

Regulamin

porządku domowego

Regulamin niniejszy określa prawa i obowiązki członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni oraz najemców zajmujących lokale mieszkalne albo użytkowe, w tym garaże w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Trzebnicy, w zakresie przestrzegania porządku domowego i należytego współżycia mieszkańców w lokalach, budynkach i na osiedlach spółdzielczych.

I .Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. Użytkownik lokalu - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę.
2. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym garaż.

§ 2

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach spółdzielczych są własnością społeczną zamieszkałych osób. Z tych względów powinny być one w interesie samych zainteresowanych osób utrzymane na odpowiednim poziomie i otoczone troskliwą opieką.
2. Mienie wspólne jak i jego części w nieruchomości oraz mienie wspólne Spółdzielni nie może być samowolnie zajmowane i użytkowane przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 3

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także zapewnienia warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki administracji i użytkowników lokali.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby reprezentujące jego prawa, członków rodziny, podnajemców, gości itp.

II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie lokali, budynków, urządzeń i instalacji

§ 4

Administracja jest obowiązana:

1. Dbać o stan techniczny budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku m.in. takich jak: korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne, rowerownie, wózkownie, suszarnie, piaskownice i place zabaw, jeśli takie istnieją oraz inne tereny Spółdzielni.
2. Zapewnić oznakowanie domów w numery administracyjne określające, czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy są położone i jaką liczbą porządkową są oznaczone.
3. Zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań.
4. Zapewnić oświetlenie wejść do budynków klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a także terenów osiedlowych, jeśli wyposażone są one w zewnętrzną instalację oświetleniową.
5. Zapewnić dla budynków lub zespołów budynków odpowiednie kontenery do segregacji odpadów.

III. Obowiązki użytkowników i innych osób korzystających z lokali

§ 5

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany tylko jako mieszkanie.
2. Na prowadzenie w mieszkaniu wszelkiej działalności gospodarczej wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni.
3. Przeznaczenie całego lokalu na lokal użytkowy wymaga uzyskania ze Starostwa decyzji o zmianie sposobu użytkowania lokalu. Dotyczy to lokalu objętego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu. Lokal uzyskany na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu nie może być przeznaczony na lokal użytkowy.

§ 6

1. Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w administracji zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu, bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.
2. Powiadomić administrację o pojawieniu się pleśni, zawilgoceniach i grzybów w mieszkaniu, jak również insektów i gryzoni oraz przedsięwziąć odpowiednie działanie w celu ich wyłączenia.
3. Bez uzyskania zgody Zarządu zabrania się wchodzenia na dachy budynków i montowania na nich jednostek zewnętrznych: klimatyzacji, anten radiowych, telewizyjnych i innych.

4. Bez zgody Zarządu zabrania się montowania jednostek zewnętrznych klimatyzacji na elewacjach budynków.
5. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci w obrębie nieruchomości (hałasowanie, brudzenie ścian, wybijanie szyb, uszkodzanie urządzeń, niszczenie krzewów itp.) odpowiedzialni są ich rodzice i opiekunowie.
6. Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia wszelkich zmian osobowych zaistniałych w jego mieszkaniu w celu ustalenia m.in. zaliczek na wodę, wysokości opłat za gospodarowanie odpadami.
7. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać niezbędnych remontów aby zapewnić prawidłowe użytkowanie lokalu.

§ 7

1. Przy wymianie okien i drzwi na nowe o dużej szczelności, użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić skuteczny nawiew powietrza i wentylację lokalu, aby możliwe było bezpieczne korzystanie z urządzeń gazowych i aby nie dopuszczać do powstania zawilgoceń i pleśni w lokalu.

§ 8

1. Wszelkie zmiany konstrukcyjne, względnie przeróbki w mieszkaniu (stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat i zewnętrznych rolet w oknach, zmiany w instalacjach c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 9

1. Nie wolno naprawiać ani wymieniać we własnym zakresie bezpieczników zaplombowanych. Za straty wynikłe wskutek manipulacji przy bezpiecznikach odpowiedzialni są mieszkańcy.
2. Zabrania się zrywania plomb przy wszystkich licznikach i zabezpieczeniach. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby przy liczniku kosztami oplombowania obciążony będzie użytkownik lokalu.
3. Zabrania się zrywania plomb przy licznikach administracyjnych i zabezpieczeniach elektrycznych. W przypadku stwierdzenia zerwania plomby kosztami ponownego oplombowania obciążani będą wszyscy użytkownicy lokali danej klatki schodowej.
4. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu w lokalu, należy natychmiast zamknąć zawór przy gazomierzu, po czym zawiadomić administrację i/lub pogotowie gazowe.

§ 10

1. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w komórkach lokatorskich, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, jest zabronione. Korzystanie z oświetlenia komórek piwnicznych jest odpłatne, a koszt oświetlenia ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. W komórkach lokatorskich dopuszcza się, za powiadomieniem Spółdzielni, instalowanie gniazd elektrycznych podłączonych do obwodu elektrycznego własnego mieszkania, względnie poprzez podlicznik obwodu administracyjnego spółdzielni, na co wymagana jest odrębna zgoda Spółdzielni.

§ 11

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest dbanie o należyty stan techniczny takich urządzeń jak liczniki, wodomierze, zawory termostatyczne c.o., podzielniki kosztów c.o. itp.
W/w urządzenia są niezbędne do rozliczania użytkownika lokalu z dostarczonych do lokalu mediów, tj. wody, ciepła, gazu, prądu.
2. W przypadku uszkodzenia w/w urządzeń koszty wymiany lub naprawy pokrywane są przez użytkownika lokalu, o ile uszkodzenie nastąpiło z jego winy.

§ 12

1. W celu racjonalnego wykorzystania energii elektrycznej nie wolno pozostawiać w piwnicach, komórkach lokatorskich, na korytarzach klatek schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, strychach i innych wspólnych pomieszczeniach włączonego oświetlenia, jeśli nie przebywają w tym czasie w tych pomieszczeniach osoby.
2. Zabrania się blokowania automatycznych wyłączników oświetlenia klatek schodowych, bowiem takie działania powodują awarię automatów schodowych oraz straty energii elektrycznej.

§ 13

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła. Powyższe dotyczy również komórek lokatorskich wyposażonych w okienka piwniczne.

§ 14

1. O poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w lokalach należy niezwłocznie zawiadomić administrację i przystąpić do usuwania awarii, jeśli usunięcie jej leży w gestii osoby użytkującej lokal. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody i straty, które mogą wyniknąć w jego lokalu lub u sąsiada w wyniku awarii instalacji lub urządzeń należących do lokalu, których usunięcie należy do osoby użytkującej lokal.

2. Administrator oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni i posiadające odpowiednie uprawnienia, upoważnione są do kontrolowania urządzeń i instalacji w lokalach.
3. W celu skontrolowania stanu urządzeń technicznych i ogólnego stanu lokalu użytkownik obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu upoważnionym przez Spółdzielnię osobom. W przypadku nieudostępnienia lokalu, wszelkie konsekwencje przechodzą na użytkownika lokalu.
4. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w lokalach w czasie nieobecności użytkownika lokalu oraz konieczności jej usunięcia, użytkownicy lokali w przypadku przewidzianej dłuższej nieobecności, winni poinformować administrację, kto będzie dysponował kluczami do lokalu.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub powstałe z naturalnego zużycia, obciążają użytkownika lokalu.
6. Zakres obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów lokali oraz dodatkowego wyposażenia lokali określa odrębny regulamin.

§ 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeśli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. 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.
3. Użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - dokonania okresowych przeglądów, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonanie,
 - doraźnego przeglądu i odczytów urządzeń przy pomocy których Spółdzielnia rozlicza użytkownika lokalu z dostarczonego ciepła i wody.

IV. Przepisy w zakresie higieny i estetyki osiedla, budynków oraz otoczenia

§ 16

1. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz na terenach spółdzielczych.
2. Nie wolno wyrzucać przez okna, balkony, tarasy itp. jakichkolwiek śmieci, żywności, niedopałków papierosów itp. Nie wolno wykladać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa,

ze względu na zabrudzenie przez nie ścian, chodników, ubrań przechodniów i możliwość roznoszenia chorób. Zabrania się karmienia ptactwa w obrębie budynków i osiedla.

3. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać produktów higieny osobistej, pieluch, chusteczek nawilżanych, odpadków kuchennych i spożywczych (w tym tłuszczu i olejów), wszelkich materiałów nierozpuszczalnych. W razie zapchania rur użytkownicy mieszkań położonych ponad miejscem zapchania mogą zostać obciążeni kosztami oczyszczenia i udrożnienia instalacji.
4. Nieczystości z zachowaniem segregacji, należy wynosić do kontenerów ustawionych przez administrację w wyznaczonych miejscach, a przedmioty o znacznych gabarytach m.in. lodówki, pralki, sprzęt elektroniczny, meble, dywany, materace, armatura sanitarna, okna i drzwi, itp., winny być wywożone przez osobę wyrzucającą we własnym zakresie i na własny koszt do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) prowadzonych przez poszczególne gminy, przy czym przedmioty te przyjmowane są na składowisko bezpłatnie.
5. Zabrania się wrzucania ciężkich i twardych przedmiotów takich jak kamienie, gruz, żelazo itp. do pojemników na odpady, jak również pozostawiać ich w boksie lub przy kontenerach. Przedmioty te winny być wywożone przez wyrzucającego na własny koszt i we własnym zakresie, bowiem nie stanowią one odpadów bytowych.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bezwzględnego segregowania odpadów i wyrzucania ich do odpowiednich pojemników. Za niewłaściwe sortowanie odpadów, mogą być naliczone przez gminę dodatkowe opłaty.

§ 17

1. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych oraz mycie posadzek na balkonach i loggiach powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody z ziemią nie ściekały po murze, niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony, a nawet przechodniów.
2. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim mieszkańcom osiedla.

V. Pranie i suszenie

§ 18

1. W budynkach, w których urządzono pralnię, z urządzeniami, które będą użytkowane, należy obchodzić się z należytą starannością zapewniając i przestrzegając ich bezpieczne użytkowanie.
2. W czasie prania należy pomieszczenia pralni przewietrzyć, aby ściany, stolarka i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
3. Po zakończeniu prania lub suszenia, należy pomieszczenie pralni sprzątnąć, zakręcić kran wodociągowy i gazowy, jeśli takie istnieją, wyłączyć oświetlenie, zamknąć okno, a klucze przekazać osobie upoważnionej. Koszty wynikłe z korzystania z pralni obciążają osoby

korzystające z tej usługi (koszt gazu, energii elektrycznej i wody). Po skończonym suszeniu należy bezwzględnie przykręcić lub całkowicie zakręcić zawór grzejnikowy, jeśli taki istnieje.

4. Zabrania się suszenia bielizny w oknach oraz na balkonach powyżej wysokości balustrad.
5. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.
6. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.
7. W pralniach nie wolno prać bielizny w celach zarobkowych, ani przechowywać żadnych przedmiotów niezwiązanych z procesem prania.

VI. Przepisy w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 19

1. W celu zabezpieczenia się przed groźbą pożaru, mieszkańcy obowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ostrożnie obchodzić się z wszelkiego rodzaju urządzeniami elektrycznymi.
2. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną, policję i administrację.
3. Dla zabezpieczenia swobodnego poruszania się i przestrzegania przepisów p.poż. i porządkowych, nie wolno zastawiać klatek schodowych, korytarzy, przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami, rowerami i innymi urządzeniami i przedmiotami tarasującymi dojścia i drogi ewakuacyjne.
4. W piwnicach, lokalach, pomieszczeniach wspólnych, balkonach, loggiach, tarasach, nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
5. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, balkonach, w pomieszczeniach wspólnych oraz piwnicach, jest zabronione.
6. Wszelkie instalacje elektryczne muszą być utrzymane w dobrym stanie technicznym.
7. Zabrania się grillowania, z użyciem paleniska węglowego, na balkonach, loggiach, tarasach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

VII. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców osiedla.

§ 20

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla 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, korytarzach oraz w pomieszczeniach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci odpowiedzialni są rodzice.

3. W godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ obowiązuje cisza nocna.
4. Zabrania się wykonywania uciążliwych, głośnych prac remontowych w godzinach od 19⁰⁰ do 8⁰⁰ oraz w dni świąteczne.

§ 21

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt 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 sanitarnych i porządkowych.
2. Ze względu na możliwość zanieczyszczania terenów przydomowych, w tym piaskownic, oraz ze względu na bezpieczeństwo innych osób, psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu i osiedla. Spuszczanie ich ze smyczy na terenach osiedli jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez zwierzęta w budynkach i otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
4. Niedopuszczalne jest pozostawianie na dłuższy czas psa bez opieki w lokalu, na balkonie lub tarasie, który swoim zachowaniem zakłócałby spokój innym mieszkańcom.
5. Osoby posiadające psa lub kota zobowiązane są do usuwania z klatek schodowych i innych pomieszczeń, a także z terenów osiedlowych, odchodów fizjologicznych pochodzących od tych zwierząt.
6. W lokalu i na terenie osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych.
7. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające psy obowiązane są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.
8. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i administrację spółdzielni.

§ 22

1. Nie trzepać i nie odkurzać dywanów, pościeli, odzieży itp. w godzinach i miejscach niedozwolonych, a w szczególności na balkonach, przez okna, na klatce schodowej itp. Trzepanie może odbywać się na zewnątrz lokali w miejscach i godzinach do tego przeznaczonych.
2. Zabrania się wysypywania odpadów poza pojemnikami, kontenerami i boksami.

§ 23

1. Parkowanie motocykli i samochodów osobowych jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez administrację. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkować pojazdy należy tam, gdzie nie utrudnia to komunikacji, nie powoduje niszczenia zieleni i chodników.

2. Zabronione jest parkowanie na osiedlach pojazdów dostawczych, ciężarowych, przyczep kempingowych lub dostawczych, busów, autobusów, traktorów itp.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, rowerami, samochodami itp.
4. Zabronione jest parkowanie wszelkich pojazdów mechanicznych nie należących do mieszkańców danego osiedla lub osób ich odwiedzających.

§ 24

1. Użytkownicy lokali powinni współpracować z administracją we wszystkich sprawach związanych z należytyym wykorzystaniem i utrzymaniem lokali, budynku i urządzeń domowych.
2. W przypadku konieczności ustawienia kontenera na gruz przez użytkownika lokalu na terenie osiedla (podczas wykonywania prac remontowych w lokalu) należy wystąpić do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o wyznaczenie odpowiedniego miejsca na kontener.

§ 25

Reklamy na budynkach, klatkach schodowych oraz na terenie osiedla mogą być instalowane za odpłatnością i zgodą Zarządu Spółdzielni.

VIII. Przepisy końcowe

§ 26

W razie rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000r.(tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz.558) oraz Ustawy o własności lokali z dnia 24-06-1994r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1048).

§ 27

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2025 z dnia 20 marca 2025 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia tej uchwały.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Iwona Kurowska

