

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Bolesława Krzywoustego  
we Wrocławiu**

## **REGULAMIN**

**użytkowania lokali i porządku domowego**

# **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **§ 1**

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni, a także zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedla oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Administracji Spółdzielni oraz wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych bez względu na tytuł prawny do tych lokali, to jest członków, najemców, właścicieli oraz osób nie będących członkami Spółdzielni lub nie mających tytułu prawnego do lokalu.
3. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i lokali użytkowych oraz do dzierżawców gruntów należących do Spółdzielni.
4. Użytkownicy lokali są odpowiedzialni za przestrzeganie niniejszego regulaminu przez wszystkich członków rodziny, domowników, gości, klientów i zatrudnionych pracowników.

# **II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

## **1. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 2**

Administracja obowiązana jest dbać o :

- a) stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń wspólnego użytku, jak : korytarze, pralnie, suszarnie, strychy itp.
- b) sprawność urządzeń stanowiących ich trwałe wyposażenie.

### **§ 3**

Administracja obowiązana jest ponadto :

- a) zapewnić wyposażenie budynków w sprzęt sanitarno -porządkowy i przeciwpożarowy,
- b) oznaczyć budynki znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- c) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań,
- d) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów zewnętrznych,
- e) zapewnić zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych,
- f) zapewnić możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób

trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń.

#### § 4

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali. Zalicza się do wnętrza lokali zewnętrzną stronę drzwi wejściowych i zewnętrzną stronę otworów okiennych.

#### § 5

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
  - a) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
  - b) naprawa i wymiana instalacji wodociągowej, gazowej łącznie z zaworami odcinającymi bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej ( wraz z trójnikiem ), elektrycznej ( do zabezpieczeń przedlicznikowych ), telefonicznej ( do puszkii rozdzielczej ), instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy zaliczone do obowiązków Spółdzielni finansowane są z funduszu na remonty zasobów Spółdzielni.

## 2. Obowiązki użytkowników lokali mieszkalnych

#### § 6

Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego mieszkania i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz dokonywać napraw bądź wymiany urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkania określonych protokołem zdawczo - odbiorczym. Zarząd Spółdzielni określi wzór protokołu zdawczo-odbiorczego dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający :
  - a) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
  - b) utrzymanie stanu higieniczno -sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
  - c) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących lokale.
3. Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
  - a) obowiązek odnowienia lokalu polegający na:
    - malowaniu sufitu i ścian lub tapetowanie ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet i powłok malarskich,
    - malowaniu drzwi, okien (dwustronnie), ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcia farby chroniącej je przed zniszczeniem,
  - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń. Do urządzeń techniczno-sanitarnych zalicza się:
    - wanne łącznie z baterią , syfonem i natryskiem
    - zlewozmywak z syfonem i baterią,

- krany czerpalne,
  - miskę ustępową z sedesem i spłuczką,
  - umywalkę z syfonem i baterią
- c) naprawa i wymiana podłóg,
  - d) naprawa drzwi i okien włącznie z ich wymianą,
  - e) naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i zamknięć w drzwiach, oknach i wbudowanych szafach,
  - f) naprawa i wymiana wszystkich przewodów instalacji elektrycznej łącznie z wymianą osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej ( gniazda wtykowe i przełączniki, bezpieczniki ),
  - g) naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
  - h) naprawa lub wymiana uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymiana zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych i ustępowych spłuczkach ciśnieniowych,
  - i) usuwanie zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - j) uzupełnienie oszklenia drzwi i okien.
  - k) naprawa indywidualnej skrytki w oddawczych skrzynkach pocztowych.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu..

## § 7

- 1 Lokal może być używany wyłącznie w sposób odpowiadający jego właściwościom i zgodnie z przeznaczeniem lokalu.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej – bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.

## § 8

Obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Spółdzielni zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub w jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki sufitów itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to, kogo koszt naprawy będzie obciążać.

## § 9

Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, względnie zmiany konstrukcyjne, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów i loggii, zakładanie krat w oknach, instalowanie dodatkowych kranów lub grzejników c.o. itp.) mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni i przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

## § 10

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach) ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość spalenia instalacji. Kosztami z tytułu strat wynikłych na skutek manipulacji przy urządzeniach obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni.
2. Zabrania się dokonywania podłączeń do instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni.

3. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego i telewizyjnego.
4. Instalowanie oświetlenia elektrycznego w pomieszczeniach piwnicznych bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
5. Zabrania się wyjmowania, wymieniania kryz dławiących lub zmiany nastaw znajdujących się w instalacji centralnego ogrzewania.

### **§ 11**

1. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Spółdzielni jest surowo zabronione.
2. Zakładanie anten radiowych i telewizyjnych jest dozwolone tylko za zgodą Administracji Spółdzielni.

### **§ 12**

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć kurki przy gazomierzu – po czym zawiadomić Administrację Spółdzielni i pogotowie gazowe.

### **§ 13**

1. Celem zapobieżenia marnotrawstwu nie należy pozostawiać w piwnicach, na korytarzach piwnicznych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach i strychach zapalonych świateł.

### **§ 14**

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnienie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy wchodzący i wychodzący z budynku winni zamykać za sobą drzwi wejściowe.
3. Nie należy zamykać zaworów c.o. przy grzejnikach zamontowanych na klatkach schodowych, gdyż w przypadku niskich temperatur mogą wystąpić możliwości awarii całej sieci c.o.

### **§ 15**

Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym do Administracji Spółdzielni, która ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w obecności użytkownika.

### **§ 16**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik lokalu jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić Administrację Spółdzielni i udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli jest on nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia, Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Z uwagi na ewentualność zaistnienia awarii w mieszkaniach w czasie nieobecności mieszkańców i konieczności jej usunięcia – użytkownicy mieszkań w przypadku przewidywanej dłuższej nieobecności winni poinformować Administrację Spółdzielni, gdzie znajdują się klucze do mieszkania.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana do zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania :
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika
5. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok.

### **3.Utrzymanie czystości, porządku, higieny i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu**

#### **§ 17**

Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynków oraz w ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów. Do ich obowiązków należy w szczególności:

- sprzątanie chodników, terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń ogólnego użytku np. korytarzy, klatek schodowych , wózkowni itp.,
- mycie okien dwa razy w roku w pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku,
- usuwanie z chodników śniegu, lodu oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi przez stosowanie środków zapobiegających temu zjawisku,
- bieżąca obsługa boksów śmietnikowych i pojemników na nieczystości,
- wywieszanie ogłoszeń i informacji oraz w miarę potrzeb ich doręczanie mieszkańcom.

#### **§ 18**

1. Do obowiązków mieszkańców należy utrzymanie mieszkania w należyтым stanie czystości i higieny.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych, garażach oraz na zewnątrz budynków.
3. Nie należy wyrzucać przez okna i drzwi balkonowe jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków, butelek itp.
4. Nie wolno wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa, wykładać pożywienia dla zwierząt w piwnicach, klatkach schodowych, na terenach zielonych.
5. Do muszli klozetowej nie wolno wrzucać śmieci, waty, kości, szmat, itp. W razie zapchania rur użytkownicy lokali podłożonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczenia.
6. Śmieci i odpadki należy wynosić do śmietników i pojemników usytuowanych na terenie osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
7. Zabrania się wyrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak kamienie, złom, druty, szkło, gruz itp. do pojemników na śmieci jak również do lejów wysypowych. Przedmioty te winny być składane w miejscu wskazanym przez Administrację.

8. Materiały używane do remontu mieszkań należy składować w miejscu uzgodnionym z Administracją Spółdzielni, zaś materiały odpadowe i gruz winny być systematycznie usuwane własnym transportem. Zabronione jest przetrzymywanie gruzu lub odpadów na terenie posesji lub w jej otoczeniu jak również wyrzucanie do pojemników na nieczystości.

## § 19

Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.

## § 20

1. Opiekę nad trawnikami, kwietnikami, krzewami i drzewami powinni sprawować wszyscy mieszkańcy osiedla.
2. Podlewanie kwiatów na balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ociekała po murze, nie niszczyła elewacji, nie zabrudzała położonych niżej okien i balkonów.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów oszpecających wygląd domu.
4. Niedopuszczalne jest umieszczanie przez mieszkańców na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych żadnych przedmiotów, jak: rowerów, motocykli, wózków dziecięcych itp.

## 4. Pranie i suszenie bielizny

### § 21

1. Z urządzeń technicznych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadom.
2. Pomieszczenia oraz urządzenia wspólnych pralni powinny być użytkowane z należytą starannością. Po każdorazowym użyciu pomieszczenie powinno być posprzątane i wywietrzone.

## 5. Bezpieczeństwo pożarowe

### § 22

1. W razie wybuchu pożaru, bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić straż pożarną Komisariat Policji i Administrację Spółdzielni.
2. Nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych meblami, wózkami, motocyklami itp.
3. W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
4. Palenie papierosów i używanie niezabezpieczonego ognia na klatkach schodowych oraz w piwnicach jest zabronione.

5. Instalacja elektryczna powinna w okresie jej użytkowania zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z odbiorników energii elektrycznej, zgodnego z ich przeznaczeniem i warunkami założonymi w projekcie tej instalacji a w szczególności tak, aby zapewnione było właściwe jej funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.

## **6. Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców**

### **§ 23**

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc i poszanowanie spokoju.
2. Dzieci powinny bawić się w miejscach na ten cel przeznaczonych. Należy przestrzegać aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci – jak brudzenie ścian, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowie.
3. Na terenie osiedla (domu) w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza.
4. Prowadzenie prac remontowych w mieszkaniach winno odbywać się w godz. 9<sup>00</sup> ÷ 20<sup>00</sup> za wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.

### **§ 24**

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 spełniają wymogi sanitarno- porządkowe.
2. Psy należy wyprowadzać na smyczy poza obręb domu, ze względu na możliwość zanieczyszczenia terenu przydomowego oraz na bezpieczeństwo innych osób. Ze względów na bezpieczeństwo osób oraz szkody dokonywane przez psy w zieleni, w kwiatach i krzewach, spuszczenie ich ze smyczy na terenach Spółdzielni jest niedopuszczalne.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynku i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych – odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie na klatce schodowej lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku jak również na terenach zewnętrznych.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów dotyczących zasad postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej.
6. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych ( np. królików, kur, itp.).
7. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno - Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni.

### **§ 25**

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w miejscach wyznaczonych przez Administrację Spółdzielni. Zapuszczanie silników w celach kontrolnych lub naprawczych w godzinach porannych, wieczornych i nocnych jest zabronione.

2. Motocykli, skuterów, motorowerów i rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani w korytarzach piwnic i innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
3. Zabrania się na terenie osiedla jeżdżenia po chodnikach i ciągach dla pieszych motocyklami, motorowerami, rowerami itp.

### **III. Postanowienia końcowe**

#### **§ 26**

Reklamy, szyldy itp. na terenie Spółdzielni mogą być instalowane po uprzednim otrzymaniu zezwolenia Zarządu Spółdzielni i po uiszczeniu stosownych opłat.

#### **§ 27**

Osoba, która posiada prawo do lokalu mieszkalnego, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, należy o takim fakcie powiadomić Spółdzielnię z zachowaniem formy pisemnej.

#### **§ 28**

W sprawie wniosków, skarg i zażaleń, Zarządu Spółdzielni przyjmuje członków w każdy czwartek w godzinach 15<sup>00</sup> ÷ 17<sup>00</sup>. Skargi i wnioski przyjmują także członkowie Rady Nadzorczej w każdy czwartek w godzinach 17<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.

#### **§ 29**

Administracja Spółdzielni zobowiązana jest informować mieszkańców o bieżących wydarzeniach, np. termin usunięcia awarii, przeglądów budynków itp. W tym celu na każdej klatce schodowej budynku powinny być zawieszane tablice informacyjne. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń i informacji do ścian i drzwi wejściowych budynku.

#### **§ 30**

W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień niniejszego regulaminu- Zarząd Spółdzielni może stosować upomnienie. W razie uporczywego i złośliwego przekraczania postanowień niniejszego regulaminu- Zarząd Spółdzielni może kierować wnioski o ukaranie do właściwych organów np. Straży Miejskiej, Policji lub składać wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczenie członka ze Spółdzielni

#### **§ 31**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni, innych regulaminów jak również organów Spółdzielni.

## § 34

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 23/V/2009 na posiedzeniu w dniu .12.03.2009 r. roku.

**Sekretarz Rady  
Nadzorczej**

*Kazimierz Wilk*

**Przewodniczący Rady  
Nadzorczej.**

*Józef Chabiński*