

## REGULAMIN

### PORZĄDKU DOMOWEGO ORAZ ZASAD WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

#### I. PODSTAWA PRAWNA

##### § 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018r. poz. 845 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku, Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z póź. zm.).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 1234).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z póź. zm.).
5. Ustawa z dnia 13.09.1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019r. poz. 2010 z póź. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz. 690 z póź. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### II. DEFINICJE

##### § 2

1. Lokalem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż.
2. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest: członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

#### III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 3

1. Budynki mieszkalne wraz z ich otoczeniem oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są współwłasnością Spółdzielni, członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali. Chronienie ich przed zniszczeniem, utrzymanie w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym należy do obowiązków Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali.
2. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich użytkowników lokali w budynku jest wszelka wzajemna pomoc i nie zakłócanie spokoju oraz przestrzeganie ogólnych zasad porządku publicznego.
3. Z części wspólnej nieruchomości, tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, suszarni, otoczenia budynków, itp. należy korzystać w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym użytkownikom lokali.

##### § 4

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia użytkowników lokali, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla, zapewnienie warunków bezpieczeństwa pożarowego i zgodnego zamieszkiwania



mieszkańców oraz określają zasady zbierania i przekazywania do odbioru odpadów komunalnych.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali i mieszkańców bez względu na tytuł prawny do lokalu.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal, stale czy czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.
4. Za uszkodzenie mienia wspólnego odpowiedzialność ponoszą sprawcy a w przypadku nieletnich ich rodziny. Użytkownik lokalu ma obowiązek ogrzewania, wietrzenia i zapewnienia ciągłego nawiewu powietrza z zewnątrz do lokalu, w celu zapewnienia prawidłowych warunków zarówno eksploatacji lokalu, jak i życia mieszkańców.

#### **§ 5**

1. W razie stwierdzenia, że stan techniczny lub sanitarny lokalu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia ma prawo wezwać użytkownika lokalu do doprowadzenia lokalu do należytego stanu, wyznaczając użytkownikowi stosowny termin.
2. Na żądanie Spółdzielni użytkownik lokalu jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonywania,
  - 2) konserwacji, remontu, modernizacji lub usunięcia awarii w lokalu,
  - 3) montażu urządzeń pomiarowych, takich jak: wodomierz, licznik energii elektrycznej, podzielnik kosztów c. o., itp. oraz ich kontrolnych odczytów, legalizacji i wymiany.
  - 4) wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 5) badania przewodów kominowych, instalacji gazowych i elektrycznych.

#### **§ 6**

1. Zamiar dokonania zmian w mieszkaniu, polegających na usuwaniu lub przestawianiu ścian działowych, samodzielnej wymianie stolarki okiennej i drzwi wejściowych, montażu anteny satelitarnej, montażu krat okiennych oraz rolet zewnętrznych w loggiach, montażu klimatyzacji itp. wymaga zgłoszenia i uzyskania akceptacji administracji spółdzielni. Użytkownik lokalu zobowiązany jest bezwzględnie przestrzegać wydanych przez Spółdzielnię w tym zakresie zaleceń.
2. Nie dopuszcza się dokonywania przebudowy lokalu mieszkalnego, zmieniającej jego funkcje, np. przenoszenia funkcji kuchennych do pokoi.
3. Nie dopuszcza się wykonywania „zabudowy” balkonów i loggii, a także montażu otwieranych w stronę klatki schodowej drzwi wejściowych do lokalu – jeżeli ograniczy to wymaganą szerokość drogi komunikacyjnej i ewakuacyjnej.
4. Wszelkie zmiany w lokalu dokonywane przez użytkownika lokalu muszą spełniać wymagania ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI, PORZĄDKU I ESTETYKI W BUDYNKACH ORAZ W ICH OTOCZENIU.**

#### **§ 7**

Obowiązek utrzymania czystości w pomieszczeniach ogólnego użytku w budynkach (w tym: w klatkach schodowych, korytarzach piwnic, suszarniach, wózkarniach) oraz wokół budynku, ciąży na administracji.

## § 8

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należytym stanie czystości i porządku, w tym utrzymywanie w czystości drzwi do lokalu od strony klatki schodowej.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na zewnątrz budynku.
3. Nie należy wyrzucać na zewnątrz przez okna i balkony śmieci i odpadów, w szczególności: papierów, żywności i niedopałków.
4. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać odpadów, które mogłyby spowodować zapchanie rur kanalizacyjnych.
5. Śmieci i odpady komunalne należy gromadzić selektywnie i wynosić do pojemników usytuowanych na terenie osiedla, bez czasowego pozostawiania ich w klatkach schodowych. Sposób gromadzenia i wyrzucania odpadów komunalnych przedstawiono w części V regulaminu.

## § 9

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8.00 do 19.00 w dni robocze i w soboty. Nie wolno trzepać dywanów, pościeli, itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

## § 10

1. Troska o tereny zielone i ich estetykę należy do obowiązków administracji Spółdzielni, a dbałość o czystość do wszystkich mieszkańców. Niedopuszczalne jest samowolne usuwanie przez mieszkańców krzewów i innych nasadzeń oraz samowolne nasadzanie drzew. Zabronione jest niszczenie zieleni, łamanie drzewek i krzewów.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie ściekała po ścianach, nie niszczyła elewacji oraz nie brudziła położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i w loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd budynku.

## V. ZBIERANIE I PRZEKAZYWANIE DO ODBIORU ODPADÓW KOMUNALNYCH

### § 11

Użytkownicy lokali zobowiązani są prowadzić selektywne zbieranie i przekazywanie do odbioru odpadów komunalnych, w następujący sposób:

1. Selektywnie zebrane odpady gromadzi się w osłonach śmietnikowych, pojemnikach o odpowiednim przeznaczeniu. Odpady są wywożone z częstotliwością określoną uchwałą Rady Miejskiej Krośnie Odrzańskim.
2. Powstające w gospodarstwach domowych odpady inne w tym: zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, sprzęt AGD, wielkogabarytowe, zużyte baterie, akumulatory, zużyte opony, przeterminowane lekarstwa, termometry rtęciowe pojemniki z farbami, rozpuszczalnikami oraz inne niebezpieczne należy zawieźć, własnym staraniem mieszkańca, do punktów selektywnego zbierania odpadów.
3. Odpady wielkogabarytowe np. meble, wyposażenie wnętrz oraz zużyty sprzęt elektryczny, elektroniczny, sprzęt AGD, opony będą wywożone w terminach określonych przez Miasto Krosno Odrzańskie. Należy je wystawiać przy osłonach śmietnikowych nie wcześniej niż na 48 godzin przed wyznaczonym dniem na odbiór tych odpadów. Zabrania się wystawiania w/w odpadów w innych terminach.

4. Powstające w gospodarstwach domowych odpady inne niż wymienione w punktach 1 i 3 w tym: zużyte baterie, akumulatory, termometry rtęciowe, pojemniki po farbach, przeterminowane lekarstwa oraz inne niebezpieczne odpady, będzie można składać w punktach selektywnego zbierania odpadów komunalnych w terminach i miejscach wyznaczonych przez Miasto.
5. Poza punktami selektywnego zbierania odpadów komunalnych:
  - 1) zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zgodnie z ustawą o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, oddaje się sprzedawcy w chwili zakupu nowego sprzętu, jeżeli sprzęt jest tego samego rodzaju;
  - 2) przeterminowane leki oddaje się do wyznaczonych aptek,
  - 3) zużyte baterie, mały sprzęt RTV można wrzucać do pojemników, wystawionych przez niektóre sklepy wielkopowierzchniowe.
6. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów wielkogabarytowych wyszczególnionych w pkt 2 w pomieszczeniach gospodarczych wyznaczonych przez administrację, tylko przez mieszkańców tego budynku.
7. Odpady budowlane i rozbiórkowe nie mogą być składowane w pojemnikach na odpady komunalne ani składane obok pojemników, tylko muszą być wywiezione własnym staraniem mieszkańca i podlegają opłacie na podstawie cennika odbiorcy tych odpadów.

#### **§ 12**

W imieniu użytkowników lokali mieszkalnych, deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składa i aktualizuje w Urzędzie Miasta, Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 13**

1. Najemcy lokali użytkowych własnym staraniem składają i aktualizują w Urzędzie Miasta deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz gromadzą odpady w swoich pojemnikach na odpady.

#### **§ 14**

1. Firmy sprzątające zasoby Spółdzielni (wewnątrz i na zewnątrz budynków) oraz opróżniające kosze na śmieci należące do Spółdzielni, są zobowiązane gromadzić odpady w sposób selektywny i mogą je wrzucać do pojemników na odpady przypisanych do danej nieruchomości.
2. Firmy wykonujące na rzecz Spółdzielni usługi koszenia, pielęgnacji terenów zielonych, wycinki drzew i gałęzi na określonym terenie oraz towarzyszącą tym usługom konieczność zbierania innych odpadów znajdujących się w obrębie tego terenu (szkło, papier, plastik, metal itp.) muszą dokonywać segregacji odpadów w sposób wyżej opisany oraz wywozić je do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

### **VI. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE**

#### **§ 15**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, komisariat policji i administrację Spółdzielni. Fałszywe informowanie podlega karze.
2. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy, przejść piwnicznych oraz przejść międzyklatkowych meblami, wózkami dziecięcymi i gospodarczymi, motocyklami, skuterami, motorowerami, rowerami itp.
3. W piwnicach oraz w pomieszczeniach gospodarczych (wnękach międzypiętrowych na

klatkach schodowych, pomieszczeniach gospodarczych wewnątrz budynku niezależnie od położenia drzwi wejściowych do tych pomieszczeń) nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i cuchnących.

4. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia w klatkach schodowych, w piwnicach, windach oraz w innych pomieszczeniach ogólnodostępnych jest zabronione. Mając na uwadze zasady zgodnego współżycia mieszkańców użytkownicy lokali powinni przestrzegać zasady nie palenia papierosów na balkonach i loggiach. Zabrania się również grillowania na balkonach i loggiach.
5. W celu zapobieżenia zwarciom, instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie izolacyjnym, bez widocznych uszkodzeń części tych instalacji.
6. Montowanie w korytarzach piwnicznych, biegnących wzdłuż budynku przegród oddzielających od siebie klatki schodowe możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządu Spółdzielni.
7. Zabrania się naprawiania we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznej, których zakres zabezpieczenia wykracza poza obręb mieszkania (np. na klatkach schodowych, w piwnicach). W przypadku stwierdzenia uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić dział obsługi technicznej lub administrację Spółdzielni.

## VII. PODSTAWOWE NORMY WSPÓŁŻYCIA SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW

### § 16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (budynku) jest wzajemna pomoc i poszanowanie 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. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci - jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie urządzeń na placach zabaw i zieleni - odpowiedzialni są ich rodzice lub opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (budynku) w godzinach od 22:00 do 6:00 obowiązuje cisza. W niedziele i święta zabrania się wykonywania prac i prowadzenia działalności hałaśliwych lub uciążliwych dla współmieszkańców.
4. Zabrania się wchodzenia na dach budynku.

### § 17

1. Z instrumentów muzycznych i sprzętu RTV oraz urządzeń gospodarstwa domowego, w tym rekreacyjnych zestawów gimnastycznych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów w szczególności w godzinach od 22:00 do 6:00.
2. Bieliznę należy suszyć w specjalnie przeznaczonych na ten cel pomieszczeniach (suszarniach). Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione. Dopuszcza się suszenie bielizny na balkonach i loggiach z zachowaniem zasad estetyki. Zabrania się umieszczania sznurków do bielizny powyżej barierki balkonów i loggii.
3. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez użytkowników lokali w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych takich przedmiotów jak: rowery, motocykle, wózki dziecięce, meble itp..
4. Suszarnie i wózkarnie mogą być użytkowane tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.

### § 18

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju innych mieszkańców.

2. Posiadacze zwierząt domowych są bezwzględnie zobowiązani zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych.
3. Wyprowadzane psy:
  - 1) powinny być prowadzone na smyczy, bez możliwości ich puszczenia luzem,
  - 2) psy objęte wykazem ras psów uznawanych za agresywne oraz pozostałe psy odpowiadające wielkością rasom psów średnich i dużych prowadzi się również w kagańcu.
4. Właściciel psa powinien zapewniać pełną kontrolę nad zwierzęciem przebywającym poza obrębem swojego mieszkania. Niedopuszczalne jest pozostawianie psa bez opieki.
5. Właściciel psa odpowiada za wszystkie szkody spowodowane przez psa w budynku i jego otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych w obrębie osiedla.
6. Właściciele psów i kotów zobowiązani są do bezzwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta.
7. Obowiązuje całkowity zakaz wprowadzania psów i kotów do piaskownic.
8. Na terenach lokali zabrania się hodowli zwierząt. Zabrania się zanieczyszczania terenu wokół budynków karmą dla gołębi i innego ptactwa. Zabrania się dokarmiania ptactwa na balkonach, loggiach i parapetach okiennych.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą stację Sanitarno-Epidemiologiczną i administrację Spółdzielni.
10. Naruszanie przepisów dotyczących opieki nad zwierzętami podlega karze grzywny w trybie i na zasadach określonych w prawie o wykroczeniach.

#### **§ 19**

1. Parkowanie motocykli i samochodów osobowych jest dopuszczalne tylko w miejscach wyznaczonych.
2. Zabrania się parkowania wszelkich pojazdów na drogach pożarowych i w strefach pożarowych budynków.
3. Należy do minimum ograniczyć hałas związany z uruchamianiem silników w samochodach i motocyklach (skuterach).
4. Motocykli, skuterów, motorowerów nie wolno stawiać i przechowywać w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach przynależnych, przejściach międzyklatkowych, wózkarniach i suszarniach oraz innych nie wymienionych pomieszczeniach wewnątrz budynków.
5. Zabrania się dokonywania napraw pojazdów, malowania karoserii, a także mycia pojazdów na terenie nieruchomości.

#### **§ 20**

Zgłoszenia awarii należy kierować do Działu Obsługi Technicznej przy ul. J. Matejki 3B w Krośnie Odrzańskim tel. 68 383 52 92 (zgłaszanie wszelkich awarii w godzinach od 7:00 do 15:00, a w sprawach pilnych dodatkowo pod numerem 505 149 356. Dział przyjmuje interesantów osobiście w godzinach pracy Spółdzielni.

#### **§ 21**

Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby i w administracji Spółdzielni pozostawić dane umożliwiające kontakt z tą osobą.

### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 22**

Tablice reklamowe i szyldy na terenie osiedla mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Spółdzielni. Zezwolenia na umieszczanie reklam są płatne.

### § 23

Użytkownicy mieszkań zobowiązani są do informowania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalach w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany.

### § 24

Administracja zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach np. terminie usunięcia awarii, przeglądów budynków, wycince drzew itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane takie informacje.

### § 25

Uwagi i zażalenia użytkowników lokali i mieszkańców odnośnie nieprzestrzegania niniejszego regulaminu przez mieszkańców winny być zgłaszane pisemnie do Administracji Spółdzielni.

### § 26

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może podejmować działania odpowiednie do przewinienia. W razie uporczywego lub rażącego naruszania postanowień niniejszego regulaminu czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali, Zarząd Spółdzielni może wystąpić z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni.

### § 27

1. Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu lipca 2020 roku **uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14 /2020.**
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 11 września 2014 roku uchwałą nr 4/2014.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Bożena Derda

*Zgodnie z art. 65 k.p.k.*  
*Rafal Owczarek - radca*  
**RADCA PRAWNY**  
*Rafal Owczarek*  
R-ZG-ZG-501

