

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „STOCZNIOWIEC”
we WROCŁAWIU**

**REGULAMIN
PORZĄDKU DOMOWEGO
ORAZ UTRZYMANIA STANU
TECHNICZNEGO ZASOBÓW**

Wrocław, maj 2021 r.

Spis treści :

- I. Przepisy ogólne.
- II. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, urządzeń i instalacji.
 - A. Obowiązki Spółdzielni.
 - B. Obowiązki członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.
- III. Zasady użytkowania pomieszczeń ogólnodostępnych.
- IV. Zasady użytkowania garaży i korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
- V. Zasady użytkowania komórek lokatorskich położonych w piwnicach oraz na innych kondygnacjach budynku.
- VI. Zasady użytkowania ogródków na stropie nad garażami wielostanowiskowymi.
- VII. Przepisy porządkowe.
- VIII. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.
- IX. Podstawowe normy współżycia mieszkańców.
- X. Utrzymanie czystości, porządku, estetyki i higieny w budynkach i ich otoczeniu oraz obowiązki gospodarzy domów lub firm sprzątających.
- XI. Inne postanowienia organizacyjne.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali, pomieszczeń gospodarczych, garaży oraz części wspólnych w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i zapewnienia bezpieczeństwa, czystości, porządku i estetyki w budynkach i ich otoczeniu oraz reguluje zgodne współżycie mieszkańców.
2. Budynki i ich otoczenie oraz znajdujące się w nich wszelkie urządzenia są własnością prywatną wszystkich członków Spółdzielni. Z tego względu w interesie członków Spółdzielni, winny one być utrzymywane w należytym stanie przez Spółdzielnię oraz ogół mieszkańców.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, spokoju, ładu i porządku w budynkach, ich otoczeniu oraz podnoszenie estetyki i zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, członków Spółdzielni, użytkowników lokali i wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów, o których mowa w ust. 1.
3. Członek Spółdzielni, użytkownik lokalu jest odpowiedzialny, w zakresie postanowień niniejszego regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

II. Utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, urządzeń i instalacji.

A. Obowiązki Spółdzielni.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni należy :

1. Protokolarne przekazywanie mieszkań członkom Spółdzielni (użytkownikom lokali) zgodnie z umową (z przydziałem).
2. Wyegzekwowanie od wykonawców usunięcia usterek stwierdzonych w czasie odbioru budynku, dokonywanych remontów oraz powstałych w czasie gwarancji (rękojmi). W wypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę, Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.
3. Protokolarny odbiór lokalu w wypadku opuszczania go przez członka, lub użytkownika lokalu (najemcę).
4. Dbanie o stan techniczny budynków, w tym wszystkich instalacji technicznych, o stan sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku, a w szczególności korytarzy, klatek schodowych, piwnic strychów, pralni i suszarni domowych, wózkowni, placów zabaw, terenów zielonych oraz zbiorczych anten i domofonów.
5. Zapewnienie mieszkańcom dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu (w budynkach wyposażonych w centralne gazomierze) oraz wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości itp. zgodnie z normami i umowami.
6. Wyznaczanie i dbanie o stan techniczny parkingów przydomowych i miejsc parkingowych dla samochodów mieszkańców określonego budynku, osiedla.
7. Oświetlenie numerów policyjnych, umieszczanie odpowiednich tabliczek informacyjnych i numerów.
8. Wyposażenie posesji w odpowiednią liczbę pojemników na śmieci oraz sprawowanie nadzoru nad realizacją umów dotyczących wywozu śmieci oraz utrzymania czystości.
9. Zapewnienie mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego przejścia do domów, mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych.
10. Dokonywanie wewnątrz lokali naprawy :
 - a) głównych pionów instalacji wodnej i kanalizacyjnej przechodzących przez lokale,

- b) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, przewodów gazowych do gazomierza, a w przypadku zbiorczej instalacji gazowej z jednym centralnym gazomierzem, do kurka odcinającego (bez kuchenek gazowych i kotłów gazowych grzewczych) oraz napraw instalacji elektrycznej do zabezpieczenia bezpiecznikami instalacji elektrycznej wewnętrznej (bez tablic mieszkaniowych i ich wyposażenia);
 - c) konstrukcji ścian i stropów;
 - d) zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania przez Spółdzielnię obowiązkowej konserwacji budynku lub wynikłych w czasie przeprowadzanych przez Spółdzielnię napraw instalacji (np. zacieku spowodowanego nieszczelnością dachu).
11. Przeprowadzanie w miarę potrzeb dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji piwnic, klatek schodowych, zsypów i innych pomieszczeń ogólnego użytku.

B. Obowiązki członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 4

1. Członkowie Spółdzielni oraz użytkownicy lokali są zobowiązani do regularnego i terminowego regulowania należności wobec Spółdzielni. Za termin zapłaty uznaje się datę wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni lub datę zapłaty w kasie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, właściciel oraz najemca mieszkania jest zobowiązany zgłaszać każdorazowo i niezwłocznie zmianę ilości osób zamieszkujących w swoim lokalu. Zgłaszać należy również osoby zamieszkałe, które nie są zameldowane.
3. Lokal mieszkalny i użytkowy może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (przydziale), a wszelkie zmiany związane ze sposobem wykorzystywania lokalu lub przeznaczenia całego lokalu, bądź jego części (np. prowadzenie działalności gospodarczej i usługowej w lokalu mieszkalnym) – wymaga zgody Zarządu Spółdzielni
4. Bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni członkom, mieszkańcom i użytkownikom lokali nie wolno :
 - a) przebudowywać mieszkania (lokalu) zmieniając rozkład pomieszczeń,
 - b) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku,
 - c) przerabiać instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej i innych,
 - d) instalować dodatkowych elementów grzewczych i zaworów czerpalnych,
 - e) zabudowywać wnęk korytarzowych, piwnicznych, balkonów i loggii,
 - f) likwidować lub zabudowywać kratki wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej, w szczególności w kuchniach, łazienkach i ustępach, oraz instalować urządzenia wentylacji mechanicznej wymuszonej (wentylatorki),
 - g) instalować między blokami dodatkowych instalacji (telefonicznej, komputerowej, elektrycznej itp.),
 - h) instalować na dachach, elewacji lub mocować na balkonach anten telewizyjnych, radiowych, satelitarnych,
 - i) zabudowywać na stałe poprzez zamurowywanie i pokrywać płytkami glazurowanymi szachtów oraz otworów instalacyjnych w kuchniach i łazienkach,
 - j) umieszczać szyldów o prowadzeniu działalności gospodarczej, reklam itp.
 - k) zakładać krat na okna lub drzwi oraz rolet zewnętrznych,
 - l) przeprowadzać modernizacji oraz ulepszenia lokalu polegającego na zmianie układu funkcjonalnego lokalu, a także mającego wpływ na całą nieruchomość związaną z tym lokalem oraz wpływającego na zmianę infrastruktury technicznej (instalacje co, cwu, wod-kan, gazowa, elektryczna itp.).
 - ł) wchodzić na dach, a zwłaszcza w celu zamontowania tam indywidualnych urządzeń takich jak anteny.

§ 5

1. Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania (lokalu) i innych przydzielonych mu pomieszczeń tj. np. garaży, piwnic, boksów. Powyższe zasady dotyczą także bezpośrednio przylegających do lokali balkonów, tarasów i loggii oraz ogródków przydomowych.
2. Wszystkie obowiązki i koszty związane z naprawami, remontami, utrzymaniem w należytym stanie technicznym i estetycznym pomieszczeń przynależnych, balkonów, tarasów i loggii oraz ogródków przydomowych zobowiązani są ponosić ich użytkownicy.
3. W wypadku niewykonania przez użytkownika niezbędnych napraw, Spółdzielnia ma prawo, po bezskutecznym wezwaniu, przeprowadzić naprawy na jego koszt.

§ 6

Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zobowiązany jest do odnawiania lokalu w miarę potrzeb, polegającego na :

- a) malowaniu ścian i sufitów (lub tapetowaniu) oraz usunięciu uszkodzeń tynku,
- b) malowaniu farbą olejną (jeżeli jest malowana farbą olejną) stolarki okiennej i drzwiowej (zewnątrzną stolarkę należy utrzymać w pierwotnej kolorystyce),
- c) malowaniu grzejników, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją.

§ 7

1. Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) jest zobowiązany do przeprowadzenia na własny koszt następujących robót :
 - a) naprawy bądź wymiany w lokalu całej instalacji wodno - kanalizacyjnej od zaworu odcinającego (wraz z zaworem) i odgałęzienia od pionu kanalizacyjnego,
 - b) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu oraz wymiany uszczelek i pływaków w spłuczkach,
 - c) wymiany całych urządzeń jak : baterie, spłuczki, muszle, sedesy, wanny, brodziki, umywalki, kuchnie gazowe i elektryczne, piece gazowe, logotermy itp.
 - d) naprawy lub wymiany przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej w lokalach, z wyjątkiem uszkodzeń niezawinionych przez użytkownika stwierdzonych komisyjnie,
 - e) uzupełnienia oszklenia okien i drzwi w lokalu i w użytkowanych pomieszczeniach oraz naprawy lub wymiany uszkodzonych okuć itp.
 - f) przeczyszczania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych (wanien, umywarek, muszli itp.),
 - g) naprawy lub wymiany płytek i wykładzin podłogowych (np. parkiet, mozaika, wykładziny PCV) stanowiących wyposażenie lokalu w chwili oddania go do użytku,
 - h) cyklinowania i konserwacji parkietu,
 - i) wykonywania naprawy i konserwacji ościeżnic i skrzydeł okiennych i drzwiowych,
 - j) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.
 - k) wykonywania wszelkich napraw i konserwacji tarasów, balkonów i logii, z których korzysta i utrzymania ich w takim stanie, aby nie dochodziło do zniszczeń w lokalu, a zwłaszcza w lokalach sąsiednich.
2. Członek Spółdzielni (użytkownik lokalu) zobowiązany jest do zapewnienia dostępu do instalacji, której naprawa należy do obowiązków Spółdzielni. W przypadku zabudowania dostępu do instalacji glazurą, boazerią itp. użytkownik lokalu ponosi ryzyko jej uszkodzenia w razie konieczności dokonania niezbędnej naprawy lub konserwacji. W takim przypadku jak również w przypadku zabudowania dostępu do szachtu, w którym znajdują się zawory lub liczniki, członek Spółdzielni zobowiązany jest na własny koszt dokonać demontażu zabudowy tak, aby naprawa, wymiana instalacji i liczników była możliwa. W przypadku nie zdemontowania zabudowy przez członka, Spółdzielnia dokona demontażu zabudowy bez jej odtworzenia, a kosztami obciąży członka.

§ 8

1. Zabrania się wszelkich manipulacji przy instalacji i urządzeniach elektrycznych. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie gniazd bezpiecznikowych i bezpieczników (poza wymianą na nowe).
2. Dokonywanie przeróbek i napraw instalacji centralnego ogrzewania bez uzgodnienia tego ze Spółdzielnią przez użytkownika lokalu jest niedozwolone, a w szczególności nie wolno :
 - a) dokładać żeberek do zamontowanych grzejników,
 - b) wymieniać , bez zgody Spółdzielni, istniejących grzejników na inne,
 - c) rozkryzowywać instalacji c.o. oraz manipulować przy zainstalowanych licznikach lub podzielnikach ciepła,
 - d) zakręcać zaworów odpowietrzających.
3. Bez zgody Spółdzielni nie wolno zmieniać (przerabiać) instalacji gazowej. Urządzenia gazowe mogą być naprawiane tylko przez uprawnionych fachowców. Wszelkie uszkodzenia i nieszczelności na instalacji gazowej należy natychmiast zgłaszać do pogotowia gazowego tel. **992**.
4. Wszelkie szkody powstałe z powodu nieszczelności znajdującej się w lokalu sieci wodno-kanalizacyjnej lub spowodowane przez niesprawne urządzenia sanitarno-techniczne obciążają użytkownika lokalu. Zabrania się wszelkich manipulacji przy wodomierzach jak np. demontowania wodomierzy, uszkodzania plomb, montowania urządzeń zaniżających faktyczne zużycie (magnetyzerów) itp.

§ 9

1. Członek Spółdzielni oraz użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia remontu instalacji obsługujących lokale innych użytkowników – bez względu na stan wyposażenia ścian np. w płytki (glazurę).
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby ; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu :
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem spółdzielni,
 - 3) odczytu urządzeń pomiarowych np, wodomierzy, ciepłomierzy itp.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, w uzgodnionym terminie, ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. Każdy użytkownik lokalu wykonujący remont zobowiązany jest do bieżącego sprzątanía zanieczyszczeń klatek schodowych, wind, zsyków oraz terenów przydomowych.

III. Zasady użytkowania pomieszczeń ogólnodostępnych.

§ 10

1. Wychodząc z piwnicy, suszarni itp. należy wyłączyć światło celem zapobieżenia marnotrawstwu, ale także powstaniu pożaru. (za zużytą energię elektryczną w tych pomieszczeniach płacą wszyscy użytkownicy).
2. W piwnicach nie wolno samowolnie instalować gniazd poboru energii elektrycznej ani dodatkowych punktów świetlnych.
3. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji należy bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię.
4. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych np. zapalkami itp. co powoduje awarie automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej, których koszty obciążają dodatkowo użytkowników lokali.
5. Drzwi wejściowe do budynków i piwnic powinny być stale zamykane, co zabezpiecza mieszkania (lokale) i komórki piwniczne przed ewentualną kradzieżą, a w okresie zimy dodatkowo zapobiega stratom ciepła.
6. W pomieszczeniach ogólnego użytku, w tym na klatkach schodowych, ciągach komunikacyjnych i w suszarniach zabrania się składowania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego i innych przedmiotów, niezależnie od ich gabarytów.
7. Pomieszczenie suszarni jest częścią wspólną budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców. Drzwi wejściowe do tego pomieszczenia winny być stale zamykane celem zabezpieczenia przed ewentualnymi kradzieżami i startami ciepła, a klucze winny być dostępne dla wszystkich mieszkańców na jednakowych zasadach.
8. W suszarni winny być rozmieszczone jedynie sznury do suszenia bielizny dostępne dla wszystkich mieszkańców na jednakowych zasadach.
9. Mieszkańcy powinni korzystać z pomieszczenia suszarni w sposób zapewniający innym uprawnionym (mieszkańcom) korzystanie z tego pomieszczenia, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, zapewnienia bezpieczeństwa, czystości i porządku domowego.

IV. Zasady użytkowania garaży i korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 11

1. Użytkownicy garaży są zobowiązani :
 - dbać o należyty stan techniczny i sanitarny garaży,
 - ponosić koszty ich eksploatacji i utrzymania,
 - konserwować je oraz dokonywać napraw wnętrza pomieszczenia,
 - przestrzegać przepisów bhp i ppoż
 - zgłaszać awarie na głównych pionach c.o., c.w.u., kanalizacyjnych i innych przebiegających przez garaż.
2. W garażach zabrania się parkowania pojazdów o napędzie gazowym oraz przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i materiałów wybuchowych oraz butli z gazem itp.
3. W garażach zabrania się parkowania samochodów, z których wyciekają płyny eksploatacyjne, a zwłaszcza oleje, benzyny, płyn chłodniczy itp.

§ 12

1. Użytkownicy miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych mogą parkować pojazdy wyłącznie na tych miejscach postojowych do których posiadają tytuł prawny.
2. Na miejscach postojowych w garażach wielostanowiskowych mogą być parkowane pojazdy będące własnością osoby posiadającej prawo do miejsca postojowego lub innej osoby upoważnionej przez

właściciela miejsca postojowego. O zmianie użytkownika miejsca postojowego, każdorazowo należy powiadomić Spółdzielnię.

3. W garażu wielostanowiskowym zabrania się parkowania pojazdów o napędzie gazowym.
4. W garażu wielostanowiskowym nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących i materiałów wybuchowych oraz butli z gazem itp.
5. W garażu wielostanowiskowym zabrania się parkowania pojazdów na ciągach komunikacyjnych, które w przypadku zagrożenia stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne.
6. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami paliwa, olejów, płynów chłodniczych, kwasów itp. Stwarza to niebezpieczeństwo pożaru, skażenia środowiska, może spowodować poślizg pojazdu na skutek zabrudzenia opon lub zabrudzenie obuwia innych użytkowników garażu.
7. Śmieci z samochodu oraz niedopałki z popielniczek samochodowych należy usuwać we własnym zakresie do komór śmieciowych usytuowanych na zewnątrz budynku.
8. W garażach wielostanowiskowych zabrania się :
 - palenia wyrobów tytoniowych oraz używania otwartego ognia,
 - mycia i naprawy samochodów oraz wymiany olejów,
 - uruchamiania silników w celach naprawczych lub kontrolnych,
 - dokonywania jakichkolwiek zmian dotyczących oznakowania stanowisk oraz montowania blokad, słupków, ogrodzeń itp.

§ 13

1. Do obowiązków użytkowników miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych należy :
 - ponoszenie kosztów ich eksploatacji i utrzymania,
 - dbałość o porządek i czystość miejsca postojowego,
 - przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.
 - pokrywanie szkód związanych z dewastacją i niewłaściwym użytkowaniem miejsca postojowego.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy :
 - dbałość o właściwy stan techniczny ciągów komunikacyjnych garażu wielostanowiskowego,
 - dbałość o właściwy stan sanitarno – porządkowy ciągów komunikacyjnych w garażu wielostanowiskowym..

§ 14

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu lub miejsca postojowego.
2. Spółdzielnia nie ponosi również odpowiedzialności w przypadku uszkodzenia, zniszczenia, kradzieży lub włamania do pojazdów pozostawionych w garażach lub miejscach postojowych.

V. Zasady użytkowania piwnic oraz komórek lokatorskich położonych w piwnicach i na innych kondygnacjach budynku

§ 15

1. Lokatorzy korzystający z piwnicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, w szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych (napęcznionych butli gazowych itp.) i łatwopalnych (benzyny, środków pirotechnicznych i chemicznych itp.), a także używanie otwartego ognia.
2. Niedopuszczalne jest przechowywanie w piwnicy odpadków, gnijących jarzyn i ziemniaków oraz innych produktów wydzielających przykry zapach lub mogących być żerem dla gryzoni i insektów.
3. Przechowywanie w piwnicy wartości pieniężnych, sprzętu audiowizualnego, fotograficznego, elektronicznego, komputerowego, dzieł sztuki, antyków, zbiorów kolekcjonerskich, cennej odzieży, obuwia, dokumentacji, rowerów i innego sprzętu rekreacyjno - sportowego itp. jest możliwe wyłącznie

na ryzyko użytkownika piwnicy.

Zarządca - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stocznowiec” nie bierze żadnej odpowiedzialności za szkody i zniszczenia w ww. rzeczach powstałe na skutek warunków panujących w piwnicy, awarii, dewastacji, pożaru oraz kradzieży.

4. Postanowienia określone w ust. 1, 2 i 3 dotyczą również komórek lokatorskich położonych na innych kondygnacjach budynku.

VI. Zasady użytkowania ogródków na stropie nad garażami wielostanowiskowymi

§ 16

1. Prawo do wyłącznego korzystania z ogródków położonych na pasie gruntu na stropie nad garażem wielostanowiskowym, przysługuje – w ramach nieruchomości wspólnej - każdoczesnym właścicielom lokali przylegających do tych ogródków.
2. Wszystkie obowiązki i koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem z ogródków ponosić będą wyłącznie właściciele lokali korzystający z tych ogródków.
3. Użytkownikom ogródków zabrania się :
 - a) sadzenia drzew i krzewów mogących uszkodzić izolację stropu nad garażem oraz dorastających do wysokości powyżej 1,5 m,
 - b) zabudowy ogródków tunelami foliowymi, szklarniami oraz innymi budowlami trwale związanymi z gruntem,
 - c) hodowli zwierząt (kur, królików itp.),
 - d) palenia gałęzi, liści, chwastów itp.,
 - e) zakładania kompostowników,
 - f) grillowania.
4. Użytkownik ogródka zobowiązany jest do utrzymywania porządku i estetyki na jego terenie.
5. Koszenie trawy powinno odbywać się wyłącznie w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.
6. Użytkownik ma prawo korzystać z ogródka zgodnie z innymi postanowieniami niniejszego regulaminu, w sposób nie zakłócający ciszy i spokoju innym mieszkańcom, pozwalając im na normalne korzystanie z ich lokali i ogródków oraz innych pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego i wspólnego korzystania.
7. Użytkownik ogródka zobowiązany jest udostępnić jego teren Spółdzielni w przypadku wystąpienia awarii lub realizacji planowych prac remontowych. Spółdzielnia nie odpowiada za poniesione w tych przypadkach szkody.

VII. Przepisy porządkowe.

§ 17

1. Wszyscy mieszkańcy, użytkownicy lokali zobowiązani są do zachowania czystości na klatkach schodowych, w windach korytarzach, piwnicach na strychach, w pralniach i suszarniach oraz na podwórzach, trawnikach, chodnikach itp.
2. Nie wolno wyrzucać przez okna jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów oraz wykładać na parapety pożywienia dla ptactwa.
3. Śmieci należy wyrzucać do pojemników na ten cel przeznaczonych. W przypadku ustawienia oznakowanych pojemników służących do sortowania odpadów, odpady należy wrzucać zgodnie z tym oznakowaniem. Puszki, opakowania kartonowe i plastikowe powinny być zgniecione co zmniejszy ich objętość.

4. Do zsyków śmieciowych nie wolno wyrzucać twardych i ciężkich przedmiotów, gruzu, choinek, pudeł itp.
5. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak : kamienie, złom metalowy, druty, gruz itp. do pojemników na śmieci.
6. Stare meble, gruz, opakowania, zużyty sprzęt gospodarstwa domowego itp. należy wywieźć we własnym zakresie i na własny koszt.
7. W wypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynu – obowiązkiem użytkownika lokalu, mieszkańca jest uprzątnięcie zanieczyszczonego przez siebie miejsca.
8. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowej śmieci, waty, kości, szmat, zapalek itp. Winni zapchania rur kanalizacyjnych z tego powodu, zostaną obciążeni kosztami udrażniania instalacji.
9. Posadzki łazienkowe i balkonowe należy myć w taki sposób, aby nie zalać przez szczeliny przyścienne niższych kondygnacji lub elewacji budynku.
10. Skrzynki kwiatowe i doniczki muszą być trwale i pewnie umocowane, tylko od wewnętrznej strony balkonu. Umocowania te winny być systematycznie kontrolowane, aby wyeliminować spowodowanie stanu zagrożenia dla ludzi lub wyrządzenia innych szkód. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z zachowaniem ostrożności, aby nie zalać (zniszczyć) elewacji budynku i niżej położonych okien i balkonów.
11. Suszenie prania oraz wywieszanie odzieży, pościeli itp. na balustradach balkonów, za oknami i na parapetach okien jest zabronione, jeżeli jest to widoczne od zewnątrz budynku.
12. Na balkonach i w oknach nie wolno trzepać dywanów, chodników itp. Trzepanie dywanów, pościeli itp. powinno odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8⁰⁰- 20⁰⁰, z wyjątkiem dni świątecznych. Trzepanie dywanów w dni świąteczne jest zabronione.
13. Sprzątanie własnych wycieraczek na klatkach schodowych (przed mieszkaniem, lokalem) należy do obowiązków użytkownika lokalu. Wycieraczek nie wolno trzepać na klatkach schodowych.
14. Rowery, wózki dziecięce i inne przedmioty nie powinny być przechowywane na strychach, klatkach schodowych itp.
15. Rozciąganie sznurów w celu suszenia bielizny na instalacji c.o., c.w.u., gazowej, elektrycznej oraz między drzewami od strony ciągów komunikacyjnych jest zabronione.
16. Śmieci z własnych komórek piwnicznych nie wolno wymiatać na korytarze piwniczne.
17. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono meble lub materiał do remontu winien natychmiast po ich zniesieniu oczyścić cały teren, który uległ zaśmieceniu.
18. Wszyscy mieszkańcy powinni wykazywać dbałość o stan zieleni przydomowej. Z uwagi na podziemną infrastrukturę techniczną (sieci, przyłącza do budynków) sadzenie drzew i krzewów wymaga uzgodnienia z administracją osiedla.
19. Na drogach wewnątrzosiedlowych i miejscach wyznaczonych do parkowania samochodów obowiązuje pierwszeństwo ruchu pieszego. Kierowcy są zobowiązani zachować szczególną ostrożność.
20. Nie wolno parkować żadnych pojazdów przed bramami wejściowymi, komorami śmieciowymi, osłonami na pojemniki do gromadzenia odpadów oraz innymi miejscami oznakowanymi odpowiednio przez Spółdzielnię. Nie stosowanie się do tego zakazu zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców utrudniając dojazd karetkom pogotowia ratunkowego i straży pożarnej oraz uniemożliwia wywóz nieczystości.
21. Pojazdy należy parkować tylko i wyłącznie na miejscach do tego przeznaczonych i wyznaczonych. W przypadku parkowania w innych miejscach Spółdzielnia nie odpowiada za bezpieczeństwo i uszkodzenie tak zaparkowanego pojazdu, oraz będzie obciążała kosztami za zniszczenie spowodowane parkowaniem w miejscach do tego nie przeznaczonych (np. uszkodzenie krawężników, słupków, zieleni lub innych elementów infrastruktury i zagospodarowania terenu).
22. Członkowi Spółdzielni, właścicielowi lub innemu użytkownikowi mieszkania lub lokalu (pomieszczenia) nie wolno naklejać (rozwieszać) ogłoszeń na klatkach schodowych, windach, oknach, drzwiach, elewacji budynku lub innych elementach budynku i przyległego terenu. Do wieszania ogłoszeń przeznaczone są tylko i wyłącznie tablice ogłoszeniowe na klatkach schodowych. W przypadku wieszania lub wyklejania ogłoszeń w miejscach innych niż tablice ogłoszeniowe sprawca zostanie obciążony kosztami usunięcia ogłoszeń i zniszczeń oraz karą w wysokości 500,00 zł.
23. W garażach podziemnych oraz na parkingach osiedlowych zabrania się jazdy na rolkach, deskorolkach, hulajnogach i rowerach.

§ 18

1. Z urządzeń dźwigowych należy korzystać zgodnie z obowiązującą instrukcją, umieszczoną w każdej kabinie dźwigowej. Zabrania się przewożenia przedmiotów, które mogą spowodować zanieczyszczenie lub uszkodzenie kabiny. Nie wolno przeciążać dźwigu ponad maksymalne dopuszczalne obciążenie.
2. W kabinach dźwigowych należy zachować czystość. Jeżeli użytkownik zanieczyściłabinę, winien po dojechaniu na miejsce bezzwłocznie uprzątnąć zanieczyszczenie.
3. Samowolne korzystanie z „przedziału bagażowego” jest zabronione.

VIII. Bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

§ 19

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić :
Straż Pożarną tel. 998, Policję tel. 997, lub numer alarmowy - 112 (z telefonu komórkowego).
2. Dla bezpieczeństwa swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru, a ponadto na możliwość ich podpalenia, nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, rowerami, kwietnikami lub innymi rzeczami.
3. W pomieszczeniach piwnicznych, na strychach, wózkarniach, suszarniach itp. nie wolno przechowywać materiałów pędnych, łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących oraz motocykli i motorowerów.
4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia na klatkach schodowych, w kabinach dźwigowych, na balkonach, w piwnicach i innych pomieszczeniach jest zabronione.
5. W pomieszczeniach garażowych nie wolno używać otwartego ognia, ani też przechowywać materiałów łatwopalnych, a w szczególności pojemników z gazem, benzyną i olejem napędowym.
6. W pomieszczeniach garażowych nie wolno garażować pojazdów z napędem gazowym, jak również samochodów z wyciekami paliwa, olejów, kwasów, płynów chłodniczych itp.
7. Zabrania się podłączeń do sieci ogólnej w piwnicach, na klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wszelkich urządzeń elektrycznych np. cykliniarek, pił, szlifierek itp.
8. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym (izolacje) w celu uniknięcia zwarcia, a ponadto nie mogą być przeciążone. Podłączenie w lokalach urządzeń gospodarstwa domowego i innych powinno być dokonane zgodnie z obowiązującą Polską Normą.
9. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach.

IX. Podstawowe normy współżycia mieszkańców.

§ 20

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców (użytkowników lokali) jest wzajemna pomoc, tolerancja i poszanowanie spokoju.
2. Na terenie nieruchomości, na której posadowiony jest budynek oraz w budynku w godzinach **od 22⁰⁰ do 6⁰⁰** rano, obowiązuje cisza. Od godziny 20⁰⁰ należy ściszać odbiorniki radiowe i telewizyjne, zaprzestać głośnej gry na instrumentach muzycznych i głośnego śpiewu, wiercenia i kucia podczas remontu (modernizacji) lokali itp. Remonty (modernizacje) mieszkań niedopuszczalne są w niedziele i święta. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w godzinach dziennych, jeśli ma cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócenie ciszy uznaje się :
 - stawianie na balkonach i przy otwartych oknach wszelkiego rodzaju sprzętu grającego,
 - trzymanie w domach i na balkonach stale ujadających psów,
 - stałe używanie nieodizolowanych od podłogi maszyn do szycia, pralek, wirówek itp. urządzeń powodujących wstrząsy,

- długotrwałe rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych w bezpośredniej bliskości okien lub budynku,
 - jeżdżenie po ciągach komunikacyjnych osiedla w pobliżu budynków hałaśliwymi pojazdami, deskorolkami i innymi podobnymi urządzeniami.
3. Dzieci powinny się bawić w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Niedozwolone jest obijanie piłką ścian budynków, oraz granie w piłkę na placach zabaw lub pod oknami budynków. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie, rysowanie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie, i oni będą obciążani za powstałe szkody.
 4. Psy należy wyprowadzać i prowadzić, wyłącznie na smyczy i w kagańcu, a nieczystości po nich należy sprzątać. Wypuszczanie psów na place zabaw jest zabronione. Ze względów na bezpieczeństwo mieszkańców (użytkowników lokali) osoby posiadające psy, koty i inne zwierzęta obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących chorób zakaźnych zwierząt. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu, należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno-Epidemiologiczną i Spółdzielnię.
 5. O posiadaniu psa członek Spółdzielni (mieszkaniec, użytkownik lokalu) ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię.
 6. Właściciele psów są zobowiązani do wnoszenia miesięcznej opłaty z tytułu zwiększonych kosztów na cele sanitarno-porządkowe, utrzymania terenów zielonych, itp. Wysokość opłaty uregulowana jest w statucie Spółdzielni.
 7. Za wszelkie szkody spowodowane przez psy i koty (oraz inne zwierzęta) w budynkach i ich otoczeniu, w tym na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze. W budynkach i na terenie wokół zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych jak : psów, kotów, królików, kur itp.
 8. Zabrania się parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i przyczep campingowych pod budynkami na terenach należących do Spółdzielni, w miejscach do tego nie przeznaczonych.
 9. Parkowanie samochodów ciężarowych (w tym półciężarówek), przyczep dopuszczalne jest tylko za zgodą administracji osiedla, na specjalnie wyznaczonych i oznakowanych miejscach, za odpłatnością.
 10. Zabrania się karmienia ptactwa na balkonach, parapetach i chodnikach oraz hodowania kotów w piwnicach.

X. *Utrzymanie czystości, porządku, estetyki i higieny w budynkach i ich otoczeniu oraz obowiązki gospodarzy domów lub firm porządkowych*

§ 21

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnie dostępnych oraz w otoczeniu budynków wykonują zatrudnieni przez Spółdzielnię gospodarze domów lub firmy do tego celu wynajęte.
2. Do obowiązków gospodarzy domów lub wynajętych w tym celu firm należy między innymi :
 - 1) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków, dróg osiedlowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy piwnicznych itp.
 - 2) mycie okien na klatkach schodowych (dwa razy do roku), a w pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach piwnicznych i drzwiach wejściowych do budynku – w miarę potrzeb,
 - 3) mycie klatek schodowych wraz z lamperią, bram, kabin dźwigowych – co najmniej dwa razy w miesiącu,
 - 4) zamykanie klatek schodowych – codziennie,
 - 5) usuwanie z ciągów komunikacyjnych śniegu, lodu oraz zapobieganie gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku (w okresie zimy),
 - 6) podlewanie rabat i trawników w swoim rejonie, jeżeli zachodzi taka potrzeba (w okresie lata i upałów),
 - 7) dbanie o estetykę informacji i aktualizację informacji na tablicach ogłoszeniowych,

- 8) zgłaszanie w Spółdzielni usterek (szczególnie stwarzających zagrożenie dla mieszkańców) zauważonych w rejonie pracy.

XI. Inne postanowienia organizacyjne.

§ 22

1. Tablice reklamowe, szyldy oraz ogłoszenia i inne informacje mogą być umieszczane na budynkach i terenie tylko po uprzednim otrzymaniu pisemnego zezwolenia Spółdzielni.
2. Użytkownicy mieszkań (lokalu) w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności winni poinformować Spółdzielnię, gdzie znajdują się klucze do mieszkania (lokalu) lub jak wezwać użytkownika lokalu – w wypadku awarii.
3. Uprawnionym pracownikom Spółdzielni lub osobom, posiadającym stosowne zezwolenia wydane przez Spółdzielnię należy umożliwić dostęp do mieszkania lub innego lokalu w celu usunięcia awarii, skontrolowania stanu urządzeń technicznych, ogólnego stanu lokalu oraz wskazań urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. terminie usunięcia awarii, przeglądach budynków itp.

§ 23

1. Jeżeli w Regulaminie jest mowa o lokalu należy rozumieć to jako lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie znajdujące się w budynku.
2. Postanowienia Regulaminu dotyczą członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali i innych użytkowników lokali nie posiadających tytułów prawnych do lokali.
Ileokroć w Regulaminie jest mowa o członku Spółdzielni dotyczy to również osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali i innych użytkowników lokali nie posiadających tytułów prawnych do lokali.
3. Osoby wymienione w ust. 2 za nieprzestrzeganie Regulaminu ponoszą odpowiedzialność na podstawie Statutu Spółdzielni, a także powszechnie obowiązujących przepisów.

§ 24

1. Traci moc Regulamin porządku domowego oraz utrzymania stanu technicznego zasobów uchwalony w dniu 25 września 2014 r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „STOCZNIOWIEC” w dniu 27 maja 2021r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Stocznowiec”

Piotr Kopeć

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
S.M. „Stocznowiec”

Hajna Kisiełewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Stocznowiec”

Roman Karkut

Członek Rady Nadzorczej
S.M. „Stocznowiec”

Mieczysław Bodanica

Członek Rady Nadzorczej
S.M. „Stocznowiec”

Marian Brzewłocki

UCHWAŁA NR 5/V/2021

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STOCZNIOWIEC”
z dnia 27 maja 2021r.**

w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego oraz utrzymania stanu technicznego zasobów.

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie postanowień §110 pkt. 13 statutu Spółdzielni uchwała Regulamin porządku domowego oraz utrzymania stanu technicznego zasobów.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Piotr Kopeć



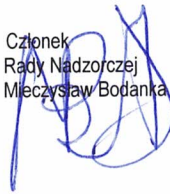
Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Halina Kisiełewska



Sekretarz
Rady Nadzorczej
Roman Karkut



Członek
Rady Nadzorczej
Mieczysław Bodanka



Członek
Rady Nadzorczej
Marian Przewłocki

