

**REGULAMIN**  
**WSPÓLŻYCIA MIESZKAŃCÓW I PORZĄDKU DOMOWEGO**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie (zwanej dalej Spółdzielnią), na który składają się w szczególności budynki oraz ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych stanowi prywatną własność jej członków (art. 3 Ustawy – Prawo spółdzielcze). W interesie wszystkich członków Spółdzielni winien on być utrzymany w należytych stanie i otoczony troskliwą opieką administracji Spółdzielni i ogółu mieszkańców.

§ 2

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

**II. Obowiązki Spółdzielni**

§ 3

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania członkom, mieszkańcom - mieszkań w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno – budowlanymi na dzień oddania budynku do eksploatacji.

§ 4

Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych, ujawnionych w okresie rękojmi.

#### § 5

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest dbać o stan techniczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków, urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, itp.

#### § 6

Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto:

1. oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla poprzez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich informacji lub numerów określających przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
2. zapewnić mieszkańcom dogodne dojście do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
3. zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
4. dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń ogólnego użytku,
5. informować mieszkańców minimum z 7 – dniowym wyprzedzeniem o bieżących wydarzeniach, np. terminie usuwania awarii, przerwach w dostawach mediów, przeglądach budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku zawieszane są tablice informacyjne; niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian,
6. zapewnić odpowiednie parametry czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania oraz temperatury ciepłej wody użytkowej.

### **III. Obowiązki użytkowników lokali**

#### § 7

1. Lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni, winny być używane zgodnie z przeznaczeniem oraz na cele określone w dokumentach stanowiących podstawę do korzystania z lokalu.

2. Prowadzenie w lokalach mieszkalnych bądź w garażach działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych – bez zgody Zarządu Spółdzielni **jest zabronione.**

Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bądź garażach jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto, dla udzielenia zgody na wykonanie działalności gospodarczej, w lokalu wymagane jest uprzednie zobowiązanie się przez osobę wnioskującą o udzielenie takiej zgody do wnoszenia wyższych, niż dotychczas opłat eksploatacyjnych, których wysokość zostanie ustalona przez Spółdzielnię z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności oraz zwiększonych z tego tytułu kosztów Spółdzielni.

#### § 8

Obowiązkiem każdego członka, mieszkańca lub najemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na sufitach itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

#### § 9

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne w tym:
  - stawianie lub rozbieranie ścianek działowych,
  - zakładanie dodatkowych drzwi wejściowych do mieszkań,
  - montowanie zadaszeń i wykonywanie innych zabudów balkonów, logii,
  - układanie terakoty na balkonach, loggiach oraz parapetach zewnętrznych,
  - instalowanie dodatkowych grzejników c.o.,
  - przeróbki instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnej,
  - zabudowa korytarzy,
  - zakładanie krat w oknach,
  - montaż klimatyzatorów,

mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Nowo montowane okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uszczelkami zapewniającymi 100% szczelności, winny być wyposażone w nawiewniki lub wykonane z systemem automatycznej wentylacji, zapewniającym infiltrację pomieszczeń w stopniu przewidzianym przepisami prawa budowlanego.
3. Stosowanie jakichkolwiek urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych z kanałem zbiorczym, jest zabronione co wynika z przepisów prawa budowlanego.
4. Zaklejanie kratek wentylacyjnych, wprowadzanie w zbiorcze kanały wentylacyjne połączeń z okapów kuchennych jest zabronione.
5. Gruz budowlany, meble oraz ramy okienne z demontażu, użytkownik lokalu ma obowiązek wywiezienia na własny koszt i we własnym zakresie na wysypisko.
6. Użytkownicy lokali prowadzący remonty lokali, zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń, w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania w budynku oraz terenów zewnętrznych, spowodowanych prowadzonymi remontami, do czasu ich zakończenia.
7. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych, anten krótkofalowych i innych instalacji (internetowych) jest dozwolone po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni. Ewentualne szkody spowodowane w poszyciu dachowym czy elewacji z powodu niewłaściwego montażu urządzeń oraz braku konserwacji ponosi użytkownik.

#### § 10

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami w tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.
2. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

3. Zabrania się dokonywania zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w mieszkaniach, jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest stosowanie takich nastaw grzejnikowych zaworów termostatycznych, aby temperatura w pomieszczeniach nie spadła poniżej 16°C.
5. Zabrania się wykonywania dodatkowych połączeń elektrycznych i wodociagowych do boksów piwnicznych (komórek lokatorskich) i mieszkań oraz lokali o innym przeznaczeniu bez zgody Spółdzielni. Wszelkie stwierdzone przypadki będą likwidowane przez służby techniczne Spółdzielni, na koszt użytkownika, w tym użytkownik nie będzie uprawniony do żądania od Spółdzielni jakiegokolwiek odszkodowania.

#### § 11

Samowolne wychodzenie na dachy budynków bez zgody administracji Spółdzielni jest **surowo zabronione**.

#### § 12

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu – po czym zawiadomić pogotowie gazowe i administrację Spółdzielni.

#### § 13

1. Celem zapobieżenia nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkarniach zapalonych świateł.
2. Nie należy blokować wyłączników oświetlenia klatek schodowych zapalkami, patykami, drutem itp., co może powodować ich awarie oraz straty energii elektrycznej.

#### § 14

1. Wszyscy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe do klatki schodowej.

#### § 15

1. O uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni.

2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku dłuższej nieobecności winni poinformować administrację o możliwościach uzyskania kontaktu z osobami mającymi dostęp do lokalu.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu mieszkania użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do mieszkania upoważnionym pracownikom Spółdzielni przeprowadzającym przegląd techniczny.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wykonywania we własnym zakresie i na swój koszt zaleceń wynikających z kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, wentylacyjnych oraz instalacji gazowej.

#### **IV. Utrzymywanie czystości, porządku i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu**

##### **§ 16**

Prace związane z utrzymywaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonywane są we własnym zakresie bądź na zlecenie Spółdzielni i na zasadach określonych przez Spółdzielnię w tym zakresie. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni należy:

- sprzątanie chodników, terenów przyległych do budynków oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wózkarni itp.,
- mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku.

##### **§ 17**

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku, garażach oraz na zewnątrz budynków.

3. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów takich jak kamienie, gruz, złom, druty, szkło, elementy ram okiennych do pojemników na śmieci. Przedmioty winne być składane obok pojemników.
4. Zabrania się wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe (balkony) jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wyrzucać śmieci, pampersów, waty, kości, szmat, zapalek itp. W przypadku zapchania rur administracja osiedla przeprowadzi postępowanie wyjaśniające zmierzające do ustalenia winnych. Winni zostaną obciążeni kosztami udrażniania instalacji kanalizacyjnej.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. Kosze na śmieci usytuowane na terenie osiedla nie są kontenerami, wobec czego zabrania się wyrzucania do koszy na śmieci odpadów gromadzonych w lokalach mieszkalnych przez ich użytkowników.
8. W przypadku postawienia pojemników segregacyjnych należy wrzucać do nich odpowiednio: makulaturę, szkło czy plastik.

#### § 18

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych w godz. od 8.00 do 20.00. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, klatkach schodowych i z okien. Zabrania się czyszczenia butów, czesania psów na klatkach schodowych, wystawiania śmieci, pozostawiania butów przed drzwiami wejściowymi.

#### § 19

1. Wszyscy mieszkańcy osiedla mają obowiązek poszanowania terenów rekreacyjnych, placów zabaw, a także reagowania na akty wandalizmu.
2. Skrzynki na kwiaty umieszczone na balkonach i parapetach powinny być umocowane w taki sposób, aby zagwarantować bezpieczeństwo dla osób postronnych, a podlewanie powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie brudziła położonych niżej okien, balkonów i mienia sąsiadów.
3. Na balkonach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych przedmiotów utrudniających poruszanie się w tych pomieszczeniach.

## **V. Bezpieczeństwo Pożarowe**

### § 20

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, Komisariat Policji i administrację Spółdzielni. Zgłoszenie fałszywego alarmu może podlegać karze jako czyn zabroniony stosownie do obowiązujących przepisów prawa.
2. Dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji ratowniczych – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami itp.
3. Zabrania się przechowywania w piwnicach materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niebezpiecznego ognia na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytkowania jest zabronione.
5. Zabrania się tarasowania dróg umożliwiających przejazd służbom ratowniczym.

## **VI. Podstawowe Normy Współzycia Społecznego Mieszkańców**

### § 21

1. Warunkiem zgodnego współzycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc, poszanowanie mienia i spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych i innych miejscach do tego nieprzeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak np. brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni.
3. Zabrania się grillowania na balkonach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania w budynkach mieszkalnych, parkingach i garażach.
4. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od 22.00 do 6.00 obowiązuje cisza nocna.

W godzinach tych w szczególności należy:



- a) ściszyć odbiorniki radiowe i telewizyjne,
  - b) zaniechać głośnych gier i zabaw,
  - c) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów,
  - d) w przypadku prac remontowych polegających na kuciu tynku, wierceniu, cyklinowaniu podłóg itp., wykonywanie tych prac możliwe jest w godzinach od 8.00 do 19.00.
5. W dni świąteczne, przez całą dobę, obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
  6. Zabrania się spożywania napojów alkoholowych na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, budynkach Spółdzielni oraz w ich otoczeniu.
  7. Zabrania się parkowania pojazdów mechanicznych na placach zabaw, boiskach, trawnikach. Parkowanie na chodnikach może odbywać się wyłącznie w sposób nie utrudniający poruszania się po nich pieszym.
  8. Zabrania się wystawiania śmieci na klatkę schodową.

## § 22

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych oraz przepisów obowiązujących w tym zakresie.
2. Właściciele psów zobowiązani są do wyprowadzania psów na smyczy, a w przypadku psów ras uznanych za agresywne lub psów w inny sposób zagrażających otoczeniu – również w kagańcach. Zabrania się wyprowadzania psów na tereny przeznaczone na place zabaw, piaskownice oraz boiska sportowe usytuowane w obrębie osiedla. Spuszczanie psów ze smyczy na terenie osiedla jest niedopuszczalne. Zabrania się pozostawiania zwierząt na balkonach bez opieki
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta, w szczególności w budynku i jego otoczeniu – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, a także w jego otoczeniu.

5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta zobowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia chorób zakaźnych.
6. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i administrację Spółdzielni.
7. Dokarmianie psów, kotów i innych zwierząt w częściach wspólnych budynku oraz w obrębie budynku jest zabronione.
8. Karmienie ptaków na balkonach lub parapetach jest zabronione.
9. W zakresie obowiązku rejestracji psów, wnoszenia opłat, szczepień ochronnych obowiązuje Uchwała Rady Miasta Wasilkowa.

#### § 23

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach do tego przeznaczonych. Uruchamianie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.
2. Zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zabrania się naprawy pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów poza miejscami do tego wyznaczonymi.
3. Zabrania się przechowywania motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów na klatkach schodowych oraz w korytarzach piwnicznych.
4. Pozostawianie wyeksploatowanych pojazdów na terenie osiedla jest zabronione.
5. Zabrania się ustawiania przyczep kempingowych na terenie osiedla.
6. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach rowerami, motorowerami, motocyklami jak również innymi środkami transportu. Zakaz jeżdżenia rowerami nie dotyczy dzieci w wieku poniżej 10 lat.

### **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 24

Reklamy, szyldy i szafki wystawne na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni i podpisaniu stosownej umowy.

#### § 25

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do zgłaszania do administracji Spółdzielni zmian w ilościach zamieszkujących osób (szczególnie dotyczy to narodzin dzieci).

#### § 26

W stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego regulaminu – uporczywego i złośliwego przekroczenia jego postanowień – Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów lub składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

#### § 27

Członek Spółdzielni, mieszkaniec, względnie najemca lokalu i osoby przez nich reprezentowane winny zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu i przestrzegać jego postanowień.

#### § 28

W pozostałym zakresie, prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz administracji Spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni.

#### § 29

Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą / Protokołem w. A/01. / 2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie z dnia ..20.01.2016v i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

#### § 30

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin używania lokali i porządku domowego.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*Małgorzata Sikora*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*Andrzej Marzec*