej, wypis z niniejszego Regulaminu oraz wym. w §7 ust.6 powyżej Harmonogram sprzątanania oraz nazwisko i telefon Administratora odpowiedzialnego za nadzór nad budynkiem.
3. Spółdzielnia może wywiesić na tablicy informacyjnej zaktualizowany „Spis Mieszkańców” według numerów lokali w danej klatce schodowej (za ich pisemną zgodą).
4. Spółdzielnia i jej organy samorządowe mogą również umieszczać na tablicach informacyjnych zawiadomienia i informacje związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością.
5. Spółdzielnia ma obowiązek zgodnego z przepisami oznakowania budynków i oświetlenia numerów administracyjnych budynków, oznakowania ulic wewnątrzsiedlowych będących w jej władaniu, a wewnątrz budynków oznaczyć numerami porządkowymi lokale i kondygnacje oraz oznakować pomieszczenia specjalne (rozdzielnie elektryczne, węzły cieplne, itp.) i pomieszczenia wspólnego użytku mieszkańców (suszarnie, wózkownie, warsztaty do majsterkowania itp.).
6. Spółdzielnia ma obowiązek oznakowanie miejsc do parkowania samochodów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jeżeli wymagają tego konkretne sytuacje, Spółdzielnia ma prawo określić indywidualne zasady użytkowania parkingów przy poszczególnych budynkach i garażach.
7. Spółdzielnia nadzoruje działania informacyjne i reklamowe na terenie budynków i w ich otoczeniu.

### **§13**

#### **OBOWIĄZKI MIESZKAŃCÓW**

**Dla utrzymania dobrej organizacji i informacji Mieszkańcy są zobowiązani do n/w działań:**

1. Mieszkańcy prowadzący w lokalu na nieruchomości działalność gospodarczą, mogą umieszczać wymagane prawem oznaczenia tej działalności (szyld firmowy, reklamowy) na zewnątrz budynku, pod warunkiem uzgodnienia tego z Administracją Spółdzielni, która określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce zainstalowania tego oznaczenia.
2. Mieszkańcy są zobowiązani do korzystania z pomieszczeń wspólnych zgodnie z celem ich przeznaczenia oraz na zasadzie powszechnej dostępności i w razie potrzeby według ustalonej przez ogół mieszkańców kolejności (np. suszarnie, warsztaty do majsterkowania, wózkownie).
3. Mieszkańcy są zobowiązani do zachowania ostrożności i nie otwierania domofonem bramy wejściowej do budynku osobom niezidentyfikowanym, domokrądcom i osobom oferującym usługi mieszkańcom bez pisemnego upoważnienia Spółdzielni, a także są zobowiązani do zamykania przed osobami niepowołanymi wejść do budynku, wejść do piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku.

4. Dysponenci lokali, wym. w §2 ust.3, są zobowiązani powiadomić Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności, darowiznach, zmianach umów najmu oraz każdorazowo o zmianach liczby osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu.
5. Dysponenci lokali są zobowiązani - w przypadku dłuższego braku obecności w mieszkaniu jakiejkolwiek osoby (urlop, pobyt w szpitalu, wyjazd za granicę) - do przekazania Administracji Spółdzielni oraz sąsiadom adresu i nr telefonu osoby uprawnionej do opiekowania się mieszkaniem, a w przypadku nieobecności trwającej powyżej 6 miesięcy - do ustanowienia prawnego pełnomocnika do reprezentowania ich przed organami Spółdzielni.
6. Dysponenci lokali są zobowiązani - w przypadku stałego lub długotrwałego zamieszkiwania poza lokalem, który w tym czasie stanowi przedmiot najmu innej osobie - do przekazania Spółdzielni właściwego adresu dla doręczania korespondencji oraz do przekazania Spółdzielni i sąsiadom numeru telefonu kontaktowego, na wypadek awarii lub zdarzeń losowych (pożar, powódź, gradobicie, huragan, uderzenie pioruna, itp.).
7. Mieszkańcy posiadający samochody (motocykle) oraz odwiedzający ich goście są zobowiązani do właściwego parkowania tylko na parkingach lub w miejscach wyznaczonych na ten cel, zgodnie ze znakiem parkowania i przepisami Kodeksu Drogowego. Mieszkaniec odpowiada za wszelkie uszkodzenia budynku oraz infrastruktury nieruchomości spowodowane niewłaściwym użytkowaniem pojazdów przez siebie i swoich gości.

## § 14

### ZAKAZY DLA MIESZKAŃCÓW

#### **Dla ochrony dobrego działania informacji i organizacji ZABRANIA SIĘ:**

1. umieszczać na terenie nieruchomości bez pisemnego zezwolenia Administracji Spółdzielni reklam, szyldów czy ogłoszeń, z zastrzeżeniem postanowień §12 ust.4 i §13 ustęp 1 Regulaminu,
2. niszczenia lub usuwania aktualnych ogłoszeń, zawiadomień i komunikatów Administracji, Zarządu i innych organów Spółdzielni oraz niszczenia oznakowań ulic i budynków,
3. samowolnego wchodzenia na dachy budynków i jakiegokolwiek manipulowanie przy znajdujących się tam urządzeniach lub mocowania do nich własnych instalacji antenowych,
4. parkowania na terenie nieruchomości niezgodnie z oznakowaniem miejsc do parkowania i postoju, wprowadzonym na podstawie obowiązujących w Spółdzielni „Zasad oznakowania dróg i parkingów na nieruchomościach zabudowanych oraz wyznaczania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w zasobach SM im. T. Kościuszki”.
5. parkowania pojazdów osób nieuprawnionych na miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych,
6. parkowania pojazdów niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób w utrudniający poruszanie się pojazdom specjalnym i uprzywilejowanym lub zastawianie dojazdu do komór śmieciowych, co może spowodować interwencję Straży Miejskiej lub Policji włącznie z odholowaniem pojazdu na koszt jego właściciela.
7. parkowania pojazdów w położeniu z rurą wydechową skierowaną w stronę budynku oraz parkowania pod oknami mieszkań i na terenach zielonych,
8. parkowania na terenie nieruchomości: samochodów ciężarowych, przyczep bagażowych i kempingowych oraz pojazdów specjalnych, z wyjątkiem przypadków, jeżeli znaki drogowe stanowią inaczej lub jeżeli w sytuacjach jednostkowych Spółdzielnia wyrazi zgodę na ich parkowanie,
9. parkowania na terenie nieruchomości przez okres powyżej 3-ch miesięcy samochodów wyrejestrowanych (bez tablic rejestracyjnych) i przeznaczonych do złomowania oraz parkowania przez okres powyżej 12-tu miesięcy samochodów nieużywanych (bez dokumentu opłaconego OC).

#### **Rozdział V. Działanie na rzecz zgodnego współżycia Mieszkańców i zachowania dobrych obyczajów**

## § 15.

### OBOWIĄZKI I ZAKAZY

1. Warunkiem zgodnego współżycia domowego wszystkich Mieszkańców jest nie zakłócanie spokoju i nie stwarzanie uciążliwości współmieszkańcom oraz udzielanie sobie nawzajem sąsiedzkiej pomocy w razie potrzeby.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00. wszystkich Mieszkańców i ich gości. W tych godzinach nie wolno powodować hałasu zakłócającego nocny odpoczynek Mieszkańcom innych lokali, poprzez zbyt głośne nastawianie odbiorników radiowych, telewizyjnych lub innych odtwarzaczy muzyki, poprzez grę na instrumentach muzycznych i śpiew, poprzez wyprowadzanie głośnych psów, itp.
3. Poza godzinami ciszy nocnej Mieszkańców obowiązują następujące ograniczenia przy wykonywaniu czynności wywołujących dyskomfort sąsiadów (uciążliwy hałas, kurz, drgania ścian budynku itp.):
  - a/ prowadzenie uciążliwych dla sąsiadów ćwiczeń i gry na instrumentach muzycznych jest możliwe po uzgodnieniu ze Spółdzielnią odpowiednich warunków technicznych wygłuszenia pomieszczenia,
  - b/ trzepanie dywanów może odbywać się w miejscu do tego przeznaczonym w godzinach od 8.00-20.00 za wyjątkiem niedziel i świąt; trzepanie dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach jest zabronione,
  - c/ wykonywanie prac remontowych zakłócających spokój innym mieszkańcom poprzez kucie, wiercenie, wbijanie gwoździ itp. w godzinach obowiązującej ciszy nocnej oraz w dni ustawowo wolne od pracy, wskazane w ustawie z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy jest całkowicie niedozwolone, natomiast w godz. 20.00-22.00 należy je ograniczać do minimum,
  - d/ obowiązuje zasada uprzedzenia sąsiadów o zamierzonych remontach wymagających zamknięcia wody, e/ nie wolno w celach naprawczych uruchamiać silników samochodowych i motocyklowych przed budynkiem.
4. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są zadbać, aby dzieci bawiły się w miejscach wyznaczonych, nie zakłócając spokoju innym Mieszkańcom. Rodzice są bezpośrednio odpowiedzialni za szkody wyrządzone przez dzieci na nieruchomości jak wybicie szyb, brudzenie ścian, niszczenie urządzeń, zieleni itp.
5. Nie wolno utrudniać sąsiadom korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.
6. Mieszkańcy mają prawo zgłaszania skarg i wniosków dotyczących stanu technicznego, czystości i wszelkich innych problemów związanych z zamieszkiwaniem, w trybie Regulaminu Skarg i Wniosków, obowiązującego w Spółdzielni.

### Przepisy końcowe

## §16

### ODPOWIEDZIALNOŚĆ MIESZKAŃCÓW I SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia jako zarządca wszystkich nieruchomości i lokali w swoich Zasobach Mieszkaniowych, ma obowiązek dbania o przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu, m.in. poprzez stosowanie

przewidzianych prawem sankcji oraz poprzez egzekwowanie kosztów napraw wyrządzonych szkód materialnych.

2. Dysponent lokali określonych w S 2 ust.3 Regulaminu odpowiadają za naprawienie szkody powstałej z ich winy w budynku lub mieniu na nieruchomości, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni. Odpowiedzialność dysponenta lokalu obejmuje zawsze szkody spowodowane przez jego niepełnoletnich domowników.
3. Dysponent lokalu jest również w pierwszej kolejności wzywany przez Spółdzielnię do pokrycia kosztów za stwierdzone spowodowanie szkody przez jego pełnoletnich domowników wym. w §2 ust.4 pkt b oraz przez najemców lokalu wym. w pkt. c-d i przez odwiedzających lokal gości, chyba że osoby winne same dobrowolnie zdecydują się

pokryć koszty szkody lub odpowiedzialność tych osób wynika wprost z naruszenia przez nie prawa karnego.

**4.** Dysponenti lokali ponoszą również odpowiedzialność materialną za nierzetelne przekazywanie Spółdzielni informacji mających wpływ na ustalanie wysokości opłat za używanie lokali (np. ilość zamieszkałych osób, nieprawidłowe odczyty liczników mediów, brak legalizacji liczników, niezgłoszenie i brak zgody na zmianę przeznaczenia lokalu z funkcji mieszkalnej na użytkową i odwrotnie itp. Wysokość należnych odszkodowań za straty wynikłe z tego tytułu określają inne regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

**5.** Od Dysponentów lokali odpowiedzialnych za szkody lub od faktycznych sprawców szkód wym. w ust. 2-4, którzy uchylają się od pokrycia kosztów tych szkód, Spółdzielnia zobowiązana jest dochodzić ich na drodze sądowej.

**6.** W przypadku nieustalenia sprawców szkód, o których mowa w ust. 2-3, odpowiedzialność materialną w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię ponoszą solidarnie dysponenti lokali na danej nieruchomości.

**7.** Dysponenti lokali ponoszą na własną rękę skutki materialne zniszczeń wewnątrz lokali, spowodowanych koniecznością usuwania awarii zabudowanych na trwałe pionów wod.kan., c.o., instalacji ciepłej wody i gazowych oraz skutki materialne wynikłe z samowolnych przeróbek instalacyjnych i konstrukcyjnych.

**8.** Dysponenti lokali oddający je innym osobom w najem lub bezpłatne użytkowanie, mają obowiązek zapoznać te osoby z treścią niniejszego Regulaminu i egzekwować od nich jego przestrzegania.

**9.** Jeżeli Dysponent lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub osoby faktycznie korzystające z lokalu wykraczają w sposób rażący lub nagminny przeciwko obowiązującym przepisom Regulaminu Porządku Domowego i Zasad Korzystania z Lokali, Spółdzielnia przysługuje - w stosunku do swoich członków - prawo zastosowania sankcji przewidzianych Statutem, do wykluczenia z członkostwa włącznie, a w stosunku do właścicieli lokali niebędących członkami - ustawowe prawo żądania (w trybie procesu) sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

**10.** Spółdzielnia ma obowiązek zastosować sankcje wymienione w ust.9, jeżeli po bezskutecznym stosowaniu do osób łamiących Regulamin upomnień lub wniosków do kolegiów w sprawie wykroczeń itp., osoby te nadal nie zmieniają swojego niewłaściwego zachowania i wywołują tym uzasadnione zgorzenie u innych Mieszkańców lub powodują Mieszkańcom stałe uciążliwości w korzystaniu z ich własnych lokali lub z części wspólnych nieruchomości.

**11.** Zgodnie z właściwą Uchwałą Rady Miasta, do sprawdzania na terenie miasta realizacji obowiązków z zakresu utrzymania czystości i porządku oraz przepisów Kodeksu Drogowego upoważnieni są również funkcjonariusze Straży Miejskiej.

**12.** W sprawach nieokreślonych niniejszym Regulaminem, a związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych i części wspólnych nieruchomości, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## **OBOWIĄZYWANIE REGULAMINU**

### **§17**

**1.** Niniejszy Regulamin po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radcę Prawnego Spółdzielni został zatwierdzony do stosowania Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 03/04/2012 z dnia 24.04.2012 i obowiązuje od dnia przyjęcia.

**2.** Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/99 z dnia 27.07.1999 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Na oryginale widnieją podpisy Przewodniczącej RN Pani Małgorzaty Świder, Sekretarz RN Pani Agnieszki Jawień oraz Mecenas Pani Ewy Golińskiej.

Opracowanie:

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – Maciej Bajorek

Kierownik Administracji – Piotr Skałbania

Kierownik INT – Zbigniew Pintscher

Weryfikacja prawna – mec. Golińska