

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

1. Postanowienia ogólne.

- 1.1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, przestrzeganie warunków bezpieczeństwa i zasad higieny, zachowanie estetyki budynków, ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
- 1.2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej Członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, a także osób faktycznie korzystających z lokali zwanych dalej Użytkownikami lokali.
- 1.3. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu odpowiedzialna jest stosownie do postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby jego prawa reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

2. Utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji oraz mieszkań.

- 2.1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a) dokonywania napraw lub wymiany przewodów elektrycznych, wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) do zabezpieczenia w lokalu,
 - b) dbania o stan techniczny budynków oraz ich otoczenia i pomieszczeń wspólnego użytkowania takich jak: korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piaskownice, place zabaw,
 - c) zapewnienia oświetlenia numerów budynków i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - d) zapewnienia mieszkańcom dogodnego i bezpiecznego dojścia do budynków i mieszkań,
 - e) zapewnienia miejsca dla pojemników do składania odpadów komunalnych,
 - f) utrzymania czystości w otoczeniu budynków.
- 2.2. Lokal mieszkalny może być użytkowany jako mieszkanie. W lokalu tym może być również wykonywany zawód (rzemiosło), który nie zagraża bezpieczeństwu i higienie oraz nie zakłóca spokoju mieszkańcom budynku.
- 2.3. Wszelkie przeróbki w mieszkaniach, względnie poważniejsze zmiany architektoniczne (stawianie lub rozbijanie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie rolet, instalowanie dodatkowych kranów lub wanien itp.) mogą być dokonywane jedynie na podstawie uzyskanej na piśmie zgody Spółdzielni.
- 2.4. Ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia pionu lub uszkodzenia urządzeń nie wolno ingerować we własnym zakresie w instalację elektryczną, bezpieczniki (na klatkach schodowych i w piwnicach).
- 2.5. Instalowanie dodatkowych gniazd elektrycznych w piwnicach i ewentualne zakładanie oświetlenia (w razie jego braku) wymaga zgody Spółdzielni.
 - 2.5.1. Możliwy jest montaż przez Spółdzielnię urządzeń ograniczających pobór energii elektrycznej z tzw. obwodów administracyjnych.
- 2.6. Odpowiedzialność za zerwane plomby na zabezpieczeniu przedlicznikowym oraz na liczniku energii elektrycznej spoczywa na Użytkowniku mieszkania.

- 2.7. Z urządzeń pomiarowych w zakresie wody i centralnego ogrzewania należy korzystać zgodnie z wytycznymi określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni” oraz „Regulaminie rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni”.
- 2.8. Montaż anteny zewnętrznej możliwy jest po ustaleniu warunków technicznych ze Spółdzielnią na: wewnętrznej ścianie logii, balustradzie balkonowej, bądź w ościeżu okiennym,.
- 2.9. Domofony mogą być instalowane, modernizowane, konserwowane przez Spółdzielnię na wniosek większości mieszkańców. Montaż powinien być wykonany przez kompetentne firmy legitymujące się pozytywną opinią Spółdzielni.
- 2.10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli 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.
- 2.11. 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.
- 2.12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu.
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Użytkownika lokalu.
- 2.13. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
- 2.14. Za modernizację, o której mowa w ust. 2.13, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu.
- 2.15. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- 2.16. W okresie używania lokalu zamiennego Użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
- 2.17. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2.15 i 2.16, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1234).

- 2.18. Sposób rozliczenia kosztów związanych z usunięciem awarii lub wykonaniem niezbędnych prac remontowych określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni”.

3. Higiena, estetyka domu (osiedla) i otoczenia

- 3.1. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do utrzymywania czystości na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, na strychach, w pomieszczeniach ogólnego użytku wg sposobu określonego przez większość mieszkańców lub samorząd mieszkańców budynku.
- 3.1.1. Zasad określonych w ust. 3.1. nie stosuje się w budynkach lub klatkach schodowych, w których na wniosek użytkowników mieszkań wprowadzono odpłatne sprzątanie klatek schodowych przez podmioty zewnętrzne.
- 3.1.2. Społecznym administratorem jest osoba mieszkająca w danym budynku, wybrana przez mieszkańców, dbająca o porządek i pośrednicząca w zgłaszaniu usterek itp.
- 3.2. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, pożywienia, papierów itp., wykładania na parapetach okien pożywienia dla ptaków z uwagi na brudzenie przez nie elewacji, chodników oraz ubrań przechodniów.
- 3.3. Do muszli klozetowych zabrania się wrzucania popiołu, śmieci, pierza, kości, szmat, ręczników papierowych, jakichkolwiek materiałów higienicznych, pozostałości po pracach remontowych (farb i klejów nawet w formie rozcieńczonej) itp.
- 3.4. Śmieci i odpadki należy wynosić do pojemników oraz segregować je zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie uprzątnąć zanieczyszczone przez siebie miejsce.
- 3.4.1. W przypadku uszkodzeń powstałych na klatkach schodowych w wyniku noszenia mebli bądź urządzeń, koszty naprawy ponosi właściciel lub użytkownik danego lokalu.
- 3.5. W budynkach z piecami węglowymi Użytkownik, któremu przywieziono opał (węgiel, drewno itp.) zobowiązany jest natychmiast po zniesieniu opału do piwnicy oczyścić cały teren, na którym opał został rozprószony.
- Opalu nie wolno wrzucać przez okienko piwniczne.
- 3.6. Trzepanie dywanów, chodników itp. powinno odbywać się wyłącznie w miejscach przeznaczonych, we wskazanych godzinach: od godz. 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
- 3.7. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach okiennych powinno się odbywać z umiarem, aby strugi wody z ziemią nie ściekały na niżej położone okna i balkony, jak i po elewacji niszczyć ją i brudząc.

4. Pranie i suszenie bielizny

- 4.1.1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom.
- 4.2. Z pralni może korzystać każdy Użytkownik w kolejności wyznaczonej przez osobę sprawującą nadzór nad pralnią lub większość mieszkańców.
- 4.3. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
- 4.4. W czasie prania należy wietrzyć pomieszczenia pralni tak, aby ściany, stolarka i sufit nie były narażone na stałą wilgoć.

- 4.5. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni należy sprzątnąć doprowadzając je do należytego stanu. Klucz od pomieszczeń należy zwrócić tego samego dnia osobie sprawującej nadzór, podając jednocześnie stany urządzeń pomiarowych konieczne do naliczenia opłaty za zużycie wody.
- 4.6. Suszyć pranie należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach.

5. Współzycie i bezpieczeństwo mieszkańców domu (osiedla)

- 5.1. Na strychach budynków, korytarzach nie wolno przechowywać materiałów opałowych, łatwopalnych i pirotechnicznych. Korytarzy, klatek schodowych i przejść na strych oraz korytarzy piwnicznych nie wolno zastawiać meblami, opakowaniami, wózkami dziecięcymi lub innymi przedmiotami utrudniającymi swobodne poruszanie się.
- 5.1.1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Policję i Spółdzielnię. Do czasu przybycia Straży Pożarnej w miarę możliwości należy podjąć czynności ograniczające rozprzestrzenianie się pożaru lub zmierzające do jego ugaszenia.
- 5.2. W pomieszczeniach ogólnego użytku i w piwnicach użytkowanych przez mieszkańców nie należy magazynować złomu, elektroprzętu uzyskanego w wyniku recyklingu, szmat, drewna, odpadków żywnościowych itp.
- 5.2.1. W przypadku zalegania przedmiotów w pomieszczeniach ogólnego użytku na wniosek mieszkańców lub decyzji administracji Spółdzielni, wywozu dokonuje Spółdzielnia. Koszty z tego tytułu ponosi dana nieruchomość.
- 5.3. Palenie papierosów i używanie otwartego ognia oraz spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających w piwnicach, na klatkach schodowych i strychach jest zabronione.
- 5.4. Dzieci powinny bawić się pod nadzorem osoby dorosłej na placach zabaw, w parku lub w innych miejscach przeznaczonych na ten cel. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się na terenach zielonych, przy śmietnikach, na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i strychach. Za niewłaściwe zachowanie dzieci odpowiedzialni są prawni opiekunowie.
- 5.5. Elektronicznego sprzętu fonicznego nie należy nastawiać zbyt głośno, w sposób uciążliwy.
- 5.6. Mieszkańcy zobowiązani są do zachowywania ciszy nocnej szczególnie w godzinach nocnych, tj. od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. Głośne prace remontowe w mieszkaniu mogą być przeprowadzane w godzinach od 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
- 5.7. W celu utrzymania budynków na odpowiednim poziomie stanu sanitarnego, porządku zabrania się hodowli królików, gołębi, drobiu itp. zwierząt hodowlanych.
- 5.8. Właściciele utrzymujący zwierzęta domowe, zwłaszcza psy mają obowiązek:
- a) wyposażenia psa w obrozę,
 - b) oznakowania psa,
 - c) rejestracji w Urzędzie Miasta i Gminy zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne,
 - d) prowadzenia psa na uwięzi, a jeżeli pies jest rasy uznawanej za agresywną lub w inny sposób zagraża otoczeniu powinien mieć nałożony kaganiec; psy ras uznanych za niebezpieczne mogą być wyprowadzane wyłącznie przez osoby pełnoletnie,
 - e) stałego skutecznego dozoru nad psami i innymi zwierzętami domowymi,
 - f) niewprowadzania psów i innych zwierząt domowych na teren placów gier i zabaw, piaskownic dla dzieci,

- g) niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez psy i inne zwierzęta na terenach przeznaczonych do użytku publicznego, a w szczególności na chodnikach, jezdniach, placach, parkingach, terenach zielonych. Postanowienie to nie dotyczy osób niewidomych korzystających z pomocy psów – przewodników. Dopuszcza się wyrzucanie psich odchodów do koszy ulicznych pod warunkiem, że są one składowane w worku foliowym,
- h) niedopuszczania do zakłócania ciszy i spokoju przez zwierzęta domowe.

5.9. Zabrania się:

- a) mycia pojazdów poza myjniami,
- b) wymiany olejów i innych płynów technicznych w pojazdach samochodowych poza warsztatami samochodowymi,
- c) jeżdżenia na motocyklach i motorowerach po chodnikach,
- d) spalania odpadów i śmieci,
- e) niszczenia trawników i zieleni,
- f) niszczenia mienia, a w szczególności elewacji budynków, ogrodzeń, ławek, koszy, latarni,
- g) umieszczania ulotek, folderów, reklam, ogłoszeń w miejscach do tego nieprzeznaczonych, a w szczególności na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, terenach zielonych lub w innych miejscach bez zgody Spółdzielni,
- h) zakopywania odpadów oraz padłych zwierząt,
- i) składowania odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych,
- j) wylewania nieczystości ciekłych,
- k) przechowywania butli z gazem w piwnicach, na balkonach i loggiach,
- l) wchodzenia na dach i do pomieszczeń technicznych,
- ł) grillowania na balkonach, tarasach, logiach lub pomieszczeniach wspólnego użytku bez względu na rodzaj użytkowanego grilla,
- m) palenia tytoniu i e-papierosów, oraz rozpylania, lub spalania materiałów wydzielających ostre zapachy, które mogą być uciążliwe dla otoczenia (np.: kadzidła, patyczki zapachowe itp.) na klatkach schodowych, balkonach, tarasach, logiach lub pomieszczeniach wspólnego użytku,
- n) montowania karmników na ścianach budynku, logii, parapetach, balustradach balkonowych i balkonach,
- o) używania w pomieszczeniach piwnicznych lodówek i zamrażarek podłączonych do wspólnej instalacji oświetleniowej,
- p) przechowywania w budynkach motocykli i motorowerów oraz paliw płynnych i gazowych,
- r) trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i w oknach.

5.10. Rowerów nie należy długotrwale przechowywać na klatkach schodowych lub na korytarzach piwnicznych, by nie tarasować przejść.

5.11. Z uwagi na konieczność zachowania zasad bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji urządzeń do gromadzenia odpadów komunalnych:

- a) zabrania się gromadzenia w pojemnikach na odpady komunalne: gruzu i innych materiałów budowlanych, urządzeń sanitarnych, gorącego popiołu, żużla, szlamów, substancji toksycznych, żrących, wybuchowych,

przeterminowanych leków, zużytych olejów, resztek farb, rozpuszczalników, lakierów i innych odpadów niebezpiecznych, elektroprzętu, zużytych baterii i żarówek oraz odpadów z działalności gospodarczej.

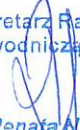
- b) zabrania się spalania w pojemnikach i koszach na odpady jakichkolwiek odpadów,
- c) do pojemników na papier, tekturę oznakowanych kolorem niebieskim zabrania się wrzucać:
 - opakowań z zawartością, np. żywności, wapna, cementu,
 - tapety,
 - kartonów i tektury pokrytej folią aluminiową,
 - tłustego i zabrudzonego papieru np: po maśle, margarynie czy twarogu,
 - kalkę techniczną, papier termiczny i faksowy,
 - prospekty, foliowane i lakierowane katalogi,
 - odpadów higienicznych np: waty, pieluch
 - zmieszanych odpadów komunalnych.
- d) do pojemników na opakowania szklane oznakowanych kolorem zielonym zabrania się wrzucać:
 - ceramikę np. porcelanę, naczynia żaroodporne, talerze, doniczki,
 - lustra,
 - szklane opakowania farmaceutyczne i chemiczne, laboratoryjne,
 - szkło stołowe, okularowe,
 - szkło budowlane np. szyby okienne, szkło zbrojone,
 - szyby samochodowe,
 - żarówek, świetlówek, kineskopów,
 - zmieszanych odpadów komunalnych.
- e) do pojemników na opakowania z tworzyw sztucznych oznakowanych kolorem żółtym zabrania się wrzucać:
 - tworzywa sztuczne pochodzenia medycznego, mokre folie,
 - opakowań i butelek po olejach i smarach, puszki i pojemniki po farbach, lakierach i aerozolach,
 - opakowań po środkach chemicznych używanych w rolnictwie i ogrodnictwie,
 - sprzętu AGD
 - zmieszanych odpadów komunalnych.
- f) do pojemników na odpady biodegradowalne oznakowanych kolorem brązowym zabrania się wrzucać:
 - mięso i kości,
 - odchody zwierząt,
 - ziemi i kamieni,
 - popiołu z węgla kamiennego, drewna impregnowanego,
 - płyt wiórowych i typu MDF
- g) do pojemników na odpady komunalne zabrania się wrzucanie odpadów medycznych lub weterynaryjnych.

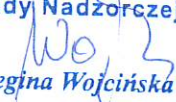
5.12. Gablotki reklamowe na terenie osiedli i szyldy na elewacji budynków mogą być wywieszane po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni.

5.13. Użytkownicy lokali przeprowadzając remonty lokali zobowiązani są do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń w pomieszczeniach do wspólnego korzystania w budynku oraz zanieczyszczeń z terenów zewnętrznych spowodowanych remontami do czasu ich zakończenia.

- 5.13.1. Na właścicielu mieszkania ciąży obowiązek podstawienia pojemnika na odpady powstałe w wyniku prowadzonych prac remontowych na gruz, inne materiały budowlane oraz urządzenia sanitarne i inne odpady.
- 5.14. Wobec użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu Spółdzielnia może stosować upomnienia lub podjąć inne czynności prawne.
- 5.15. W przypadku rażącego lub uporczywego wykraczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się przepis art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Powyższy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały nr 25/2023 Rady Nadzorczej w dniu 26.10.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji GZM

Renata Nowakowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Regina Wojcińska