

**REGULAMIN
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”
WE WŁOCŁAWKU**

PORZĄDKU DOMOWEGO

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie ochrony mienia Spółdzielni, utrzymania bezpieczeństwa oraz zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenia estetyki osiedla oraz zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Podstawę prawną wydania Regulaminu stanowi przepis § 72 ust. 1 pkt 12 ppkt c) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”.

§ 2.

1. Regulamin niniejszy określa obowiązki Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „WRZOS”.
2. Za wszelkie zachowania osób zamieszkujących, przebywających lub w inny sposób korzystających z lokalu, naruszające przepisy niniejszego regulaminu odpowiedzialny jest użytkownik lokalu - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
3. Ilekroć w regulaminie mowa jest o użytkownikach lokali, należy przez to rozumieć osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub zawartą ze Spółdzielnią umowę najmu na korzystanie z pomieszczenia piwnicznego/gospodarczego – niezależnie od tego czy osoby te są członkami Spółdzielni, czy też nie.

II. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Spółdzielnia obowiązana jest do utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń, a także do zapewnienia należytego porządku i czystości w częściach wspólnych budynków i otoczeniu budynków.
2. Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:
 - 1) sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak : korytarze piwniczne, suszarnie, wózkarnie itp.;
 - 2) pielęgnacja terenów zielonych;
 - 3) usuwanie z chodników i pieszojezdni śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi;
 - 4) zapewnienie mieszkańcom dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
 - 5) wykonywanie czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją

pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;

- 6) oznaczenie budynków poprzez umieszczenie na nich odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbę porządkową są oznakowane;
- 7) zabezpieczenie oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów Spółdzielni;
- 8) utrzymanie w należyтым stanie, zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców i budynków instalacji gazowej i elektrycznej;
- 9) zapobieganie uszkodzeniom, bądź zniszczeniom znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji i urządzeń technicznych, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców;
- 10) nadzór nad urządzeniami i sprzętem (w tym dla placów zabaw) znajdujących się na terenie Spółdzielni;
- 11) wywieszenie w budynkach mieszkalnych, w widocznym miejscu, informacji dotyczących administracji budynku, pogotowia gazowego, wodno-kanalizacyjnego, energetycznego, najbliższego posterunku policji;
- 12) czuwanie nad przestrzeganiem przez użytkowników lokali Regulaminu porządku domowego.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 4.

1. Lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże znajdujące się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię mogą być użytkowane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownicy lokali są obowiązani korzystać z lokalu w sposób nieuciążliwy dla innych użytkowników oraz utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym – zgodnie z zasadami określającymi obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali, ustalonymi w odrębnym regulaminie wewnętrznym Spółdzielni.
3. W razie nie wywiązywania się z obowiązków określonych w ust. 2 Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo podjąć stosowne działania, w tym działanie usuwające zagrożenie -na koszt użytkownika lokalu.

4. Użytkownicy lokali obowiązani są zezwolić na wejście do lokalu upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych, instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez mieszkanie), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Użytkownicy lokali obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują ich obowiązki w zakresie napraw i konserwacji lokali

§ 5.

1. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie narusza porządku domowego i spokoju innych użytkowników.
2. Wszelka działalność gospodarcza w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni jest w szczególności nieuciążliwość tej działalności dla pozostałych mieszkańców. Ponadto może być wymagane złożenie przez użytkownika lokalu pisemnego zobowiązania wnoszenia wyższych opłat stosownie do rodzaju prowadzonej działalności oraz zwiększonych z tego tytułu kosztów Spółdzielni.

§ 6.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są użytkować piwnice oraz inne pomieszczenia gospodarcze zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się w piwnicach oraz innych pomieszczeniach gospodarczych:
 - 1) prowadzenia działalności gospodarczej bez zgody Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody Spółdzielni jest w szczególności nieuciążliwość tej działalności dla pozostałych mieszkańców;
 - 2) hodowania i przechowywania zwierząt;
 - 3) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody wspólnej bez zgody Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są chronić przed uszkodzeniem urządzenia wyposażenia technicznego budynku znajdujące się w ich piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych oraz je udostępniać w razie konieczności osobom upoważnionym przez Spółdzielnię.

§ 7.

1. Wszelkie remonty polegające na zabudowie bądź przeróbkach wewnątrz lokalu (np. stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa instalacji, wymiana okien,

grzejników), mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

2. Przebudowy balkonów, zakładanie okratowań, montaż żaluzji zewnętrznych, markiz i daszków, montaż klimatyzatorów, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
3. Niedozwolone jest wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku.
4. Niedopuszczalne jest przerabianie instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, i innej) oraz wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku.
5. Użytkownik lokalu jest obowiązany do wywożenia gruzu, zdemontowanej stolarki i innych odpadów powstałych w wyniku remontu lokalu, we własnym zakresie oraz do uprzątnięcia terenu i klatki schodowej.

§ 8.

1. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, pożywienia itp.
3. Zabrania się trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych, w oknach.
4. Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych śmieci, kości, szmat i innych przedmiotów mogących zahamować przepływ, a także żrących i łatwopalnych środków chemicznych.
5. Zabrania się wykładania pożywienia dla kotów w piwnicach i na okienkach piwnicznych.
6. Zabrania się przechowywania rzeczy w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku (pralnia, suszarnia, klatki schodowe itp.). Rzeczy przechowywane w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku mogą być usunięte na koszt ich właściciela.
7. Zabrania się dewastacji zieleni, urządzeń małej architektury (np. kosze na śmieci, place zabaw), ciągów komunikacyjnych oraz blokowania drzwi do klatek schodowych i wyłączników oświetlenia w ciągach komunikacyjnych.
8. Użytkowników lokali obowiązuje segregacja odpadów komunalnych, które należy wrzucać do odpowiednio oznakowanych pojemników, jak na przykład odpady mokre, makulaturę, szkło czy plastik.

9. Odpady wielkogabarytowe użytkownicy lokali wystawiają w okolice pergoli śmietnikowych na dzień przed terminem wywozu, każdorazowo podanym przez Spółdzielnię w formie ogłoszeń na pergolach śmietnikowych.
10. Dokonywanie samowolnych nasadzeń na terenie Spółdzielni bez jej zgody jest zabronione.

§ 9.

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do utrzymania czystości w klatce schodowej w kolejności ustalonej przez nich samych. W przypadku zaistnienia sporu zasady kolejności ustali Spółdzielnia.
2. Użytkownicy lokalu obowiązani są również do:
 - 1) zachowania czystości w korytarzach piwnicznych i innych częściach wspólnych budynku oraz w otoczeniu budynku i na placach zabaw;
 - 2) zamykania drzwi do klatek schodowych, zamykania na klucz drzwi wejściowych do piwnic oraz gaszenia światła w piwnicach;
 - 3) wynoszenia śmieci i odpadków komunalnych do odpowiednich pojemników na śmieci, oraz uprzątnięcia rozsypanych śmieci bądź rozlanych płynów.
3. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczenia budynku, użytkownicy lokali zobowiązani są do przeprowadzenia dezynsekcji w swoich lokalach oraz w zajmowanych pomieszczeniach piwnicznych/gospodarczych, środkami wskazanymi bądź dostarczonymi przez Spółdzielnię, która określi warunki, sposób i termin wykonania zabiegów.
4. Dla zachowania należytego stanu czystości i porządku wewnątrz budynków Spółdzielnia może zlecić zewnętrznej firmie specjalistycznej usługi porządkowe w częściach wspólnych budynków. W razie zaistnienia takiej sytuacji obowiązki porządkowe użytkowników lokali wymienione w ust. 1 przechodzą na firmę zewnętrzną, zaś użytkownicy lokali pokrywają koszty usług porządkowych w formie dodatkowego, miesięcznego składnika opłat za lokal.

§ 10.

1. Ustawienie donic, skrzynek kwiatowych i innych przedmiotów na parapetach okiennych, balkonach nie może zagrażać bezpieczeństwu innych osób.
2. Podlewanie roślin na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem, tak by nie doprowadzić do zabrudzenia elewacji i spowodowania uciążliwości dla współużytkowników.

§ 11.

1. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje w budynkach i na osiedlu cisza nocna, której nie należy w jakikolwiek sposób zakłócać.
2. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach, jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością.
3. Zabrania się w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰, a także w niedziele i dni świąteczne, prowadzenia w lokalu prac zakłócających spokój (np. wiercenie, przybijanie gwoździ, piłowanie itp.).
4. Trzepanie dywanów może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰, z wyłączeniem niedziel i dni świątecznych.
5. Zabrania się spożywania alkoholu i innych środków odurzających na balkonach, w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach Spółdzielni oraz na placach zabaw.
6. Zabrania się gromadzenia osób, które zakłócają spokój i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach mieszkalnych oraz placach zabaw lub utrudniają mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi.

§ 12.

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych. Posiadanie takich zwierząt nie może powodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju mieszkańcom.
2. Zabrania się prowadzenia hodowli zwierząt w lokalu bądź innym pomieszczeniu budynku.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
4. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta domowe pomieszczeń lub ciągów komunikacyjnych w budynku lub terenu Spółdzielni, właściciel zwierzęcia ma obowiązek natychmiastowo usunąć nieczystości.
5. Do obowiązków właścicieli zwierząt domowych należy ich stały i skuteczny dozór, przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliznie, przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych, przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych dotyczących rejestracji zwierząt.
6. Zabrania się wprowadzania zwierząt na tereny placów zabaw i piaskownic dla dzieci.
7. Posiadanie ras psów uznanych za agresywne bądź niebezpiecznych zwierząt egzotycznych wymaga zgody Spółdzielni.
8. Zamykanie i pozostawianie psów na balkonach jest zabronione.

§ 13.

1. Ruch i parkowanie samochodów, motocykli i innych pojazdów mechanicznych powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego i jest dozwolony w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Ruch i parkowanie samochodów, motocykli i innych pojazdów mechanicznych nie może utrudniać komunikacji, zakłócać spokoju a także powodować uszkodzeń chodników i terenów zielonych.
3. Ustawianie pojazdów na terenie Spółdzielni niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych lub w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdom specjalnym (np. straż pożarna, pogotowie ratunkowe) jest zabronione. Zostaną one usunięte na koszt właściciela.
4. Nie wolno naprawiać ani czyścić pojazdów mechanicznych na terenie Spółdzielni w sposób uciążliwy dla użytkowników lokali.
5. Zabrania się parkowania samochodów z wyciekami oleju i paliw na terenach parkingów.
6. Zabrania się stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 t.
7. Zabrania się parkowania pojazdów wycofanych z ruchu lub w złym stanie technicznym – będą one usuwane na koszt właściciela.
8. Nie wolno przechowywać na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, w piwnicach i w innych pomieszczeniach nieprzystosowanych, pojazdów mechanicznych jednośladowych.

§ 14.

1. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych oraz instalacji sieci internetowej jest dozwolone za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
2. Zabrania się samowolnego montowania urządzeń nadawczych i używania innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
3. Reklamy i szyldy w nieruchomościach w zarządzie Spółdzielni mogą być instalowane za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.

IV. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH

§ 15.

1. W lokalach, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.

2. Używanie niezabezpieczonego ognia w piwnicach, w klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku jest zabronione.
3. Obowiązuje całkowity zakaz palenia tytoniu na balkonach, w klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach Spółdzielni.
4. Zabrania się palenia ognisk w otoczeniu budynków Spółdzielni.
5. Zabrania się używania rożen (grilla) na balkonach i w otoczeniu budynków Spółdzielni.
6. Korytarzy, przejść na strychach, korytarzy piwnicznych oraz innych pomieszczeń ogólnego użytku nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
7. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, najbliższy Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze.
8. W przypadku zauważenia uszkodzeń technicznych, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń lub instalacji użytkownicy lokali zobowiązani są do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego, których telefony podane są na tablicach ogłoszeń.
9. Zabrania się mieszkańcom dokonywania we własnym zakresie jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji oraz urządzeń znajdujących się w części wspólnej budynku
10. W przypadku stwierdzenia niesprawności bądź uszkodzeń instalacji elektrycznej poza lokalem należy o tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.
11. Nie wolno dokonywać we własnym zakresie żadnych zmian ani napraw instalacji elektrycznych poza lokalem.
12. Za szkody i straty wynikłe wskutek manipulacji przy instalacji elektrycznej jak w ust. 10 odpowiada osoba, która przyczyniła się do spowodowania powstania tej szkody.
13. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć zawór odcinający dopływ gazu do mieszkania przy gazomierzu, po czym zawiadomić Spółdzielnię lub pogotowie gazowe.
14. Samowolne wchodzenie na dach budynku bez zgody administracji Spółdzielni jest zabronione.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

1. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są użytkownicy lokali oraz osoby w ich lokalach zamieszkujące lub przebywające, bądź w inny sposób z lokali

faktycznie korzystające.

2. W przypadku naruszenia regulaminu, użytkownicy lokali mają obowiązek przeciwdziałać tym naruszeniom w celu minimalizacji negatywnych skutków naruszeń oraz w celu ochrony dóbr innych osób lub Spółdzielni.
3. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za niewłaściwe zachowanie dzieci i młodzieży oraz wyrządzone przez nie szkody (np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
4. Przypadki nieprzestrzegania niniejszego regulaminu mogą być przedmiotem dochodzenia na mocy obowiązującego prawa. Mogą być także podstawą interwencji służb porządkowych (straż miejska, policja) i wniosków do organów właściwych w sprawach wykroczeń. Rażące i uporczywe przypadki naruszeń niniejszego regulaminu mogą być podstawą wystąpienia do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 17.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin porządku domowego, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 5 stycznia 2006 r.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 44/01/2014 z dnia 14 stycznia 2014 r. Prot. Nr 26\2014 r.

Zmiany w § 16. w ust. 4 Regulaminu wraz z zatwierdzeniem tekstu jednolitego Regulaminu wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 55.54/2018-17 z dnia 06.08.2018 r. Prot. Nr 55

Zmiany w § 9. Regulaminu – dodanie ust. 4, wraz z zatwierdzeniem tekstu jednolitego Regulaminu wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 5/32/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. Prot. Nr 32/2023

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
(Barbara Koźmińska)

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
(Marcin Kołosowski)