# REGULAMIN
# PORZĄDKU DOMOWEGO, WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I ZASAD UŻYWANIA LOKALI
# POMORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYDGOSZCZY
# (tekst jednolity)

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
   1) budynku – należy przez to rozumieć wielorodzinny budynek mieszkalny, a także inny obiekt, w którym mieszkańcy i/lub użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń i/lub urządzeń oraz z działki, na której jest położony.

   2) lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,

   3) garażu — należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub wydzieloną część zespołu garażowego lub wydzieloną część- miejsce w garażu wielostanowiskowym, który wraz z gruntem może być przedmiotem odrębnej własności,

   4) nieruchomości Spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki, garaże wraz z przynależnym im terenem i urządzeniami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,

   5) części wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu

   6) użytkownikach -- należy przez to rozumieć:

   a) osobę fizyczną lub prawną dysponującą jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku:

- członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze /lokatorskie lub własnościowe/ prawo do lokalu,
- właściciela/współwłaściciela lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to, czy jest członkiem Spółdzielni,
- posiadacza/współposiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskanego w drodze przetargu, umowy kupna, dziedziczenia, darowizny lub na podstawie innego tytułu prawnego niebędącego członkiem Spółdzielni,
- najemcę lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią,

b) mieszkańca lokalu, którym jest każda osoba zamieszkująca w lokalu niezależnie od tytułu prawnego do tego lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego,

c) użytkownika garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu, jest każda osoba zajmująca garaż/lokal niezależnie od tytułu prawnego do tego garażu/lokalu lub zajmująca garaż/lokal bez tytułu prawnego.

7) zakresie odpowiedzialności Spółdzielni – należy przez to rozumieć odpowiedzialność za awarie, usterki powstałe w częściach wspólnych nieruchomości, poza lokalem/garażem, w miejscach, do których Spółdzielnia ma swobodny i nieskrępowany dostęp celem bieżącej konserwacji oraz odpowiedzialność za piony instalacji wodociągowej do wodomierza, instalacji centralnego ogrzewania do pierwszego zaworu zlokalizowanego w lokalu, gazowej do zaworu przed gazomierzem, elektrycznej do pierwszego bezpiecznika, kanalizacyjnej do punktu łączeniowego pionu kanalizacyjnego, chyba, że na częściach wspólnych w tym na pionach stwierdzono ingerencję osób trzecich.

2. Niniejszy regulamin obowiązuje we wszystkich nieruchomościach znajdujących się w zasobach Pomorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, zwanej dalej Spółdzielnią.

3. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali.

§ 2

1. Osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązane są do zapoznania osób, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 6) Regulaminu z jego treścią.

2. Za szkody wyrządzone na terenie nieruchomości sprawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych.

## II. PODSTAWOWE ZASADY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 3

1. Użytkownicy lokali obowiązani są do:

1) dbałości o budynek i jego otoczenie, zwane w treści regulaminu „nieruchomością", chronienia jej przed dewastacją oraz do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych użytkowników lokali

2) zamykania wejściowych drzwi od klatek schodowych, zamykania kluczem drzwi wejściowych do piwnic oraz gaszenia w nich światła po wyjściu,

3) wyłączania wszelkiego zbędnego oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku,

4) niezwłocznego zawiadamiania Administracji Osiedli o pojawieniu się gryzoni lub insektów w budynku,

5) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem podziału obowiązków pomiędzy Pomorską Spółdzielnią Mieszkaniową a użytkownikami w zakresie napraw i konserwacji,

6) użytkowania lokali, piwnic, pomieszczeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zabrania się:

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO, WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I ZASAD UŻYWANIA LOKALI

1) posadawiania na terenie wokół budynków jakichkolwiek obiektów budowlanych;

2) umieszczania na balkonach elementów konstrukcyjnych umożliwiających lub mogących ułatwić wejście do innych lokali;

3) dewastowania mienia wspólnego i indywidualnego;

4) wykonywania przez użytkowników lokali czynności powodujących uszkodzenie posadzek lub innych elementów części wspólnych;

5) czynności utrudniających lub uniemożliwiających prawidłowe działanie drzwi wejściowych, bram, furtek;

6) czynności utrudniających lub uniemożliwiających prawidłowe działanie, w tym przeciwdziałanie samo wyłączaniu automatycznych wyłączników oświetlenia;

7) otwierania domofonem drzwi, bram lub furtek osobom nieznanym, które nie udają się do użytkownika lokalu;

8) malowania lub ozdabiania ścian pomieszczeń wspólnych nieruchomości lub ścian zewnętrznych budynku;

9) mocowania w części wspólnej nieruchomości tablic, ogłoszeń (plakatów, reklam) lub innych przedmiotów;

10) dokarmiania ptaków poza miejscami wyznaczonymi przez Spółdzielnię;

11) samowolnego nasadzania lub usuwania w całości lub w części na terenach zielonych roślin;

12) korzystania z grilla lub innych urządzeń wydzielających zapachy lub uciążliwych dla innych użytkowników;

13) używania otwartego ognia poza miejscami wyznaczonymi przez Spółdzielnię;

14) wyrzucania lub wylewania czegokolwiek – również przez okna;

15) ustawiania na parapetach zewnętrznych okien jakichkolwiek przedmiotów;

16) montowania elementów konstrukcyjnych, ozdobnych i innych na balustradach balkonowych;

17) zmian w elewacji zewnętrznej budynku, w tym na balkonach;

18) wystawiania, bez pisemnej zgody Spółdzielni, na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych doniczek;

19) przechowywanie poza obrębem lokalu (w tym na balkonach, tarasach, loggiach) przedmiotów oszpecających wygląd budynku lub części wspólnych albo elementów zmieniających elewację budynku;

20) ukwiecania części wspólnych bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Spółdzielni, z zachowaniem przepisów p/poż i bhp;

21) przechowywania w piwnicach i komórkach lokatorskich przedmiotów i rzeczy ulegających psuciu, gnijących lub rozkładających lub stanowiących pożywkę dla gryzoni;

22) w pomieszczeniach wspólnych lub na terenie nieruchomości wspólnej, a szczególnie na placach zabaw:
   a. spożywania jakichkolwiek napojów alkoholowych, środków odurzających, środków chemicznych,
   b. palenia papierosów i innych wyrobów tytoniowych,
   c. przebywania (nocowania),
   d. używania otwartego ognia.

23) w piwnicach:
   a. prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej;
   b. hodowania i przechowywania zwierząt;
   c. podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody, której miejsce poboru znajduje się w częściach wspólnych nieruchomości bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządu.

24) przechowywania w pomieszczeniach wspólnych (np. pralniach, suszarniach) przedmiotów niezwiązanych z korzystaniem z nich.

3. Dopuszcza się ukwiecenie balkonów, tarasów i loggii – instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty możliwe jest jedynie od strony wewnętrznej balustrad.

4. Podlewanie kwiatów na balkonach, tarasach, loggiach nie może powodować zalania i innych szkód elewacji budynku oraz balkonów i okien niższych kondygnacji. Za ewentualne szkody powstałe wskutek zniszczenia elewacji osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

5. Odwodnienie z klimatyzatorów nie może powodować zalewania elewacji i sąsiadów z niższych kondygnacji. Za ewentualne szkody powstałe wskutek zniszczenia elewacji osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.

6. Suszenie prania na balkonach, tarasach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały niszcząc elewację i zabrudzając położone niżej okna i balkony. Zaleca się suszenie prania poniżej górnej krawędzi balustrady. Suszenie prania poza wyznaczonymi miejscami nieruchomości wspólnej jest niedozwolone. Za ewentualne szkody powstałe wskutek zniszczenia elewacji osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

7. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zarządu Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych jest w szczególności jej nieuciążliwość dla pozostałych użytkowników lokali. Ponadto wymagane jest wnoszenie wyższych opłat, o ile prowadzona działalność spowoduje z tego tytułu wzrost kosztów Spółdzielni.

8. Wszyscy użytkownicy lokali powinni współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie opieki nad

ogólnodostępnymi trawnikami, krzewami, placami zabaw, jak i innymi częściami wspólnymi.

9. W przypadku nieusunięcia w wyznaczonym przez Spółdzielnie terminie pozostawionych w pomieszczeniach wspólnych przedmiotów, uprawniona do ich usunięcia będzie Spółdzielnia, a kosztem usunięcia zostanie obciążona nieruchomość.

§ 4

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22.00 do 6.00 W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócić snu i wypoczynku pozostałych użytkowników lokali, a w szczególności należy:
   1) ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne i inne emitujące dźwięk;
   2) nie korzystać z głośnych instrumentów muzycznych;
   3) zaniechać głośnych gier i zabaw;
   4) korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki, odkurzacze, itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów;
   5) zaniechać głośnego śpiewania i głośnych rozmów;
   6) zaprzestać wykonywania prac wywołujących hałas;
   7) zaprzestać korzystania z placów zabaw.

   Pod pojęciem głośne rozumie się odgłosy przekraczające 45 Db
2. Niedopuszczalne jest także zakłócanie ciszy w pozostałych godzinach (odgłosy przekraczające 55Db), jeśli ma to cechy rażącej uporczywości i nie jest podyktowane koniecznością. Za takie zakłócanie ciszy i spokoju uznaje się w szczególności:
   1) zbyt głośne i uciążliwe odtwarzanie dźwięków ze sprzętów i urządzeń audio i RTV;
   2) krzyki i głośne zachowanie;
   3) trzymanie na balkonach, tarasach, loggiach i w domu ujadających psów;
   4) używanie urządzeń powodujących drgania i wstrząsy przenoszących się do sąsiednich lokali;
   5) długotrwałe, powyżej 1 minuty, rozgrzewanie lub próbowanie silników spalinowych pojazdów (samochodów, motocykli, motorowerów, quadów) w bezpośredniej bliskości okien lub budynku.
3. Trzepanie dywanów, odzieży i pościeli powinno odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki), w godzinach od 8.00 do 20.00.
4. W razie konieczności wykonywania w lokalach prac wywołujących hałas (remonty, modernizacje lokalu) dopuszcza się ich wykonywanie wyłącznie w godzinach od 8.00 do 20.00, z wyłączeniem niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy, w trakcie których zakaz obowiązuje całą dobę.

5. Zabrania się zabaw dzieci poza miejscem do tego przeznaczonym, a zwłaszcza na trzepakach, obok śmietników, na klatkach schodowych lub korytarzach piwnic.
6. Opiekunowie dzieci obowiązani są zapoznać się, przestrzegać oraz zapewnić przestrzeganie przez dzieci Regulaminu użytkowania placów zabaw.
7. Rodzice i opiekunowie dzieci ponoszą odpowiedzialność za bezpieczeństwo dzieci przebywających na placu zabaw oraz odpowiedzialność prawną i finansową za ewentualne szkody wyrządzone przez dzieci na osobach lub mieniu.
8. Przebywanie na terenie placu zabaw poza wyznaczonymi w regulaminie placu zabaw godzinami jest zabronione i stanowi naruszenie porządku publicznego.

**§ 5**

1. W lokalach mieszkalnych dopuszcza się posiadanie zwierząt domowych – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt ( Dz. U.2017 poz.1840 ze zm.) – o ile nie powoduje zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócania spokoju użytkowników lokali.
2. Zabrania się trzymania zwierząt na balkonach, tarasach i loggiach.
3. Posiadacze zwierząt obowiązani są do:
   1) przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych;
   2) przestrzegania obowiązkowego szczepienia zwierząt przeciw wściekliźnie;
   3) przestrzegania obowiązujących przepisów porządkowych oraz dotyczących rejestracji zwierząt stosownie do właściwych przepisów prawa miejscowego;
   4) wyprowadzania psów na smyczy, a ras uznanych za niebezpieczne dodatkowo w kagańcu, poza obręb lokalu ze względu na bezpieczeństwo użytkowników innych lokali;
   5) niedopuszczania do zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, ciągów komunikacyjnych posesji, piaskownic, placów zabaw oraz terenów zielonych;
   6) niezwłocznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, nie dotyczy to osób niewidomych i niedowidzących, których przewodnikiem jest pies.
   7) Przestrzegania przepisów prawa powszechnie lub/i miejscowo obowiązującego.

## III. PARKOWANIE POJAZDÓW

**§ 6**

1. Spółdzielnia wyznacza miejsca do parkowania samochodów osobowych i motocykli zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Parkowanie wszelkich pojazdów mechanicznych (m.in. samochodów, motocykli, quadów) dozwolone jest tylko w sposób wskazany znakami drogowymi i z uwzględnieniem nakazów i zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu

drogowym (Dz U. z 2018 r., poz. 1990 ze zm.) i innych wynikających z przepisów wydanych na podstawie w/w ustawy pod rygorem sankcji przewidzianych przepisami prawa.

3. Parkowanie pojazdów w miejscach do tego przeznaczonych dozwolone jest tylko użytkownikom lokali oraz osobom przebywającym u użytkowników lokali za ich zgodą.

4. Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym służy wyłącznie do parkowania pojazdów, a nie przechowywania innych przedmiotów.

$4^1$. W przypadku nieusunięcia w wyznaczonym przez Spółdzielnie terminie pozostawionych na miejscu postojowym w garażu wielostanowiskowym przedmiotów, uprawniona do ich usunięcia będzie Spółdzielnia, a kosztem usunięcia zostanie obciążony uprawniony do wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, z którego nastąpi usunięcie.

$4^2$. Parkowanie w garażu wielostanowiskowym dozwolone jest wyłącznie przez osoby, którym przysługuje prawo do korzystania z określonych miejsc postojowych. W przypadku parkowania przez osoby nieuprawnione na miejscach postojowych, co do których nie zostało ustalone prawo do wyłącznego parkowania Spółdzielnia pobierać będzie opłatę za parkowanie określoną uchwałą Zarządu Spółdzielni.

5. Zabrania się:

   1) stałego parkowania na terenie posesji samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 2,5 ton;

   2) parkowania przyczep kempingowych, przyczep, naczep i innych podobnych pojazdów;

   3) parkowania w sposób nie dający się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z garażu lub miejsc postojowych przez pozostałych współwłaścicieli,

   4) parkowania w sposób ograniczający korzystanie z dróg pożarowych,

   5) parkowania w sposób utrudniający dojazd pojazdom specjalnym (m.in. pogotowie ratunkowe, policja, straż pożarna) oraz pojazdom służb komunalnych i technicznych,

   6) parkowanie w sposób utrudniający komunikację samochodową, pieszą, korzystanie z innych miejsc postojowych,

   7) parkowanie w sposób zakłócający spokój innych użytkowników lokali,

   8) parkowania w sposób niszczący chodniki,

   9) parkowania na terenach zielonych,

   10) przechowywania (parkowania) pojazdów mechanicznych wyposażonych w instalację gazową zasilaną gazem propan-butan, w podziemnych miejscach parkingowych, garażach podziemnych, z wyjątkiem miejsc oznakowanych jako dopuszczone do parkowania w/w pojazdów i spełniających kryteria rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

pod rygorem sankcji przewidzianych przepisami prawa.

6. Na terenie Spółdzielni zabrania się parkowania pojazdów, których stan wskazuje na to, że nie są używane. Odholowanie pojazdu odbywa się na koszt właściciela lub posiadacza pojazdu.

## IV. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU

### § 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymywania czystości i porządku w częściach wspólnych nieruchomości należy w szczególności:
   1) sprzątanie chodników, dróg wewnątrz osiedlowych, terenów przyległych do budynków, oraz pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: korytarze piwniczne, suszarnie, wózkownie itp.
   2) utrzymanie terenów zielonych,
   3) usuwanie z chodników błota, śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku
   4) dbałość o elementy infrastruktury zewnętrznej.
   5) zapewnić użytkownikom lokali dogodne dojście do poszczególnych budynków, szczególnie w okresie zimowym;
   6) dokonywać w miarę potrzeb dezynfekcji i deratyzacji pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie oraz pomieszczeń technicznych;
2. Użytkownicy lokali obowiązani są do:
   1) utrzymywania czystości na klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych oraz w pozostałych częściach stanowiących wspólną własność użytkowników lokali; zachowanie czystości obowiązuje również w otoczeniu budynku oraz na placach zabaw,
   2) utrzymywania w czystości balkonów, tarasów, loggii i parapetów zewnętrznych okien,
   3) utrzymywania w czystości drzwi wejściowych do lokali od strony zewnętrznej,
   4) sprzątania i mycia posadzek balkonów, tarasów i loggii w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji. Za ewentualne szkody powstałe wskutek zniszczenia elewacji osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym,
   5) niezwłocznego posprzątania zabrudzonego miejsca w przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania czegokolwiek,
   6) utrzymywania czystości swojego miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a w szczególności nie dopuszczania do wycieku smarów i oleju z nieszczelnych instalacji parkowanego pojazdu. W przypadku powstania zanieczyszczenia należy niezwłocznie usunąć te plamy, na własny koszt i ryzyko. W razie nie usunięcia dobrowolnego zostanie ono wykonane na zlecenie Spółdzielni, na koszt i ryzyko użytkownika,
   7) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa miejscowego w zakresie utrzymania

porządku i czystości na terenie Miasta Bydgoszczy i m.in. wyrzucania i segregowania (odpowiednio do złożonej deklaracji) śmieci i odpadów komunalnych do odpowiednio przeznaczonych do tego pojemników,

8) udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia dezynsekcji ewentualnie samodzielnego przeprowadzenia dezynsekcji jeżeli jest to zalecone przez osoby uprawnione,

3. Koszty dezynsekcji i deratyzacji lokalu ponoszą osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

4. Wywóz odpadów wielkogabarytowych odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem przedsiębiorstwa wywozowego.

5. Do wywozu gruzu, odpadów budowlanych i poremontowych należy zaopatrzyć się we własnym zakresie w odpowiedni kontener, a termin odbioru ustalić z przedsiębiorstwem wywozowym.

6. Zabrania się:

1) wrzucania do pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych: śniegu, lodu, gorących popiołów, żużli oraz substancji toksycznych, żrących, wybuchowych, odpadów przemysłowych, medycznych, weterynaryjnych i gruzu;

2) wyrzucania do pojemników na śmieci odpadów pochodzących z remontów lokali, w szczególności takich przedmiotów jak: gruz, kamienie, pręty żelazne, druty, szkło itp. Rzeczy te należy składować do pojemników przeznaczonych specjalnie do tego rodzaju przedmiotów, który zapewnia na własny koszt, po uzyskaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Spółdzielni na posadowienie odpowiedniego pojemnika.

3) zbierania odpadów poza urządzeniami do nich przeznaczonymi;

4) odprowadzania (wylewania, wrzucania) do kanalizacji przedmiotów mogących zahamować przepływ (np. śmieci, odpady, artykuły higieniczne), a także żrących, cuchnących i łatwopalnych środków chemicznych;

5) zanieczyszczania części wspólnych budynku, wystawianie przed drzwi lokalu na klatki schodowe worków ze śmieciami;

6) mycia samochodów oraz zmywania samochodowych silników, podwozi i zespołów napędowych poza myjniami;

7) dokonywania napraw pojazdów mechanicznych poza warsztatami naprawczymi, z wyjątkiem drobnych napraw nie powodujących zanieczyszczenia środowiska.

## V. PRZEGLĄDY I KONSERWACJE LOKALI

### § 8

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

1) dbałość o stan techniczny budynków,

2) przeprowadzanie przeglądów wymaganych przepisami prawa,

3) oznaczenie budynków na terenie osiedla zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2. Użytkownicy lokali, na podstawie art. $6^1$ ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.), obowiązani są zezwolić na wejście do własnego lokalu upoważnionym pracownikom Spółdzielni lub innym upoważnionym przez nią osobom w celu przeprowadzenia, zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836), okresowych przeglądów kominiarskich oraz technicznych instalacji (gazowa, elektryczna, części instalacji wspólnych przebiegających przez lokal), ich doraźnego sprawdzenia lub usunięcia awarii. Użytkownicy lokali obowiązani są do wykonania zaleceń wynikłych z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jeżeli zalecenia te obejmują obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji lokali.

## VI. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWPOŻAROWYCH NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

### § 9

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

   1) zapewnienie wyposażenia budynków wielomieszkaniowych w sprzęt sanitarno-porządkowy i p.poż., o ile stosowne przepisy tego wymagają;

   2) zapewnienie drożności dróg ewakuacyjnych;

   3) oznakowanie administracyjnych rozdzielni elektrycznych;

   4) oznakowanie zaworów odcinających piony wodne

   5) zabezpieczenie prawidłowo działającego oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych;

2. Do obowiązków użytkowników lokali należy:

   1) w przypadku zauważenia uszkodzeń, nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych lub instalacji, najdrobniejszych przyczyn mogących spowodować powstanie pożaru niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni albo odpowiedniego pogotowia awaryjnego,

   2) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu natychmiastowe zamknięcie zaworów gazu i zawiadomienie pogotowia gazowego i Spółdzielni lub innych upoważnionych osób,

   3) w razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, natychmiastowe zawiadomienie straży pożarnej, Policji i Spółdzielni oraz przystąpienie do akcji ratunkowej.

3. Zgłoszenie fałszywego alarmu podlega karze zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

4. Zabronione jest:

1) przechowywanie:

A. w garażach, piwnicach, na balkonach (loggiach) oraz tarasach:

a. materiałów łatwopalnych, jak np. paliwa, rozpuszczalniki, lakiery, butle z gazem;
b. urządzeń technicznych z silnikami spalinowymi (np. kosiarek);
c. środków żrących i cuchnących;

B. w piwnicach, na balkonach (loggiach) oraz tarasach pojazdów z silnikami spalinowymi,

2) zastawianie ciągów komunikacyjnych (klatek schodowych, korytarzy i holi oraz korytarzy piwnicznych) przedmiotami utrudniającymi swobodne przejście,
3) zamykanie i blokowanie drzwi ewakuacyjnych na klatkach schodowych;
4) korzystanie z uszkodzonych instalacji lub instalacji w złym stanie technicznym;
5) manipulowanie w głównych tablicach rozdzielczych prądu elektrycznego, naprawianie we własnym zakresie instalacji elektrycznych czy gazowych znajdujących się na klatkach schodowych i piwnicach;
6) instalowanie dodatkowych punktów świetlnych i gniazd elektrycznych w piwnicy i garażach;
7) przechowywanie w korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych jakichkolwiek przedmiotów;
8) nadmierne obciążanie instalacji elektrycznej, które może wywołać jej przeciążenie;
9) wykorzystywanie lokalu lub pomieszczenia w innym celu, aniżeli ten, do którego jest przeznaczony, w szczególności zabrania się wykorzystywania piwnic do celów mieszkalnych, użytkowych, rekreacyjnych i innych związanych z pobytem ludzi lub zwierząt,
10) palenie papierosów lub/i wyrobów tytoniowych i używanie nie zabezpieczonego ognia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i halach garażowych
11) naprawa we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem lokalu (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.),
12) wchodzenie na dach budynku.

5. W przypadku nieusunięcia w wyznaczonym przez Spółdzielnie terminie pozostawionych na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych przedmiotów uprawniona do ich usunięcia będzie Spółdzielnia, a kosztem usunięcia zostanie obciążona nieruchomość, z której nastąpi usunięcie.

## VII. WYKONYWANIE PRAC MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH

### § 10

1. Pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Spółdzielni wymaga:

1) zabudowa loggii, tarasu albo balkonu,

2) okratowanie okien,

3) montaż żaluzji/rolet zewnętrznych, markiz i daszków,

4) przeróbki związane z demontażem ścian działowych, zmianą ich usytuowania, oraz wymianą okien,

5) montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych itp.), urządzeń klimatyzacyjnych, na dachach lub ścianach budynków,

6) rozprowadzanie kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku,

7) montaż domofonów, kamer wewnątrz i na zewnątrz budynku,

8) zmiana (w tym przeróbki, modernizacje) instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegających przez lokal,

2. W przypadku nie dostosowania się do powyższego Spółdzielnia na koszt użytkownika lokalu przywróci właściwy stan techniczny.

3. Wykonując czynności określone w ust.1 należy przestrzegać przepisów prawa miejscowo lub/i powszechnie obowiązującego, w tym m. in ustawy z dnia 7 lica 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.)

4. Zabronione jest:

1) wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegającej w pomieszczeniach wspólnych budynku (np. zakładanie gniazd poboru energii elektrycznej na użytek własny oraz instalowanie urządzeń zasilanych energią elektryczną lub gazem);

2) dokonywanie samowolnych zmian (w tym przeróbek, modernizacji) instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, centralnego ogrzewania przebiegających przez części wspólne budynku,

3) dokonywanie samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych (kryz) zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych;

4) samowolne montowanie urządzeń nadawczych i używanie innych urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 11

1. Spółdzielnia zobowiązana jest informować użytkowników lokali o bieżących wydarzeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości np. o przeglądach budynków, terminach usunięcia awarii poprzez umieszczanie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. Możliwe jest również umieszczanie szczególnie ważnych informacji na drzwiach wejściowych do budynków.

2. Reklamy i szyldy na terenie nieruchomości mogą być instalowane, odpłatnie, po uprzednim otrzymaniu pisemnej pod rygorem nieważności zgody Spółdzielni, z poszanowaniem prawa powszechnie lub/i miejscowo obowiązującego.

# REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO, WSPÓŁŻYCIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I ZASAD UŻYWANIA LOKALI

## § 12

1. W stosunku do użytkowników lokali, którzy w sposób uporczywy i rażący nie przestrzegają postanowień niniejszego regulaminu i utrudniają korzystanie z lokalu lub nieruchomości wspólnej Zarząd Spółdzielni może zastosować sankcje przewidziane w niniejszym Regulaminie, Statucie Spółdzielni oraz przez obowiązujące przepisy prawa. Ponadto, Spółdzielnia ma prawo żądania zapłaty odszkodowania na zasadach określonych przez obowiązujące przepisy prawa.

2. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie posesji z przyczyn leżących po ich stronie, a w przypadku naprawienia takiej szkody na zlecenie Spółdzielni, pokrycia kosztów usunięcia szkody na pierwsze wezwanie.

3. Użytkownicy lokali, którzy pomimo co najmniej dwukrotnego wcześniejszego wezwania do przestrzegania niniejszego Regulaminu, w dalszym ciągu naruszają jego postanowienia, a ich naganne zachowanie powoduje powstanie dodatkowych kosztów z tytułu utrzymania czystości nieruchomości mogą zostać obciążeni przez Zarząd tymi kosztami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Paulina Woźniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Stanisław Gałkowski