

## **Regulamin porządku domowego, napraw i używania lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca”**

### **Podstawa prawna:**

**Ustawa Prawo Spółdzielcze** z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1560 ze zm.)

**Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych** z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 1222 ze zm.)

**Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca”**

**Ustawa Prawo budowlane** z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1332 ze zm.)

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.** (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1422 ze zm.)

**Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (tekst jednolity Dz. U. 1999 Nr 74 poz. 836 ze zm.)

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Budynki znajdujące się w zasobach SBM „Kwitnąca” winny być utrzymywane w należytym stanie i otoczone odpowiednią opieką Spółdzielni oraz mieszkańców.
2. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienie bezpieczeństwa, czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
3. Postanowienia regulaminu określają prawa i obowiązki zarządu i lokatorów - tj. członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz wszystkich użytkowników lokali.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali bez względu na tytuł prawny do lokalu.
5. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby przebywające w jego lokalu: członków rodziny, podnajemców, gości.
6. Postanowienia regulaminu stosuje się do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

## II. Obowiązki zarządu

### § 1. Konserwacja i naprawy

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków oraz zapewnienie sprawnego działania urządzeń instalacji technicznych. W szczególności do obowiązków zarządu Spółdzielni należy:
  - a) konserwacja i naprawa dźwigów osobowych;
  - b) konserwacja i naprawa urządzeń i sieci hydroforowych;
  - c) konserwacja i naprawa instalacji centralnego ogrzewania do termostatycznych zaworów grzejnikowych włącznie, z wyłączeniem elementów instalacji zamontowanych przez użytkowników bez pisemnej zgody Spółdzielni. Koszty naprawy i konserwacji tych elementów obciążają użytkownika lokalu;
  - d) konserwacja i naprawa instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających, znajdujących się w lokalu (łącznie z zaworem odcinającym);
  - e) konserwacja i naprawa instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy do trójników na pionach mieszkaniowych;
  - f) konserwacja i naprawa instalacji gazowej od zaworu głównego w budynku do zaworu odcinającego urządzenia gazowe wraz z tym zaworem;
  - g) konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej - do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznikiem energii) danego lokalu;
  - h) konserwacja i naprawa grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej;
  - i) konserwacja, naprawa i remont elementów konstrukcji budynku, pokrycia dachu, elewacji, ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń wspólnego użytku itp.;
  - j) naprawa balkonów i logii w ramach kompleksowego remontu elewacji;
  - k) malowanie klatek schodowych, wózkowni, pralni, suszarni i korytarzy piwnic;
  - l) konserwacja domofonów od kasety przy drzwiach zewnętrznych budynku do lokalu mieszkalnego (bez unifonu w lokalu);
  - m) naprawa i konserwacja skrzynek pocztowych, w tym zamków, jeżeli ich uszkodzenie nie zostało spowodowane przez użytkownika;
  - n) naprawa nawierzchni dróg, ciągów pieszo-jezdných i chodników oraz tzw. "małej architektury": murków, schodów, barierek itp.;
  - o) konserwacja zieleni osiedlowej;
  - p) konserwacja i naprawa urządzeń rekreacyjnych i sportowych na terenie Spółdzielni.
2. Naprawy wymienione w pkt. 1, w przypadkach zawnionych przez użytkownika lokalu lub osoby korzystające z jego lokalu, obciążają użytkownika lokalu.
3. Pomieszczenia użytkowane indywidualnie (korytarzyki, zsypy itp.) oraz pomieszczenia wynajmowane od Spółdzielni konserwują i naprawiają użytkownicy.

## **§ 2. Przeglądy budynków**

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do:

1. poddawania okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych;
2. poddawania okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, estetyki budynków oraz ich otoczenia; kontrolą tą powinna być objęta również instalacja elektryczna i piorunochronna w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
3. prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego.

## **§ 3. Utrzymanie czystości i porządku**

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu, do jego obowiązków należy w szczególności:

1. sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, z wyłączeniem pomieszczeń indywidualnie użytkowanych;
2. sprzątanie, w tym odśnieżanie w sezonie zimowym, ciągów pieszo-jezdnych, przejść pieszych, chodników na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni;
3. opróżnianie kontenerów, koszy, pojemników na śmieci;
4. dokonywanie okresowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji piwnic, klatek schodowych, zsypów i innych pomieszczeń ogólnego użytku;
5. sprzątanie i utrzymanie terenów zielonych, będących w zarządzie Spółdzielni.

## **III. Obowiązki lokatorów**

### **§ 4. Konserwacja i naprawy**

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez bieżącą konserwację urządzeń technicznych wyposażenia mieszkań, wykonywanie napraw, odnawianie, w tym:
  - a) naprawa lub wymiana urządzeń instalacji sanitarnych, wodociągowych i gazowych (wanny, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, wannowe, zlewozmywaki, baterie zlewozmywakowe, kuchenki gazowe itp.);

- b) naprawa, legalizacja i wymiana wodomierzy – działania w tym zakresie przeprowadza Spółdzielnia, koszt obciąża lokatora;
  - c) udrożnianie przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych (wanien, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych itp.) do trójnika zainstalowanego na pionie w mieszkaniu;
  - d) konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem wewnątrz lokalu od bezpieczników zalicznikowych;
  - e) naprawa i wymiana instalacji domofonowej i osprzętu znajdującego się w mieszkaniu;
  - f) naprawa/wymiana podłóg, posadzek, wykładzin, okładzin podłogowych i ściennych;
  - g) naprawy i konserwacja drzwi i okien;
  - h) naprawa ścian, tynków.
2. **Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji, w szczególności dotyczące instalacji gazowej i elektrycznej, powinny być wykonane przez osoby posiadające ważne uprawnienia.**
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
4. Użytkownicy lokali obowiązani są do pokrycia kosztów likwidacji zniszczeń oraz ich skutków powstałych z ich winy na terenie Spółdzielni, w tym szkód powstałych w związku z nieprzestrzeganiem niniejszego regulaminu.
5. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do niezwłocznej realizacji zaleceń pokontrolnych wydanych przez Zarząd Spółdzielni po przeprowadzonych przeglądach technicznych.

## **§ 5. Udostępnianie lokalu**

1. Użytkownicy lokali obowiązani są udostępnić lokal w celu dokonania obowiązkowych przeglądów okresowych stanu technicznego budynku i instalacji. Spółdzielnia powiadamia o terminie dokonania w/w czynności poprzez wywieszanie informacji na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię obowiązkowych przeglądów technicznych zarząd wystąpi z pozwem o wydanie nakazu udostępnienia lokalu.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu instalacji technicznych w lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania.
4. W przypadku odmowy przez użytkownika udostępnienia lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię przeglądów, napraw a także dokonania oceny odpowiedzialności w przypadku awarii, za wszystkie powstałe szkody wobec Spółdzielni lub osób trzecich odpowiada użytkownik lokalu.

## **§ 6. Postępowanie w przypadku awarii**

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o:
  - a) wszystkich zauważonych awariach lub uszkodzeniach instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (w szczególności awarii instalacji gazowych, pęknięć rur, zacieków ścian, sufitów itp.), bez względu na przyczynę powstania oraz na to, kogo będzie obciążać koszt naprawy;
  - b) wszelkich stwierdzonych wadach lub awariach w lokalu, których rozmiar i rodzaj mogą mieć wpływ na stan techniczny budynku i eksploatację instalacji.
2. W przypadku poważnych uszkodzeń urządzeń i instalacji w mieszkaniach należy natychmiast odciąć zaworem lub wyłącznikiem odpowiednio dopływ gazu, wody lub energii oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby techniczne i Spółdzielnię.
3. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe i Spółdzielnię.
4. W przypadku awarii, która powstała podczas nieobecności użytkownika a zagraża życiu lub może spowodować znaczne straty materialne, pracownicy Spółdzielni mają prawo komisyjnego otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika. Jeżeli użytkownik lokalu jest obecny lecz odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia może w takiej sytuacji wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy jest to konieczne także przy udziale straży pożarnej.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

## **§ 7. Obowiązki w zakresie informacji**

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mają obowiązek:

1. zgłosić do Spółdzielni w terminie 2 tygodni zmianę liczby osób zamieszkujących w lokalu - zgłosić należy wszystkie osoby faktycznie w lokalu zamieszkujące bez względu na charakter zamieszkiwania;
2. poinformować Spółdzielnię o wynajęciu lokalu oraz pozostawić numer telefonu do osoby wynajmującej w celu umożliwienia kontaktu w sprawach technicznych lub na wypadek awarii;
3. w przypadku niezamieszkiwania w lokalu Spółdzielni wskazać adres dla doręczania korespondencji oraz numer telefonu kontaktowego, w przypadku zaniechania powyższego, wszelka korespondencja będzie kierowana przez Spółdzielnię na adres lokalu i zostanie uznana za skutecznie doręczoną;
4. w przypadku wyjazdu, gdy mieszkanie nie będzie zamieszkałe, pozostawić telefon kontaktowy do osoby opiekującej się lokalem, która udostępni lokal w razie awarii.

## IV. Użytkowanie lokali

### § 8. Remonty i przeróbki w lokalach

1. Wszelkie przeróbki i zmiany konstrukcyjne w mieszkaniu, które zmieniają jego funkcję (stawianie lub rozbieranie ścian działowych, zmiana usytuowania urządzeń sanitarnych, przebudowa i zmiana kolorystyki balkonów i loggi, zakładanie krat w oknach, na balkonach i loggiach itp. ) mogą być dokonywane po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.
2. Wykładanie posadzek, licowanie ścian płytkami i obudowywanie wanien nie wymaga zgody Zarządu, natomiast w przypadku konieczności dokonania remontu instalacji Spółdzielnia nie ponosi kosztów z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia okładzin.
3. Wszelkie przeróbki instalacji technicznych w mieszkaniach, w szczególności dotyczy to instalacji gazowej i elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, w tym grzejników, wymagają przed przystąpieniem do pracy powiadomienia zarządu i uzyskania pisemnej zgody.
4. Spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem trybu awaryjnego, możliwe jest tylko poza sezonem grzewczym za zgodą zarządu Spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika. Spuszczenie wody z instalacji może być dokonane wyłącznie przez hydraulika upoważnionego przez Spółdzielnię i nie może trwać dłużej niż 3 dni.
5. Instalacje i urządzenia gazowe po ich naprawie, przeróbce, wymianie mogą być użytkowane po przeprowadzeniu próby szczelności.
6. Użytkownik zobowiązany jest okazać świadectwo przeprowadzonej próby szczelności gazu na żądanie Spółdzielni.
7. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania wszelkich mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
8. Zabudowa węzłów (szachtów) urządzeń sanitarnych i wanien oraz instalacji centralnego ogrzewania winna bezwzględnie umożliwiać swobodny do nich dostęp w celu dokonania prac konserwacyjnych lub remontowych. W przypadku braku takiego dostępu lub wykonania trwałej zabudowy uniemożliwiającej przeprowadzenie ich kontroli lub wykonania prac remontowo – konserwacyjnych i naprawczych, Spółdzielnia ma prawo dokonać niezbędnych prac wyburzeniowych i demontażowych trwałej zabudowy, a kosztem tych prac obciążyć osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu. W przypadku braku dostępu do instalacji i możliwości skontrolowania ich stanu skutki awarii obciążają osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu.
9. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 3, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić stan pierwotny a następnie zgłosić ten fakt do Spółdzielni w celu odbioru przez służby techniczne.
10. Użytkownik lokalu powinien ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek. Legalizacja jest możliwa tylko w przypadku stwierdzenia przez służby techniczne Spółdzielni że są one wykonane:

a) zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,

- b) nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
  - c) nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,
  - d) nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku; decyzja w tej sprawie leży w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.
11. Za straty wynikłe z tytułu niewłaściwie dokonanych przeróbek, odpowiedzialność w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi użytkownik dokonujący tych przeróbek.
  12. Montaż klimatyzatora wymaga zgody Spółdzielni i musi spełniać szczegółowe warunki montażu określone przez Spółdzielnię w osobnym dokumencie.
  13. Materiały odpadowe po remoncie oraz gruz powinny być systematycznie wywożone własnym transportem przez osoby wykonujące remont lub składowane w wynajętym na koszt lokatora kontenerze MPO. Zabronione jest przetrzymywanie gruzu lub odpadów w częściach wspólnych, jak również wrzucanie ich do pojemników na śmieci.

### **§ 9. Części wspólne**

1. Przez części wspólne nieruchomości należy rozumieć te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego użytkownika lokalu, m.in.: klatki schodowe, korytarze, hole, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, korytarze piwniczne, windy, drogi wewnętrzne, zatoki parkingowe, tereny zielone.
2. Dokonywanie przez użytkowników lokali jakiegokolwiek nieuzgodnionej ze Spółdzielnią ingerencji w nieruchomość wspólną i instalacje (konserwacje, remonty, przeróbki, zabudowy) jest zabronione.
3. W przypadku nieuprawnionej ingerencji przez użytkownika lokalu w części wspólne nieruchomości, Spółdzielnia na podstawie kosztorysu powykonawczego obciąża użytkownika lokalu kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego lub naprawienia szkody.
4. Wymiana drzwi do lokali mieszkalnych nie wymaga zgody Spółdzielni. Instalowane drzwi nie mogą otwierać się na ciągi komunikacyjne na klatkach schodowych i korytarzach. Użytkownik lokalu obowiązany jest po zakończeniu montażu drzwi doprowadzić do porządku otoczenie drzwi, w tym ściany i podłogi (prace tynkarskie, malarskie i porządkowe).
5. Wymiana okien nie wymaga zgody Spółdzielni, jednak instalowane okna powinny zachować dotychczasową kolorystykę i podziały.
6. Zajmowanie pomieszczeń wspólnych (pralnie, suszarnie, części korytarzy) na własny użytek może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody właścicieli pozostałych mieszkań klatki - w drodze pozytywnej decyzji Zarządu, odpłatnie, na podstawie umowy najmu.
7. Zabudowa części korytarza klatki schodowej może być dokonana jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
8. Pomieszczenia piwniczne mają charakter pomieszczeń przynależnych do lokali.
9. Piwnice służą do przechowywania wyłącznie zapasów na użytek własny.
10. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
11. Wszelkie spory wynikłe z korzystania z pomieszczeń wspólnych rozstrzyga zarząd.

## § 10. Czystość i porządek

1. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania czystości: na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych oraz w otoczeniu budynków.
2. Sprzątanie klatek schodowych i terenu wokół Spółdzielni odbywa się na zasadach i z częstotliwością ustaloną przez zarząd na podstawie umowy zawartej z firmą zewnętrzną zajmującą się taką działalnością.
3. Sprzątanie pomieszczeń wspólnych pozostających w indywidualnym użytkowaniu lokatorów (pomieszczenia zsyków, korytarzyki) należy do ich użytkowników.
4. Mieszkańcy zobowiązani są wyrzucać śmieci i inne odpadki do przeznaczonych na ten cel zsyków lub pojemników w pomieszczeniach śmietnikowych.
5. Do zsyków nie wolno wrzucać szkła, butelek, części mebli, dużych elementów tekturowych, drewnianych i metalowych.
6. Śmieci i odpadki segregowane powinny być wrzucane do odpowiednich pojemników zgodnie z obowiązującymi zasadami.
7. Przedmioty wielkogabarytowe (meble, urządzenia i sprzęty gospodarstwa domowego) można wystawiać wyłącznie do kontenerów zamówionych w tym celu przez Spółdzielnię. O terminie podstawienia kontenera Spółdzielnia informuje wywieszając ogłoszenie na drzwiach klatek schodowych.
8. Zabronione jest wyrzucanie jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp. przez okna i z balkonów.
9. Do muszli klozetowej nie należy wrzucać elementów stałych powodujących niedrożność instalacji kanalizacyjnej.
10. W przypadku remontu lokalu mieszkalnego użytkownik zobowiązany jest we własnym zakresie zapewnić wywóz gruzu i wszelkich materiałów budowlanych powstałych w wyniku remontu; kontener na śmieci może być ustawiony wyłącznie na miejscu wskazanym przez administrację Spółdzielni.
11. Zabrania się prowadzenia prac remontowych (cięcie, szlifowanie, montowanie itp.) na korytarzach i w innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
12. Powstałe w wyniku prowadzonego remontu zanieczyszczenia powierzchni wspólnych budynku (np. klatka schodowa, winda, zsyk) lokator jest zobowiązany niezwłocznie uprzątnąć.
13. Zabrania się gromadzenia na korytarzach (w tym piwnicznych), klatkach schodowych i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania starych mebli, sprzętów oraz jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nie usunięcia ich na żądanie Spółdzielni zostaną one usunięte przez służby techniczne Spółdzielni na koszt użytkownika lokalu.
14. Zabrania się gromadzenia i przechowywania odpadów w lokalach mieszkalnych.
15. Zabrania się przechowywania na balkonach mebli i innych przedmiotów, powodujących nieestetyczny wygląd budynku.
16. Zabrania się przechowywania w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na loggiach materiałów palnych, łatwopalnych i wybuchowych, a także cuchnących i żrących.
17. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania porządku w komórce piwnicznej i systematycznego usuwania zbędnych rzeczy i śmieci.
18. Skrzynki na kwiaty i doniczki muszą być zabezpieczone przed wypadnięciem, a podlewanie roślin powinno odbywać się w taki sposób, żeby woda nie zalewała niższych kondygnacji i nie zanieczyszczała elewacji.



## **§ 11. Czynności zabronione**

1. Zabrania się wstępu osobom nieuprawnionym do pomieszczeń, w których znajdują się węzły centralnego ogrzewania.
2. Zabrania się ingerencji i zmiany nastaw regulacyjnych zaworów instalacji centralnego ogrzewania w piwnicach budynków.
3. Zabrania się samowolnego zamykania zaworów centralnego ogrzewania w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Zabronione jest dokonywanie przez użytkownika lokalu zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza ze zdalnym odczytem.
5. Zabrania się umieszczania jakichkolwiek urządzeń i instalacji w szachtach elektrycznych.
6. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dachy budynków.
7. Zabronione jest instalowanie na dachach budynków anten telewizyjnych, radiowych oraz innych urządzeń bez zgody zarządu. Za straty powstałe przy montażu tych urządzeń (uszkodzenia dachu, rynien itp.) odpowiedzialne są osoby, które mają tytuł prawny do lokalu.
8. Zabrania się grillowania na balkonach.
9. Zabrania się spożywania alkoholu oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w komórkach, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
10. Umieszczanie wszelkich reklam i ogłoszeń na terenie osiedla bez zgody zarządu Spółdzielni jest zabronione.

## **§ 12. Przepisy w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego**

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną i zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku uszkodzenia instalacji gazowej względnie elektrycznej należy w miarę możliwości odciąć dopływ gazu lub prądu i natychmiast zawiadomić pogotowie gazowe lub energetyczne, straż pożarną oraz służby techniczne i zarząd Spółdzielni.
3. Zabrania się zastawiania dróg ewakuacyjnych, klatek schodowych i korytarzy, holi i korytarzy piwnicznych jakimikolwiek przedmiotami.
4. Zabrania się przechowania na balkonach, loggiach, klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku materiałów palnych, łatwopalnych i wybuchowych (w tym pojemników z paliwem oraz butli gazowych).
5. Zabrania się użytkowania butli gazowych w budynkach mieszkalnych.
6. Zabrania się używania ognia, w tym grillowania, oraz odpalania fajerwerków, petard i zimnych ogni na balkonach i loggiach.
7. Zabrania się palenia papierosów oraz używania ognia na klatkach schodowych, wiatrołapach, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytku.

8. Zabrania się samowolnych napraw urządzeń elektrycznych, instalowania ponadnormatywnych bezpieczników, wykonywania innych czynności w szafkach elektrycznych.
9. Urządzenia oraz osprzęt elektryczny używany w lokalach powinien być sprawny i nie może doprowadzać do przeciążenia instalacji elektrycznej.
10. Podczas remontów lokali mieszkalnych zaleca się wykorzystywanie materiałów posiadających certyfikat nierozprzestrzeniania ognia lub niepalności.
11. Na parterze w każdej klatce schodowej umieszczona jest w widocznym miejscu Instrukcja postępowania na wypadek pożaru; zarząd prosi o zapoznanie się z Instrukcją dla wspólnego bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców.

## **V. Postanowienia w zakresie współżycia mieszkańców budynków**

### **§ 13. Przepisy regulujące współżycie mieszkańców**

1. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność, która nie jest uciążliwa dla współmieszkańców, nie zakłóca spokoju i porządku publicznego.
2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach 22.00 – 6.00.
3. Remonty i modernizacje w mieszkaniu związane z hałaśliwymi robotami uciążliwymi dla współmieszkańców mogą być wykonywane tylko w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00.
4. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnie prac.
5. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programów radiowych i telewizyjnych.
6. Trzepanie dywanów może odbywać się jedynie w miejscach do tego przeznaczonych, w dni powszednie w godzinach od 8 do 20. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli itp. na balkonach, klatkach schodowych i z okien.
7. Zabrania się urządzania spotkań towarzyskich na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych.

### **§ 14. Ruch drogowy na terenach Spółdzielni**

1. Wszystkie drogi (ciągi pieszo-jezdne) na terenie będącym w zarządzie Spółdzielni znajdują się w strefie zamieszkania (strefa oznaczona znakiem D-40).
2. Kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność, ustąpić pierwszeństwa pieszym oraz przestrzegać przepisów ruchu drogowego i zasad oznaczonych znakami drogowymi.
3. Parkowanie pojazdów dozwolone jest tylko w miejscach to tego celu wyznaczonych.
4. Zabrania się parkowania wszelkich pojazdów na drogach pożarowych, dojazdach do pomieszczeń śmietnikowych, dojściach do klatek schodowych.

### **§ 15. Przepisy dotyczące posiadaczy zwierząt domowych**

1. W mieszkaniach można posiadać psy, koty lub inne zwierzęta pod warunkiem, że ich liczba nie wskazuje na hodowlę, nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz nie zakłócają spokoju innym użytkownikom.

2. Psy należy wyprowadzać na spacer na smyczy i w kagańcu.
3. Właściciele odpowiadają za wszelkie szkody spowodowane przez ich zwierzęta w budynkach i ich otoczeniu.
4. Właściciele psów obowiązani są usuwać odchody psie z chodników, dróg i trawników a także z części wspólnych w budynkach.
5. Właściciele psów są zobowiązani do przeprowadzania obowiązkowych szczepień psów przeciwko wściekliźnie i posiadać aktualne świadectwo szczepienia.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.

### § 16. Przepisy końcowe

1. Mieszkańcy obowiązani są zamykać drzwi wejściowe do klatek schodowych i nie wpuszczać nieznanym sobie osób.
2. Drzwi wejściowe do piwnic powinny być stale zamknięte.
3. Korzystający z dźwigów osobowych (wind) zobowiązani są do przestrzegania instrukcji użytkowania tych urządzeń znajdujących się w każdym dźwigu. Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind należy zgłaszać do pogotowia dźwigowego lub do zarządu Spółdzielni.
4. W przypadku zatrzymania się windy między piętrami należy nacisnąć przycisk ALARM, i zawiadomić pogotowie dźwigowe, którego numer znajduje się w kabinie windy oraz na tablicy ogłoszeń w każdej klatce schodowej.
5. Zabrania się otwierania drzwi windy gdy kabina nie stoi prawidłowo na piętrze i podejmowania próby samodzielnego wydostania się z windy.
6. W okresie zimy w celu zapobiegania stratom ciepła należy zamykać okna na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w innych pomieszczeniach wspólnych.
7. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji, deratyzacji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia wskazane przez zarząd Spółdzielni.
8. Przed wyjazdem na dłuższy okres należy zakręcić główne zawory gazowe i wodne w lokalu, a mieszkanie pozostawić pod opieką wybranej osoby i w Spółdzielni pozostawić informacje umożliwiające kontakt z tą osobą (telefon, adres).
9. Jeżeli członek Spółdzielni lub osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub nagminny przeciwko postanowieniom niniejszego regulaminu lub swoim zachowaniem naruszają zasady współżycia społecznego - Zarząd Spółdzielni w stosunku do tych osób może zastosować sankcje przewidziane w statucie Spółdzielni.
10. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie, odpowiednie zastosowanie mają przepisy Statutu oraz ustaw i rozporządzeń wskazanych w części wstępnej regulaminu.
11. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Marek Boniecki

SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
"KWITNAĆA"  
01-926 Warszawa, ul. Kwitnaca 6 m 34  
NIP: 118-13-41-052

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Izabella Młynarczuk