

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO Spółdzielni Mieszkaniowej „STAWKI”

## Rozdział I Postanowienia ogólne

### § 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady używania lokali i porządku domowego obowiązujące wszystkich użytkowników lokali pozostających w zarządzie SM „STAWKI”, korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz terenów stanowiących mienie Spółdzielni w celu ochrony wspólnego mienia Spółdzielni, utrzymania czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków bezpiecznego i zgodnego współżycia mieszkańców.

### § 2

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków i innych użytkowników lokali.
2. Tereny zielone, place zabaw dla dzieci, drogi i ścieżki wewnętrzne, a także znajdujące się na tych terenach urządzenia - jako dobro wspólne wszystkich użytkowników - pozostają pod wspólną opieką i winny być użytkowane z troską o zachowanie ich należytego stanu.
3. Ruch pojazdów samochodowych po ulicach wewnątrzosiedlowych jest zabroniony z wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych, służb miejskich, dostarczających towar o znacznej wadze lub objętości oraz przeprowadzek. Samochody te powinny poruszać się po zewnętrznych uliczkach osiedla, z prędkością nie przekraczającą 10 km/h.
4. Parkowanie pojazdów samochodowych jest dozwolone wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
5. Posiadacze psów obowiązani są do:
  - a) wyprowadzania ich wyłącznie na smyczy, większe psy winny być w kagańcach,
  - b) nie wprowadzania ich na place zabaw oraz wypuszczania bez opieki,
  - c) sprzątnięcia nieczystości poprzez wyrzucanie do oznaczonych koszy.
6. Zabrania się:
  - a) wyrzucania przez okna i balkony śmieci oraz karmy dla ptaków i zwierząt,
  - b) dokarmiania zwierząt, w tym ptactwa - na całym terenie Spółdzielni,
  - c) składowania i przechowywania w pomieszczeniach przynależnych do lokali rzeczy i przedmiotów łatwopalnych i łatwo psujących się oraz używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia,
  - d) składowania jakichkolwiek przedmiotów w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania, a w szczególności na korytarzach, przedsionkach i klatkach schodowych,
  - e) wywieszania ogłoszeń oraz umieszczania napisów i rysunków na ścianach, drzwiach i w windach,
  - f) mycia pojazdów na terenie Spółdzielni.
7. Zakaz spożywania napojów alkoholowych oraz zażywania środków odurzających obowiązuje na otwartym terenie Spółdzielni, w korytarzach, windach, przedsionkach i klatkach schodowych budynków.
8. Zachęca się mieszkańców do utrzymywania i pielęgnowania kwietników na swoich balkonach. Przy podlewaniu kwiatów na balkonach należy zwracać uwagę, by nie zanieczyszczać elewacji oraz nie brudzić niżej usytuowanych okien i balkonów.
9. Zabrania się palenia tytoniu w strefie przed klatkami wejściowymi do wszystkich budynków.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zmiana wprowadzona Uchwałą nr 29/2019 z dn. 24.06.2019 r.

## Rozdział II Używanie lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnych

### § 3

1. Użytkownik lokalu powinien:
  - a) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) dbać o utrzymanie lokalu wraz z należącą do niego piwnicą w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
  - c) nie zakłócać spokoju innych mieszkańców oraz przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Możliwe jest wykonywanie czynności zawodowych lub innych czynności zarobkowych w lokalu mieszkalnym, jeśli nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku. W przeciwnym razie Zarząd Spółdzielni może nakazać zaprzestania ich wykonywania. Spółdzielnia może obciążyć go zwiększonymi kosztami eksploatacji budynku, wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej, gdy większa intensywność użytkowania wpływa na zwiększenie kosztów i opłat za usługi komunalne.
4. W przypadku wyjazdu na urlop lub inny dłuższy pobyt poza miejsce zamieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany pozostawić w Spółdzielni swój aktualny nr telefonu lub osoby opiekującej się lokalem.

### § 4

1. Zgody Spółdzielni wymagają:
  - a) zmiany i przeróbki lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym balkonu, tarasu, loggii) i pomieszczeń przynależnych do tych lokali (piwnice), a także zmiany i przeróbki w lokalach użytkowych i wynajmowanych pomieszczeniach gospodarczych (schowki, suszarnie itp.), zakładanie dodatkowych instalacji elektrycznych, teletechnicznych, gazowych, wentylacyjnych i hydraulicznych nie mogą naruszać obowiązujących przepisów prawa,
  - b) instalowanie urządzeń klimatyzacyjnych,
  - c) instalowanie na balkonach i elewacji indywidualnych anten radiowych i telewizyjnych,
  - d) umieszczanie na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni reklam, napisów i szyldów.
2. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 Spółdzielnia wezwie użytkownika lokalu do przywrócenia stanu zgodnego z tymi przepisami. W przypadku, gdy użytkownik nie wykona wezwania, Zarząd podejmie inne działania przewidziane prawem.
3. Koszt przywrócenia stanu zgodnego z przepisami ponosi użytkownik.

### § 5

1. Użytkownik powinien dbać o urządzenia wspólne (np. oświetlenie klatek schodowych, windy, zsypy). O uszkodzeniu lub wadliwym działaniu tych urządzeń użytkownik powinien zawiadomić właściwe służby Spółdzielni.
2. Zabrania się:
  - a) wyrzucania do zsypów przedmiotów mogących spowodować ich zapchanie, zapalenie się lub uszkodzenie komory zsykowej.
  - b) zagruzowywania szachtów technicznych oraz wrzucania do nich niedopałków papierosów i śmieci,
  - c) blokowania automatycznych wyłączników światła na klatkach schodowych,
  - d) trzepania odzieży, chodników, itp. na balkonach, loggiach, korytarzach, klatkach schodowych i przez okna,
3. Pomieszczenia wspólne muszą być używane zgodnie z ich przeznaczeniem. Obowiązuje w nich zakaz palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i zażywania środków odurzających.
4. Dźwigi winny być używane zgodnie z wywieszoną w nich instrukcją.

5. Ze względu na ochronę środowiska zobowiązuje się mieszkańców do segregowania odpadów. Segregacja winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. W przypadku rozsypania wynoszonych odpadów lub rozlania płynów, użytkownik jest zobowiązany uprzątnąć zanieczyszczenia.
6. Odpady o większych gabarytach należy wyrzucać do kontenerów znajdujących się za pawilonem Dzika 4.
7. Odpady remontowe (np. gruz, stare okna, meble, itp.) użytkownicy lokali są zobowiązani wywozić na własny koszt na podstawie indywidualnej umowy z firmami oczyszczającymi miasto.
8. Trzepanie dywanów należy wykonywać wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.

### **Rozdział III** **Obowiązki Spółdzielni**

#### § 6

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych należy:
  - 1.1 naprawa lub wymiana elementów zewnętrznych budynku:
    - a) pokryć dachowych,
    - b) obróbkę blacharskich,
    - c) płyt balkonowych, tynków, ścian, schodów,
    - d) drzwi i okien w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych,
    - e) instalacji odgromowej,
  - 1.2 naprawa lub wymiana elementów wewnętrznych budynku:
    - a) ścian, sufitów i posadzek w pomieszczeniach wspólnych,
    - b) przewodów instalacji wodociągowej ciepłej i zimnej wody, z wyłączeniem wszelkich jej odbiorników, a w szczególności: baterii, wanien, umywalek, zlewozmywaków, dolnopłuków, sedesów z wyłączeniem przewodów doprowadzających, aż do zaworów odcinających w lokalu,
    - c) pionów i poziomów kanalizacyjnych (instalacji ścieków sanitarnych) oraz instalacji wód opadowych,
    - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
    - e) instalacji gazowej do urządzeń gazowych (bez kuchenek i gazomierzy),
    - f) domofonów,
    - g) wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy w związku z ich wadliwym działaniem lub upływem terminu ich legalizacji.
  - 1.3 malowanie klatek schodowych, okien i drzwi do klatki i innych pomieszczeń wspólnych, a także drzwi do lokali od strony zewnętrznej z wyjątkiem drzwi z okładzinami stalowymi, drewnopodobnymi, fornirowanymi wymienionymi na własny koszt przez użytkowników lokali.
  - 1.4 konserwacja terenów zielonych oraz naprawa znajdujących się na tych terenach urządzeń (np. ławki, zabawki na placu zabaw).
  - 1.5 utrzymanie czystości w zsykach, śmietnikach, innych pomieszczeniach wspólnych i w otoczeniu budynków.
  - 1.6 dezynsekcja, dezynfekcja i deratyzacja w częściach wspólnych budynku.
2. W związku z wykonywaniem napraw lub wymianą elementów zewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.1, Spółdzielnia zobowiązana jest również do ułożenia gresu na posadzkach balkonów i loggii w przypadku, gdy nawierzchnia taka była wykonana uprzednio przez posiadacza prawa do lokalu, przy czym standard gresu ustala Spółdzielnia.
3. W związku z wykonywaniem napraw lub wymianą instalacji, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2, Spółdzielnia zobowiązana jest również do:

- 3.1 demontażu i ponownego montażu ekranów osłonowych węzłów sanitarnych, o ile ekrany te były ekranami montowanymi przez Spółdzielnię.
- 3.2 wykonania przekuć otworów w stropach i ścianach dla demontażu dotychczasowej instalacji i wykonania nowej.
- 3.3 zabetonowania wykonanych otworów po wykonaniu instalacji, łącznie z przygotowaniem podłoża do malowania ścian.
- 3.4 wykonania i zabetonowania bruzd po wymianie przewodów, a w przypadku zabudowania ich glazurą, z wyłączeniem napraw glazury.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana do usunięcia uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek zaniechania przez nią napraw lub wymiany instalacji, o których mowa w ust. 1 pkt 1.2.
5. Wymienione w ust. 1, 2 i 3 zobowiązania będą wykonane po udostępnieniu lokalu do naprawy w dniach i godzinach pracy Spółdzielni. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznych instalacji lokalu z powodu ich zakrycia glazurą, zamurowania, zatynkowania, zabudowania meblami, itp., umożliwienie dostępu do instalacji leży w obowiązku użytkownika. Spółdzielnia nie odpowiada też za uszkodzenia glazury lub boazerii w przypadku zabudowania nimi ekranów osłonowych instalacji.

## **Rozdział IV** **Obowiązki użytkownika**

### § 7

1. Użytkownik jest obowiązany:
  - a) niezwłocznie zgłaszać do Spółdzielni lub dyżurnych służb awarie lub uszkodzenia urządzeń i instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.
  - b) udostępniać lokal w celu dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię. W przypadku braku zgłoszenia niesprawnego urządzenia pomiarowego, jego umyślnego uszkodzenia lub nie udostępnienia lokalu, Spółdzielnia będzie rozliczać zużycie wody lub energii cieplnej ryczałtem, na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.
  - c) zezwalać na wstęp do lokalu, w przypadku, gdy jest to niezbędne do: usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji lub remontu, skontrolowania stanu technicznego urządzeń i pomieszczeń, a także w celu wyposażenia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje.
  - d) informować Spółdzielnię o planowanym remoncie i jego zakresie.
  - e) usuwać nieprawidłowości wynikające z ustawowych kontroli stanu technicznego lokalu w terminie uzgodnionym w trakcie przeprowadzonej kontroli.
2. Użytkownik zobowiązany jest na własny koszt dokonywać wewnątrz lokalu:
  - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
  - b) wymiany lokalowej stolarki okiennej i drzwiowej
  - c) naprawy i wymiany okuć stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) pasowania, regulacji i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wymiany,
  - e) wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
  - f) naprawy i wymiany odcinków przewodów wodociągowych ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego do odbiorników,
  - g) naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, misek ustępowych, dolnopłuków, umywalek, zlewozmywaków, przewodów giętkich (wężyków) doprowadzających do zaworów odcinających w mieszkaniu, kuchni gazowych i elektrycznych,
  - h) niezwłocznego udrożnienia zatkanych przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych i technicznych do pionów zbiorczych oraz udrażniania pionów zbiorczych w przypadku stwierdzenia ich zatkania z przyczyn leżących po stronie użytkownika,
  - i) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
  - j) konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich elementów nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu,

- k) likwidacji zniszczeń powstałych z przyczyn leżących po jego stronie oraz w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków;
  - l) zabiegów dezynfekcji i dezynsekcji zajmowanego lokalu,
3. Użytkownik obowiązany jest również do:
- a) okresowego odnawiania lokalu, tj. malowania sufitów i ścian wraz z usuwaniem uszkodzeń tynków, malowania okien w całości, drzwi od strony wewnętrznej, urządzeń i instalacji kuchennych, sanitarnych i grzewczych, balustrad i pochwytów balkonowych w celu ich zabezpieczenia przed korozją oraz zabezpieczenia posadzek balkonowych przed działaniem czynników atmosferycznych,
  - b) zapewnienia skutecznego nawiewu powietrza oraz wentylacji lokalu przy wymianie okien lub drzwi na nowe o dużej szczelności w celu bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych oraz nie dopuszczenia do powstania zawilgoceń, pleśni czy grzybów w lokalu,
  - c) zabezpieczenia lokalu oraz zajmowanych pomieszczeń przed utratą ciepła,
  - d) zgłaszania do Spółdzielni przecieków występujących pomiędzy ścianami zewnętrznymi a ościeżnicami okien, mających wpływ na niszczenie stolarki okiennej, przecieków z dachu, a także powiadamiania o pojawieniu się pleśni, zawilgocenia czy grzybów na powierzchni ścian lokalu,
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany:
- a) niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik lub wskazany przez niego opiekun lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale,
  - b) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika; z czynności tych sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy komisijnego otwarcia i zabezpieczenia lokalu.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu pełne konsekwencje finansowe za powstałe straty ponosi użytkownik.

## **Rozdział V Telewizja kablowa**

### **§ 8**

1. Spółdzielnia zarządza siecią telewizji kablowej funkcjonującą w zasobach i jest zobowiązana do:
  - a) utrzymania sieci i studia w pełnej sprawności technicznej,
  - b) przestrzegania obowiązujących przepisów związanych z rozpowszechnianiem programów telewizyjnych,
  - c) obsługi i aktualizacji informacji podawanych w kanale „INFO”.
2. W kanale „INFO” jest prowadzony własny program informacyjny. Decyzje o treści zamieszczanych w nim informacji podejmuje Zarząd Spółdzielni. Wyjątkiem są teksty zamieszczone w kanale „INFO” na polecenie Rady Nadzorczej.

## **Rozdział VI Przepisy przeciwpożarowe**

### **§ 9**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i Spółdzielnię.
2. W celu ochrony przeciwpożarowej zabrania się:

- a) przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących oraz materiałów wybuchowych i gazu w butlach w piwnicach, w pomieszczeniach gospodarczych, na korytarzach, tarasach, balkonach i loggiach,
  - b) zastawiania korytarzy i ciągów komunikacyjnych (meblami, wózkami, rowerami, motocyklami itp.),
  - c) rozpalania grilla na tarasach, balkonach i loggiach,
  - d) urządzania palarni na korytarzach, palenie papierosów na klatkach schodowych i w windach,
  - e) wyrzucania niedopałków papierosów przez okna, z balkonów oraz do szachtów technicznych,
  - f) używania otwartego ognia w piwnicach, zsypach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
  - g) parkowania wzdłuż drogi pożarowej oraz przed klatkami.
3. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym w celu zabezpieczenia przed zwarcieniem.

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia końcowe**

#### § 10

1. Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców, w tym na nieprzestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu można zgłaszać do Spółdzielni i do Rady Nadzorczej.
2. Skreślono<sup>2</sup>
3. Użytkownicy lokali winni spowodowania uszkodzeń w częściach wspólnych budynku oraz w mieniu Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztów naprawy tych szkód.
4. Rodzice ponoszą odpowiedzialność za naruszenie przez ich dzieci postanowień niniejszego regulaminu i powstałe z tego tytułu szkody.
5. Niezależnie od sankcji przewidzianych w Prawie spółdzielczym oraz Statucie Spółdzielni, przeciwko osobom naruszającym niniejszy regulamin, mogą być kierowane roszczenia odszkodowawcze na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, a także wnioski o wszczęcie postępowań administracyjnych, karnych lub o wykroczenia.

#### § 11

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia, jednocześnie traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej STAWKI” przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 8/2008 w dniu 17 marca 2008 roku.

---

<sup>2</sup> Zmiana wprowadzona Uchwałą nr 29/2019 z dn. 24.06.2019 r.