

# UCHWAŁA Nr .....<sup>5</sup>.../2014

## RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”

w Bolesławcu

z dnia 19 lutego 2014 roku

w sprawie zatwierdzenia tekstu jednolitego Regulaminu porządku domowego .

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie § 54 pkt 21 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

### § 1.

Zatwierdza tekst jednolity Regulaminu porządku domowego w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

### § 2.

Tracą moc:

1. Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/2007 z 26.02.2007 r.
2. Uchwała Rady Nadzorczej nr 59/2009 z 29.06.2009 r.
3. Uchwała Rady Nadzorczej nr 80/2009 z 29.10.2009 r.
4. Uchwała Rady Nadzorczej nr 41/2011 z 24.10.2011 r.
5. Uchwała Rady Nadzorczej nr 47/2012 z 29.10.2012 r.
6. Uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2014 z 30.01.2014 r.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia .

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Bolesławianka”  
*Robert Gęsiński*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Bolesławianka”  
*Grażyna Fall*

**R E G U L A M I N**  
**PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA”**  
**w BOLESŁAWCU**

**I. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 , poz.1116 z późn. zm.).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r (D.U. z 2001 r, nr 71, poz.733 z późn. zm. ).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (D.U. z 2000 r, nr 80, poz.903 z późn. zm. ).
5. Statut Spółdzielni – listopad 2007 (tekst jednolity ze zmianami z 10.11.2009 i 27.05.2011).

**II. Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, zapewnienie bezpieczeństwa, zgodnego współżycia mieszkańców, a także czystości i estetyki budynków spółdzielczych oraz ich otoczenia.

**§ 2.**

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej i użytkowników lokali oraz użytkowników garaży.
2. Przez użyte w Regulaminie określenie „użytkownik lokalu” należy rozumieć:
  - członka Spółdzielni posiadającego lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - członka Spółdzielni posiadającego odrębną własność lokalu,
  - osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą własnościowe prawo do lokalu
  - osobę nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającą odrębną własność lokalu,
  - najemcę lokalu w Spółdzielni,

oraz wszystkie osoby wspólnie zamieszkujące z wyżej wymienionymi osobami.

Za użytkowników lokali uważa się również osoby, które faktycznie korzystają z lokalu bez tytułu prawnego.

**§ 3.**

Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za osoby z nim zamieszkujące ( członków rodziny, domowników, podnajemców, zaproszonych gości itp.)

**§ 4.**

Spółdzielnia nie wykonuje prac należących do jej obowiązków w lokalach i garażach, których użytkownicy zalegają z opłatą czynszu.

Wyjątek stanowią przypadki:

- 1) usuwanie awarii , która może powodować zniszczenie lub uszkodzenie innych lokali,
- 2) gdy niepodjęcie działań może spowodować powstanie zagrożenia dla zdrowia lub życia lokatorów,
- 3) gdy wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

### **III. Utrzymanie nieruchomości Spółdzielni i warunki użytkowania budynków mieszkalnych i lokali**

#### **Obowiązki Spółdzielni**

##### **§ 5.**

Spółdzielnia obowiązana jest:

1. Przekazywać użytkownikom lokali mieszkania i garaże w stanie odpowiadającym normom i wymogom techniczno-sanitarnym, z wyjątkiem lokali nabywanych w drodze przetargu.
2. Protokolarnie odbierać mieszkania i garaże opuszczone przez użytkowników lokali oraz uczestniczyć w przekazywaniu lokali przy transakcjach (sprzedaż, zamiana darowizna, spadkobranie).
3. Utrzymywać w należyтым stanie technicznym zarządzane nieruchomości, a w szczególności:
  - I. elementy zewnętrzne budynku:
    - a) naprawa lub wymiana pokryć dachowych,
    - b) naprawa lub wymiana obróbek blacharskich,
    - c) naprawa lub wymiana płyt balkonowych, ścian, schodów, drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytku, okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
    - d) naprawa lub wymiana instalacji odgromowej,
  - II. elementy wewnętrzne budynku:
    - a) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody do wodomierza (łącznie z wodomierzem), gazowej (bez urządzeń gazowych), naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez podejść do przyborów i przyborów), a także instalacji elektrycznej i domofonowej (z wyjątkiem osprzętu), pod warunkiem że nie dokonano przeróbek i zmian bez zgody Spółdzielni,
    - b) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji c.o. wraz z grzejnikami i pieców grzewczych,
    - c) remont tynków ścian, sufitów ( w zakresie robót tynkarskich z wyjątkiem odnawiania lokalu w rozumieniu § 6. ust..2 pkt. a),
    - d) malowanie okien i drzwi oraz ścian i sufitów klatek schodowych, suszarni, pralni i innych pomieszczeń wspólnego użytku,
    - e) remont schodów i posadzek klatek schodowych i piwnic,
    - f) naprawa i wymiana stolarki okiennej ( zgodnie z Zasadami wymiany stolarki okiennej i jej finansowania),
    - g) naprawa polegająca na usunięciu szkód powstałych wewnątrz lokalu, a wynikłych na skutek czynników zewnętrznych np. zalań z dachu, szkód związanych z pracami wykonywanymi przez Spółdzielnię lub zdarzeń losowych pod warunkiem, że użytkownik lokalu zrezygnuje z wypłaty odszkodowania,

- h) wymiana drzwi wejściowych do pomieszczeń wspólnego użytku wraz z zamkiem, wymiana zamka; na jeden lokal przysługuje jeden klucz.
4. Wyposażyć budynki w sprzęt przeciwpożarowy wymagany przepisami.
  5. Konserwować tereny zielone oraz dokonywać napraw znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. chodników, urządzeń małej architektury itp.).
  6. Utrzymywać czystość w zsypach, śmietnikach oraz klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych.
  7. Wykonywać dezynfekcję i deratyzację pomieszczeń wspólnego użytku.
  8. Zapewnić odpowiednie miejsca do składowania odpadów oraz bieżący ich wywóz.
  9. Zapewnić ważność legalizacji wodomierzy.
  10. Utrzymywać w należytym stanie technicznym nieruchomości garażowe, a w szczególności:
    - I. elementy zewnętrzne:
      - a) naprawa lub wymiana pokryć dachowych,
      - b) naprawa lub wymiana obróbek blacharskich,
      - c) naprawa i malowanie ścian,
      - d) naprawa lub wymiana nawierzchni dojazdowych i opasek wokół budynków garażowych, kanalizacji deszczowej oraz oświetlenia terenu,
    - II. elementy wewnętrzne:
      - a) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej (z wyjątkiem osprzętu) – użytkownik ma do nich prawo pod warunkiem, że od dnia ostatniego przeglądu technicznego nie dokonał bez zgody Spółdzielni przeróbek i zmian wpływających na stan techniczny i funkcjonowanie tej instalacji.
      - b) naprawa polegająca na usunięciu szkód powstałych wewnątrz garażu, a wynikłych na skutek czynników zewnętrznych np. zalań z dachu, szkód związanych z pracami wykonywanymi przez Spółdzielnię lub zdarzeń losowych pod warunkiem, że użytkownik lokalu zrezygnuje z wypłaty odszkodowania.

## **Obowiązki użytkowników lokali**

### **§ 6.**

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

1. Utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony (garażu, piwnicy itp.) we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
2. Utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym, w szczególności poprzez:
  - a) malowanie, tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) konserwację stolarki (malowanie i smarowanie okuć), wymiana uszczeltek i pękniętych szyb (zgodnie z Zasadami wymiany stolarki okiennej i jej finansowania),
  - c) konserwację i malowanie stolarki drzwiowej (od wewnątrz i od zewnątrz), w tym drzwi wejściowych do lokalu, łącznie z jej wymianą,
  - d) malowanie rur i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - e) konserwację mebli wbudowanych, łącznie z ich wymianą,
  - f) konserwację i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - g) konserwację trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien,

brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- h) wymianę instalacji wodnej za wodomierzem,
- i) konserwację i wymianę osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej i domofonowej, z wyjątkiem wymiany przewodów,
- j) konserwację pieców grzewczych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- k) konserwację etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni, także jego wymianą,
- l) konserwację i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.

Nie wywiązuje się użytkownika lokalu z powyższych obowiązków napraw upoważnia administrację spółdzielczą do ich wykonania na koszt użytkownika lokalu.

- 3. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 4. Utrzymywać szczelność stolarki okiennej na poziomie umożliwiającym skuteczną wymianę powietrza w pomieszczeniach (zgodnie z obowiązującymi normami) oraz utrzymywać w lokalu odpowiednią temperaturę (min. 16° C) oraz go przewietrzać.
- 5. Powiadamiać administrację o wszelkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkających lub uprawnionych do korzystania z lokalu.
- 6. Niezwłocznie zawiadamiać właściwą administrację, bądź specjalistyczne pogotowie o uszkodzeniach instalacji. Straty i szkody wynikłe z niepowiadomienia odpowiednich służb obciążają użytkownika lokalu, w którym uszkodzenie wystąpiło.
- 7. Dokonywać napraw wewnątrz lokalu oraz usuwać na własny koszt wszelkie szkody powstałe z jego winy w nieruchomości wspólnej oraz na terenie posesji, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię pokrywać koszty jej usunięcia na pierwsze wezwanie.
- 8. Udostępniać zajmowany lokal na żądanie administracji, w celu dokonania niezbędnych napraw, remontów oraz przeglądów instalacji c.o., c.w., gazowej, wod.-kan., elektrycznej, domofonowej, przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych, odczytu wodomierzy mieszkaniowych i podzielników, montażu urządzeń pomiarowych oraz kontroli prawidłowej eksploatacji wodomierzy i podzielników ciepła.

## § 6<sup>1</sup>.

- 1. Użytkownik garażu ma prawo:
  - a) używać garaż wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego własnego lub osób wspólnie z nim zamieszkujących,
- 2. Użytkownik garażu ma obowiązek:
  - a) używać garaż zgodnie z przeznaczeniem,
  - b) we własnym zakresie dokonywać napraw i remontów wnętrza garażu (remonty i naprawy dotyczą tynków ścian i sufitów wraz z ich malowaniem oraz remonty i naprawy posadzek)

- c) we własnym zakresie naprawiać, remontować lub wymieniać bramy garażowe (remonty i naprawy dotyczą wszystkich elementów bramy wraz z jej obustronnym malowaniem),
  - d) udostępniać zajmowany garaż na żądanie administracji w celu dokonania przeglądów technicznych, w tym przeglądów instalacji elektrycznej.
3. Podstawą do wypowiedzenia prawa użytkowania garażu (cofnięcia przydziału) jest dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Spółdzielni, używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, a także nie udostępnianie Spółdzielni garażu w celu wykonywania przewidzianych prawem przeglądów technicznych.

## **§ 7.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu przez użytkownika lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu.  
Jeżeli wynajęcie lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat, użytkownik lokalu jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Użytkownik lokalu może za zgodą Spółdzielni prowadzić w nim działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla pozostałych użytkowników lokali, nie będzie naruszać zasad współżycia społecznego i będzie zgodna z przepisami ogólnie obowiązującymi.

## **§8.**

1. Użytkownik lokalu może na własny koszt wyposażyć ponad standard lokal oraz pomieszczenia, do korzystania z których jest uprawniony.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie oraz przeróbki o charakterze trwałym, podnoszące wartość użytkową mieszkania bądź połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lub zmianami konstrukcyjnymi, wymagają zgody Spółdzielni, a jeśli prawo tak stanowi, także zgody właściwego organu.
3. Ponadnormatywne wyposażenie nie może naruszać przepisów budowlanych, przeciwpożarowych itp. oraz nie może utrudniać dostępu do urządzeń technicznych, takich jak przewody elektryczne, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i centralnego ogrzewania.
4. Do podstawowego zakresu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań należą:
- 1) podłogi z deszczulek drewnianych bądź parkietu mozaikowego,
  - 2) meble wbudowane ( szafy, pawlacze itp.),
  - 3) zmywalne okładziny ścienne ( glazura),
  - 4) obudowa węzłów sanitarnych ( pionów wod.-kan., wanny),
  - 5) umywalki oraz osobna armatura dla wanien i umywalek w łazienkach,
  - 6) zastępowanie lastryko i wykładzin PCV – w łazienkach i WC – innymi materiałami podłogowymi np. terakotą,
  - 7) kuchnie gazowe z piekarnikiem zamiast kuchenek dwupalnikowych.
5. W przypadku naruszenia postanowień ust. 2 i 3, Spółdzielnia wezwie użytkownika lokalu do przywrócenia stanu zgodnego z udzielonym pozwoleniem.  
W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie zastosuje się do wezwania Spółdzielni podejmie działania przewidziane prawem.
6. Wartość nakładów na ponadnormatywne wyposażenie lokalu nie jest zaliczana do wkładu mieszkaniowego (budowlanego) i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

7. Rozliczeń wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z użytkownikami lokali zwalniającymi lokal na rzecz Spółdzielni, dokonuje się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym winien być ujęty stan faktyczny uwzględniający zużycie techniczne lokalu oraz wyposażenia.
8. Stosowanie zasad ujętych w ust. 7 zwalnia Spółdzielnię z ponoszenia kosztów z tytułu zużycia lokalu wraz z wyposażeniem.
9. Zasady określone w ust. 7 i 8 nie obowiązują przy transakcjach (sprzedaż, zamiana, darowizna, spadkobranie).
10. W przypadku zbycia prawa do lokalu lub zamiany lokalu roszczenie o zwrot kosztów z tytułu wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie przysługuje dokonującemu wymiany chyba, że w umowie notarialnej lub pisemnym oświadczeniu potwierdzonym przez nabywcę zostanie określone kto będzie uprawnionym do otrzymania refundacji.

#### **§ 9.**

1. Pod rygorem poniesienia pełnej odpowiedzialności za powstałe szkody zabrania się dokonywania jakichkolwiek przeróbek i napraw instalacji bez zgody Spółdzielni:
  - 1) gazowej (w przypadku ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurek przy gazomierzu),
  - 2) wodno – kanalizacyjnej w zakresie należącym do Spółdzielni,
  - 3) centralnego ogrzewania – w szczególności montażu i wymiany grzejników,
  - 4) elektrycznej, w tym naprawy bezpieczników.
  - 5) wszelkich, niezgodnych z projektem przeróbek kratek, w tym montażu w kuchniach i łazienkach kratek z tzw. żaluzjami oraz wszelkiego typu wentylatorów,
  - 6) montażu na stałe rur odprowadzających spaliny z podgrzewacza wody.
- 1<sup>1</sup>. W przypadku stwierdzenia wykonania przez użytkownika lokalu niedozwolonych przeróbek lub napraw, na wezwanie Spółdzielni użytkownik lokalu jest zobowiązany do ich usunięcia w wyznaczonym terminie na koszt własny lub pokrycia kosztów ich usunięcia.
2. W przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub grożącej wywołaniem szkody w nieruchomości lub lokalach użytkownik lokalu lub osoba pełnoletnia korzystająca z lokalu jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia przyczyn awarii. Jeżeli użytkownik lokalu odmawia udostępnienia lokalu, administrator ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub osoby pełnoletniej korzystającej z lokalu administrator ma obowiązek zabezpieczyć lokal oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu.  
Z czynności tych sporządza się protokół.

### **IV. Higiena i estetyka domu (osiedla) oraz otoczenia**

#### **§ 10.**

1. Obowiązek sprzątania klatek schodowych, korytarzy piwnic oraz otoczenia budynków spoczywa na Spółdzielni.

2. Użytkownicy lokali winni dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy i piwnic oraz otoczenia budynków.
3. Użytkownicy lokali wykonujący remonty zobowiązani są do bieżącego zachowania porządku na klatce schodowej, a ewentualne zanieczyszczenia, zabrudzenia czy zakurzenia wynikające z remontu zobowiązani są usunąć we własnym zakresie w terminie trzech dni od dnia zakończenia remontu.
4. Niedotrzymanie w/w terminu skutkować będzie posprzątaniem klatki przez Spółdzielnię i obciążeniem użytkownika lokalu opłatą w wysokości ustalonej odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

### **§ 11.**

1. Nie należy wyrzucać przez okna lub balkony jakichkolwiek odpadków i nieczystości, dokarmiać ptactwa oraz bezdomnych psów i kotów w obrębie budynków i osłon śmietnikowych, a także w ich sąsiedztwie.  
Zabronione jest picie alkoholu i palenie papierosów w pomieszczeniach wspólnego użytku ( w piwnicach , na klatkach schodowych itp.).
2. Śmieci i odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel pojemników lub zsyków. Osoba, która rozsypała wynoszone śmieci lub rozlała płyny obowiązana jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.  
Zabrania się pozostawiania worków z odpadami na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach.
3. W przypadku ustawienia pojemników na segregację odpadów (papier, plastik i szkło) należy wrzucać je do pojemników zgodnie z oznakowaniem.
4. Śmieci, popiołu, kości, szmat itp. nie należy wrzucać do muszli klozetowych. W przypadku ustalenia sprawcy zapchania rur odpływowych w/w nieczystościami zostanie on obciążony kosztami usunięcia szkód.
5. Użytkownik lokalu, któremu przywieziono opał ( koks, węgiel, drewno) jest obowiązany niezwłocznie przenieść opał do piwnicy i uprzątnąć teren.
6. Zabrania się wynoszenia do boksów śmietnikowych, jak również składowania pod budynkiem odpadów pochodzących z remontu mieszkania.  
Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wywiezienia odpadów na własny koszt.  
Niedopełnienie w/w obowiązku skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.
7. Zbędne wielkogabarytowe przedmioty (meble), należy składać w wyznaczonych do tego przez administrację miejscach i terminach. Składanie w/w przedmiotów w terminach innych niż wyznaczone skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.
8. Wyeksploatowany sprzęt gospodarstwa domowego oraz sprzęt RTV użytkownik lokalu zobowiązany jest przekazać sprzedawcy nowego sprzętu lub wywieść własnym transportem i przekazać służbom MZGK przy ul. Staszica.  
Pozostawienie w/w sprzętu w obrębie budynku czy boksu śmietnikowego skutkować będzie obciążeniem użytkownika lokalu opłatą za wywiezienie odpadów.
9. Opłaty za wywiezienie odpadów ustalone są odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

### **§ 12.**

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się w miejscach wyłącznie do tego celu przeznaczonych, w godz. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> . Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i w oknach.



2. Prace remontowe zakłócające spokój innym użytkownikom lokali (kucie , wiercenie itp.) mogą być prowadzone w dni powszednie w godz. od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> .

### **§ 13.**

1. Do obowiązków użytkowników lokali należy utrzymanie balkonów w stanie estetycznym.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno odbywać się z umiarem, tak aby strumienie wody nie ściekały po murze, niszcząc elewację i brudząc niżej położone okna i balkony. To samo dotyczy ociekającej bielizny i odzieży.
3. Bez zgody i wiedzy Spółdzielni użytkownicy lokali nie mogą zakładać krat w oknach, balkonach i loggiach. Zgoda Spółdzielni nie zwalnia z obowiązku dokonania zgłoszenia właściwemu organowi .

### **§ 14.**

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim użytkownikom lokali.
2. Zabronione jest samowolne wykonywanie nasadzeń drzew i krzewów.
3. Nasadzenie drzew i krzewów przez użytkownika lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.

### **§ 15.**

Z suszarni domowej należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom, w kolejności uzgodnionej z innymi użytkownikami.

## **V. Bezpieczeństwo**

### **§ 16.**

1. Na ostatnich kondygnacjach budynków wysokich i w piwnicach domów nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.  
Korytarzy i przejść ostatnich kondygnacji budynków wysokich oraz piwnic nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
2. Zabronione jest wykonywanie przegród pomiędzy klatkami w piwnicach i na ostatnich kondygnacjach budynków wysokich.
3. Zabronione jest palenie papierosów i używanie otwartego ognia w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
4. W pomieszczeniach wspólnego użytku i garażach nie wolno przechowywać substancji żrących, cuchnących i łatwopalnych.
5. W piwnicach i na strychach użytkownicy lokali nie mogą instalować żadnych urządzeń i maszyn.

### **§ 17.**

1. Użytkując urządzenia gazowe należy zapewnić:
  - 1) stały dopływ świeżego powietrza, niezbędnego do zupełnego spalania gazu,
  - 2) swobodny odpływ spalin,
  - 3) prawidłowe zainstalowanie urządzenia gazowego,
  - 4) dobry stan techniczny urządzenia gazowego.

2. W lokalach z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin zabronione jest podłączanie do kanałów wentylacyjnych wentylatorów i okapów z wentylatorem.
3. Zabronione jest przesłanianie otworów nawiewnych i wywiewnych w lokalu.
4. Nieprzestrzeganie zasad wymienionych w ust. 1, 2 i 3 grozi śmiertelnym zatruciem tlenkiem węgla lub uduszeniem z braku tlenu.

#### **§ 18.**

1. Warunkiem zgodnego współżycia użytkowników lokali jest wzajemna pomoc i niezakłócanie sobie spokoju.
2. Gry i zabawy dzieci winny odbywać się w miejscach przeznaczonych do tego celu tj. na placach zabaw, w piaskownikach itp.  
Za szkody wyrządzone przez dzieci ( zniszczone urządzenia, instalacje, zieleńce, drzewa, brudzenie i zaśmiecanie itp.) odpowiadają rodzice.
3. W godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna.

#### **§ 19.**

1. Trzymane w lokalu zwierzęta domowe nie mogą stanowić zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych.
2. Ze względu na możliwość zanieczyszczenia klatek schodowych, chodników, trawników, piaskownic oraz na bezpieczeństwo innych osób posiadacze psów obowiązani są wyprowadzać je poza obręb mieszkania na smyczy i w kagańcu. Posiadacze psów zobowiązani są do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez psy .
3. Zabrania się hodowli królików, drobiu, gołębi itp. w domach spółdzielczych i ich otoczeniu.

#### **§ 20.**

1. Motocykli, skuterów, rowerów i wózków dziecięcych nie wolno przechowywać na klatkach schodowych i w korytarzach piwnic ze względu na tarasowanie przejść i brudzenie smarami podłóg i ścian oraz zanieczyszczanie powietrza.
2. Motocykli i skuterów nie wolno przechowywać również w komórkach lokatorskich.
3. Na podwórkach nie należy uruchamiać motocykli i samochodów w celach kontrolnych, naprawczych oraz jeździć nimi po chodnikach i trawnikach.
4. Zabrania się dokonywania remontów i mycia pojazdów mechanicznych w miejscach wyznaczonych do ich parkowania.
5. Obowiązuje bezwzględny zakaz parkowania pojazdów na chodnikach i trawnikach.
6. Zabrania się pozostawiania przyczep campingowych na miejscach przeznaczonych do parkowania pojazdów.

#### **§ 21.**

Zakładanie anten telewizyjnych, radiowych (internetowych) oraz satelitarnych jest dozwolone tylko za zgodą Spółdzielni.

#### **§ 22.**

1. Szyldy i reklamy mogą być instalowane na ścianach i na gruncie za zgodą Spółdzielni i po uiszczeniu stosownej opłaty.
2. Anteny CB – radio i krótkofalowe mogą być instalowane za zgodą Spółdzielni po okazaniu homologacji wydanej przez Państwową Agencję Radiową oraz po uiszczeniu stosownej opłaty.

## VI. Postanowienia końcowe.

### § 23.

Uwagi, życzenia i skargi dotyczące nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu winny być zgłoszone w administracji osiedla.

O sposobie ich załatwienia zainteresowany powinien być poinformowany.

### § 24.

1. Rażące lub uporczywe naruszanie postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni, a także w odniesieniu do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wystąpienia z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, a w przypadku najemców lokali do wypowiedzenia umowy najmu.
2. Naruszenie postanowień regulaminu, stanowiące równocześnie naruszenie przepisów prawa, upoważnia Zarząd Spółdzielni do zawiadomienia organów ścigania o popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia bądź do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

### § 25.

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2014 z dnia 19.02.2014,  
wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Izabela Pałka  
(1-325)