

REGULAMIN  
Porządku Domowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej w Wyrzysku

I. Przepisy wstępne.

§ 1

1. Budynki i ich otoczenie ze względu na swoją funkcję winny być utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym.
2. Lokale w budynkach mogą być użytkowane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu obowiązują członków Spółdzielni, właścicieli lokali, użytkowników lokali, najemców oraz osoby bez tytułu prawnego do lokalu.
2. Regulamin określa warunki, zasady współżycia mieszkańców, ochrony mienia, zapewnienia bezpieczeństwa, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia oraz zasad korzystania z części wspólnych nieruchomości, oraz określa obowiązki administracji.
3. Członek spółdzielni, najemca, właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni – są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby prawa jego reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

II. Utrzymanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu.

§ 3

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie w należytej czystości i higienie mieszkań, korytarzy piwnicznych, suszarni i piwnic.  
Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w budynkach mieszkalnych wykonują mieszkańcy solidarnie we własnym zakresie.
2. Mieszkańcy zobowiązani są do cotygodniowego zamiatania i zmywania klatek schodowych, korytarzy oraz mycia okien na klatkach schodowych w okresach zapewniających ich należyty stan estetyczny.
3. Odpady komunalne należy wynosić do pojemników znajdujących się w śmietnikach na terenie osiedli a odpady podlegające segregacji do odpowiednich pojemników przeznaczonych na ten cel. Osoby, które rozsypały wynoszone śmieci, rozlały płyny lub zanieczyściły w inny sposób klatkę schodową lub chodnik są zobowiązane uprzątnąć zanieczyszczone miejsca.
4. Nie wolno wyrzucać przez okno śmieci, odpadków, niedopałków papierosów, produktów żywnościowych, artykułów higienicznych, itp.  
Nie wolno wykładać na parapety okien pożywienia dla ptactwa.  
Nie wolno karmić psy i koty w piwnicach i w obrębie budynków.

§ 4

1. Wszelkie materiały pochodzące z remontów mieszkań ( płytki ceramiczne, gruz, szkło, elementy instalacji itp.) mieszkańcy zagospodarowują we własnym zakresie i na własny koszt.  
W przypadku obciążenia Spółdzielni wywozem tych odpadów przez firmę wywozową – kosztami tymi zostanie obciążony mieszkaniec, który przyczynił się do tego zanieczyszczenia.  
Nie wolno wrzucać tych odpadów do pojemników na odpady komunalne ani do pojemników na segregację.  
Dotyczy to również zużytego sprzętu gospodarstwa domowego (mebli, sprzętu rtv itp.)
2. Nie wolno wrzucać do muszli klozetowych popiołu, śmieci, kości, szmat, materiałów higienicznych, produktów żywnościowych i ich odpadów (obierki po ziemniakach, ogórki, olej, resztki ryb itp.) oraz wszelkich innych odpadów komunalnych, które powodują zapychanie i zarastanie przewodów kanalizacyjnych.  
W razie stwierdzenia zapchania pionu kanalizacji z ww. powodów, kosztami usunięcia awarii, zostanie obciążony sprawca. W przypadku braku jego wskazania, kosztami usunięcia awarii zostaną solidarnie obciążeni użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania pionu kanalizacyjnego.

## § 5

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie na trzepakach, w miejscach przeznaczonych na ten cel, w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.  
Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek itp. z balkonów, loggii, na klatkach schodowych i z okien.
2. Na balkonach i loggiach nie wolno przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.
3. Skrzynki i doniczki na kwiaty, umieszczone na parapetach okien i balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych winno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po ścianie, nie niszczyła elewacji i nie zabrudzała położonych poniżej okien i balkonów.
4. Do powinności mieszkańców należy dbałość o tereny zielone, krzewy i drzewa.
5. Korzystanie z placu zabaw przez małe dzieci może odbywać się tylko pod opieką dorosłych.
6. Zabrania się grillowania na balkonach i loggiach bądź tarasach.
7. Zabrania się palenia tytoniu na korytarzach, klatkach schodowych, piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

### III. Przepisy w zakresie utrzymania bieżącego budynków, mieszkań ,urządzeń i instalacji Obowiązki administracji.

## § 6

Administracja zobowiązana jest do:

1. Protokolarnego przekazywania lokali użytkowych i mieszkalnych lokatorskich i w najmie.
2. Usuwania usterek i awarii oraz przeprowadzania napraw instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej w takim zakresie jaki wynika z zapisów statutowych i regulaminowych.
3. Dbania o stan techniczny i sanitarno - porządkowy budynków wynikający z przepisów prawa oraz o ich otoczenie.
4. Zapewnić oznakowanie i oświetlenie numeracji budynków.
5. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do budynków. W godzinach nocnych i o zmierzchu powinny być oświetlone przejścia komunikacji pieszej.
6. Zapewnić wyposażenie osiedli w niezbędne pojemniki na odpady komunalne oraz ich terminowe opróżnianie.

## § 7

1. Spółdzielnia na wniosek co najmniej 5/6 użytkowników posiadających tytuł prawny do lokali danej klatki schodowej, może założyć domofon w drzwiach klatki schodowej na koszt użytkowników tej klatki.  
W/w decyzja obowiązuje pozostałych użytkowników lokali tej klatki schodowej.
2. Po zamontowaniu domofonu, każdemu lokalowi przysługuje jeden klucz do drzwi wejściowych. Każdy następny klucz do w/w drzwi dorabiany jest przez użytkownika lokalu na własny koszt.
3. Mieszkańcy winni przestrzegać zamykania drzwi wejściowych i drzwi do piwnic z uwagi na bezpieczeństwo i straty ciepła w okresie sezonu grzewczego.
4. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja zamków i samozamykaczy w pierwszych i drugich drzwiach wejściowych, w drzwiach do piwnic, suszarni, wózkowni i innych pomieszczeń wspólnego użytku.

### IV. Obowiązki członków i użytkowników lokali:

## § 8

1. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, która nie zagraża bezpieczeństwu i higienie otoczenia, nie zakłóca porządku domowego, nie jest uciążliwa dla sąsiadów i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, właściciel lub użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o zajmowany lokal i inne przynależne lub przydzielone pomieszczenia a w szczególności dokonywać niezbędnych napraw i konserwacji.

3. W przypadku nie przeprowadzenia koniecznych napraw lub nie usunięcia awarii przez użytkownika lokalu, a mających wpływ na bezpieczeństwo osób zamieszkujących oraz sąsiadów lub przyczyniających się do powstania strat materialnych m.in. poprzez: przecieki, nieszczelne przybory gazowe, nieprawidłowo wykonane remonty łazienek itp. spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia usterki (awarii) ma prawo przeprowadzić te naprawy, a kosztami obciążyć użytkownika.

#### § 9

Do obowiązków członków spółdzielni i użytkowników lokali, wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych płytek ceramicznych.
2. Naprawa i wymiana okien i drzwi.
3. Naprawa urządzeń i przyborów sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
4. Naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
5. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków, ścian i sufitów.
6. Malowanie drzwi i okien.
7. Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej oraz osprzętu (gniazda, łączniki), wraz ze skrzynką bezpiecznikową w lokalu.
8. Naprawa lub wymiana instalacji zw i c.w.u. w lokalu wraz zaworami odcinającymi.
9. Naprawa lub wymiana wodomierzy zw i c.w.u. w lokalu wraz z legalizacją.
10. Naprawa lub wymiana instalacji gazowej w lokalu wraz z zaworem odcinającym urządzenia gazowe, utrzymywanie w stałej sprawności technicznej i szczelności urządzeń oraz przyborów gazowych w lokalu.

#### § 10

Wszelkie przeróbki budowlano -montażowe w mieszkaniu (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, zakładanie krat w oknach i balkonach, instalowanie nowych wanien, brodzików itp.) oraz zmiany w układzie instalacji technicznych (woda, gaz, c.o. itp.) wymagają pisemnej zgody spółdzielni.

#### § 11

Niedopuszczalne jest zatykanie, zaklejanie, ograniczanie powierzchni kratki wentylacji grawitacyjnej oraz podłączanie urządzeń wymuszających ciąg wentylacyjny bez uzgodnień ze spółdzielnią.

#### § 12

Niedopuszczalne jest odprowadzenie spalin z term gazowych do wentylacji grawitacyjnej.

#### § 13

Zabrania się składowania i przetrzymywania różnych materiałów i sprzętu na balkonach i loggiach, które mogą stwarzać zagrożenie w czasie gwałtownych porywów wiatru.

#### § 14

1. Piwnice powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, w tym do przechowywania sprzętów domowych, zapasów potrzebnych w gospodarstwie domowym, przetworów itp.
2. W piwnicach niedopuszczalne jest przechowywanie i hodowanie zwierząt oraz prowadzenie wszelkiego rodzaju warsztatów naprawczych.  
Zabrania się gromadzenia paliw, smarów, olejów, butli i pojemników z gazem oraz innych materiałów łatwopalnych i wybuchowych.
3. Piwnice nie mogą służyć do gromadzenia makulatury, drewna, szmat, odpadków łatwopalnych i wydzielających nieprzyjemne zapachy.

#### § 15

1. W piwnicach w których znajdują się zawory odcinające wodę, gaz, skrzynki rozdzielcze instalacji teleinformatycznych i elektrycznych- użytkownicy powinni zapewnić nieskrępowany dostęp do tych urządzeń w razie potrzeby pracownikom Spółdzielni i upoważnionym służbom.
2. Pomieszczenia węzłów rozdzielczych c.o. , zimnej wody i c.w.u. nie mogą służyć do innych celów niż zgodnie z przeznaczeniem. Dostęp do nich mają tylko służby Spółdzielni.

3. Nie wolno zastawiać i gromadzić mebli, opakowań, sprzętu AGD itp. w korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych, przejściach w celach bezpiecznego poruszania się.

#### § 16

Instalacja elektryczna oświetlenia piwnicy nie może służyć do zasilania urządzeń elektrycznych użytkownika zamontowanych w piwnicy takich jak: zamrażarki, lodówki, pralki, szlifierki, spawarki itp. Po spełnieniu warunków określonych przez spółdzielnię taka możliwość istnieje.

#### § 17

W czasie trwania sezonu grzewczego użytkownicy piwnic mają obowiązek zamykania okien ze względu na straty ciepła.

#### § 18

Budynki wyposażone są w zbiorcze skrzynki pocztowe do których użytkownicy lokali posiadają klucze.

W przypadku uszkodzenia drzwiczek lub zamka do skrzynki pocztowej obowiązek naprawy spoczywa na użytkowniku lub dokona tego Spółdzielnia na koszt użytkownika. Taka sama procedura obowiązuje w sytuacji zagubienia kluczy.

#### § 19

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników elektrycznych i instalacji elektrycznej w klatce schodowej. W przypadku stwierdzenia tego rodzaju uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację, uprawnionego elektryka lub zakład energetyczny.
2. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu, należy natychmiast zamknąć kurki od gazu, zawiadomić pogotowie gazowe i administrację spółdzielni.
3. Nie wolno samowolnie demontować i dokładać żeberek grzejnikowych oraz całych zestawów grzejnikowych bez zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 20

1. W razie awarii wywołującej szkody i straty w mieniu i życiu ludzi osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Ze względu na dobro użytkowników lokali, troskę o mienie spółdzielcze i stan techniczny budynków, każdy z użytkowników mieszkania obowiązany jest umożliwić dokonanie:
  - zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i kontroli sprawności ich działania,
  - odczytu wskazań urządzeń pomiarowych,
  - innych czynności dla sprawdzenia stanu technicznego urządzeń i instalacji w lokalu, przez administratora lub osoby przez niego upoważnione.

### V. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

#### § 21

W razie zauważenia pożaru należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację spółdzielni oraz w miarę możliwości zapobiec jego rozprzestrzenianiu się.

#### § 22

W celu uniknięcia powstawania pożarów w pomieszczeniach mieszkalnych, gospodarczych i wspólnego użytku zabrania się:

1. Ustawiania piecyków, kuchenek na podstawach palnych jak np. drewnianych podłogach, stołach, skrzynkach itp.
2. Pozostawiania bez dozoru palących się kuchenek i piecyków gazowych, włączonych do sieci kuchenek elektrycznych, żelazek, piecyków elektrycznych.
3. Pozostawiania dzieci w mieszkaniu bez dozoru osób starszych przy włączonych urządzeniach wymienionych w pkt. 2.
4. Przechowywania płynów łatwopalnych nawet w małych ilościach w pobliżu urządzeń ogrzewczych (kuchenek, piecyków itp.)

5. Zakładania prowizorycznych instalacji elektrycznych oraz dokonywania we własnym zakresie napraw instalacji elektrycznej i bezpieczników. Naprawy winien dokonywać uprawniony do tego elektryk.
6. Wszelkie instalacje gazowe jak również ich naprawy mogą być wykonywane tylko przez firmy i osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
7. Przewodów do gazu nie wolno używać do uziemienia urządzeń elektrycznych i radiofonicznych.
8. Obowiązkiem każdego mieszkańca – użytkownika lokalu, jest maksymalna dbałość o lokal i urządzenia w celu przeciwdziałania możliwości powstania pożaru.
9. Zabronione jest umieszczanie i przechowywanie na klatkach schodowych, piwnicach i korytarzach piwnicznych, motorowerów, motocykli i paliwa.
10. Zabrania się na terenach spółdzielni mieszkaniowej rozpalania ognisk.

## VI. Przepisy w zakresie korzystania z pomieszczeń wspólnych

### § 23

Pomieszczenia ogólnego użytku jak: pralnie i suszarnie użytkowane są przez współmieszkańców w sposób następujący:

1. Pomieszczenia te powinny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem.
2. Zabrania się przechowywania i składowania w tych pomieszczeniach mebli lub innych przedmiotów.  
Przechowywanie mebli w tych pomieszczeniach może odbywać się okresowo, tylko na czas remontu mieszkania.
3. Za właściwe korzystanie oraz koordynację użytkowania odpowiedzialne są osoby posiadające klucze do tych pomieszczeń. Na drzwiach tych pomieszczeń winna być informacja gdzie znajdują się klucze oraz grafik korzystania z suszarni.

### § 24

1. W czasie suszenia należy pomieszczenia przewietrzać, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć. Po zakończeniu suszenia pomieszczenia te należy posprzątać, zakręcić zawory grzejników, a klucz przekazać osobie współ korzystającej.
2. Suszenie prania może odbywać się wyłącznie w suszarniach.  
Suszenie prania na balkonach i loggiach może odbywać się tylko po uprzednim jego odwirowaniu.
3. Zabrania się suszenia prania na linkach i urządzeniach wystających poza obrys budynku, balkonu lub loggii oraz w korytarzach.

## VII. Przepisy w zakresie higieny i estetyki oraz zasad współżycia społecznego mieszkańców.

### § 25

1. Warunkiem poprawnego współżycia wszystkich mieszkańców budynku jest wzajemna pomoc i przestrzeganie obowiązujących zasad i przepisów.
2. Dzieci powinny bawić się w miarę możliwości w miejscach przeznaczonych na ten cel.  
Zabawy nie mogą mieć miejsca na klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach.
3. Koszty usuwania napisów, zniszczeń i dewastacji ścian, elewacji i klatek schodowych, drzwi, elementów małej architektury i terenów zielonych dokonanych przez dzieci i młodzież - ponoszą rodzice lub ich opiekunowie.
4. Zabrania się gromadzenia osób w klatkach schodowych, korytarzach i piwnicach w celach organizowania gier, spożywania używek i hałaśliwych spotkań towarzyskich powodujących odczucie u mieszkańców naruszenia niniejszego regulaminu i zasad współżycia społecznego.

### § 26

1. Osoby przebywające na terenie nieruchomości obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych tj. od godz. 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.

W godzinach tych uprasza się o:

- a) ściszenie odbiorników rtv i sprzętu audio-video,
- b) zaprzestanie głośnej gry na instrumentach muzycznych, śpiewu, prac remontowych itp.

### VIII. Przepisy porządkowe dotyczące osób utrzymujących psy i inne zwierzęta domowe.

#### § 27

1. Osoby utrzymujące psy i inne zwierzęta domowe są zobowiązane do zachowania wymogów weterynaryjnych określonych w odrębnych przepisach, bezpieczeństwa i środków ostrożności, zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te nie były uciążliwe dla otoczenia i ponoszą pełną odpowiedzialność za zachowanie swoich zwierząt.
2. W szczególności do obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe należy:
  - a) prowadzenie psów na uwięzi (smyczy), psy agresywne i niebezpieczne dla otoczenia powinny mieć założony dodatkowo kaganiec,
  - b) stały i skuteczny nadzór nad psami i innymi zwierzętami domowymi,
  - c) usuwanie zanieczyszczeń pozostawionych przez psy i inne zwierzęta domowe na chodnikach, jezdniach, parkingach, klatkach schodowych, terenach zielonych oraz innych miejscach służących do użytku publicznego,
  - d) niedopuszczanie do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta domowe (np. uporczywe szczekanie psa) zarówno w dzień jak i w nocy.
3. Właściciele psów są zobowiązani ponadto do:
  - a) znakowania i rejestracji psów (wyposażenie psa w obrozę wraz ze znacznikiem identyfikacyjnym lub inny przyjęty sposób),
  - b) posiadania aktualnych badań i szczepień ochronnych psa przeciw wściekliznie.
4. Przepisy tego rozdziału, w odpowiednim zakresie, dotyczą także zwierząt nie udomowionych (wolnożyjących) oraz innych trzymany w charakterze zwierząt domowych.

#### § 28

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile nie zagrażają one zdrowiu i nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę, przestrzeganie wymogów sanitarno-epidemiologicznych i porządkowych.
2. Co do ilości posiadanych zwierząt należy kierować się zasadami: konieczności ich potrzeby, możliwościami lokalowymi, utrzymania warunków sanitarnych i higienicznych (przykre i nieprzyjemne zapachy), współżycia społecznego, zdrowym rozsądkiem i nie noszą znamion prowadzenia hodowli.
3. Zabrania się wprowadzania psów i kotów na tereny placów zabaw i piaskownic.
4. W budynkach oraz w ich otoczeniu prowadzenie hodowli lub prowadzenia opieki nad zwierzętami w formie noszącej znamiona schroniska jest niedozwolone.
5. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia należy niezwłocznie zawiadomić administrację oraz najbliższą stację sanitarno-epidemiologiczną.

### IX. Przepisy ogólne.

#### § 29

1. Parkowanie motocykli i samochodów może odbywać się wyłącznie w miejscach przeznaczonych do tego celu.
2. Na terenach nieruchomości i drogach wewnętrznych obowiązują przepisy ruchu drogowego. Zabrania się parkowania pojazdów samochodowych na chodnikach i trawnikach.

#### § 30

1. Zabrania się montowania anten na dachach budynków. Instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na ścianach i balkonach budynków jest dozwolone za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

W przypadku uszkodzenia elewacji w trakcie instalowania anteny i jej użytkowania koszty naprawy uszkodzenia ponosi użytkownik anteny.

2. Zakładanie reklam i szyldów reklamowych na murach i ścianach budynków wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Zasady te określa osobny regulamin.
3. Zabrania się wchodzenia na dach budynku bez zezwolenia administracji spółdzielni.

#### § 31

1. Najemcy lokali mogą korzystać z urządzeń technicznych i pomieszczeń wspólnych (np. suszarnie) na warunkach określonych obowiązującymi przepisami, umową najmu oraz niniejszym regulaminem porządku domowego.
2. Najemcy lokali użytkowych obowiązani są do usuwania śmieci, a w zimie śniegu i lodu sprzed lokalu i pomieszczeń przynależnych.

#### X. Postanowienia końcowe.

#### § 32

1. Uwagi, wnioski, spostrzeżenia i usterki należy zgłaszać do spółdzielni drogą telefoniczną, pisemną, bezpośrednio lub mailem na adres [sekretariat@sm.wyrzysk.com.pl](mailto:sekretariat@sm.wyrzysk.com.pl) z podaniem opisu i miejsca zdarzenia. Zgłoszenia te rejestrowane są w księdze zgłoszeń znajdującej się w siedzibie Zarządu.

#### § 33

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienia, nagany lub zgłosić do organów porządkowych.
2. W przypadku uporczywego przekraczania postanowień regulaminu, Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski do Rady Nadzorczej o ukaranie, w tym składać wnioski o wykluczenie z członka spółdzielni.
3. W razie spowodowania straty materialnej z winy użytkownika lokalu, zobowiązany on jest pokryć koszty związane z jej usunięciem.

Regulamin zostaje zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/13 z dnia 28.10.2013 r.