

## **REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SPÓŁDZIELCA WE WROCŁAWIU**

### **Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z dnia 2020.10.08 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910 t.j. z dnia 2020.10.30 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓŁDZIELCA.

### **I. PRZEPISY WSTĘPNE**

#### **§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu dbałość o lokale oraz o części wspólne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków oraz ich otoczenia, utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym, a także dbałość o dobre relacje międzysąsiedzkie. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
  - a. Użytkownikach – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, najemców, właścicieli oraz inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby z nimi zamieszkujące jak również osoby zamieszkujące w lokalu i nie posiadające do niego tytułu prawnego.
  - b. Naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali.
  - c. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową SPÓŁDZIELCA.

- d. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA”.

## § 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali, znajdujących się w zasobach Spółdzielni jak również administrację i Zarząd Spółdzielni.
2. Użytkownicy są odpowiedzialni za przestrzeganie regulaminu przez osoby wspólnie z nimi zamieszkujące lub/i przebywające.
3. Unormowania regulaminu są podstawą do planowania kosztów remontów, konserwacji, administrowania, co znajduje odzwierciedlenie w wysokości comiesięcznych opłat czynszowych (eksploatacyjnych).

## II. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE LOKALI ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

### § 3

1. Przejęcie lokalu przez użytkownika następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez użytkownika i przedstawiciela Spółdzielni, stwierdzającego faktyczny stan obejmowanego lokalu. Obejmujący lokal winien otrzymać od Spółdzielni jeden egzemplarz protokołu.
2. Spółdzielczy budynek jako dobro społeczne winien być przedmiotem troskliwej opieki wszystkich jego użytkowników w ich własnym interesie.
3. Lokal mieszkalny może być użytkowany wyłącznie na cele mieszkalne, ewentualnie na wykonywanie takiego zawodu, który nie utrudnia zamieszkania sąsiadom, nie zagraża bezpieczeństwu i higienie i nie zakłóca spokoju. Prowadzenie w lokalu mieszkalnym przedsiębiorstwa przemysłowego, handlowego lub rzemiosła, bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione.
4. Podnajmowanie części lub całości lokalu użytkowego przez użytkowników wymaga wcześniejszej zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd nie może wydać zgody na podnajem w przypadku zalegania przez użytkownika z płatnościami wobec Spółdzielni, lub w przypadku innych poważnych zastrzeżeń mających na uwadze ochronę interesów Spółdzielni.

### § 4

1. Zabrania się:
  - a) dokonywania w lokalach, bez zgody Zarządu, wszelkich zmian konstrukcyjnych lokali oraz przeróbek instalacji wewnątrz lokali,
  - b) przechowywania na strychach, klatkach schodowych, korytarzach, korytarzach piwnicznych, w przejściach, boksach na wózki dziecięce i komorach technicznych materiałów łatwopalnych, mebli oraz innych przedmiotów wielkogabarytowych, ustawiania rowerów, motocykli i motorowerów, skrzyń itp. przedmiotów utrudniających swobodne przejście na wypadek pożaru,

- c) samowolnego wchodzenia na dach budynku oraz instalowania anten telewizyjnych i radiowych bez zgody Spółdzielni,
  - d) wyrzucania przez okno jakichkolwiek śmieci, niedopałków, pożywienia itp.,
  - e) trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych, w oknach,
  - f) przechowywania na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd nieruchomości,
  - g) wrzucania do muszli klozetowych popiołu, śmieci, kości, szmat, odpadków higienicznych oraz innych przedmiotów, które mogą doprowadzić do awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - h) wykładania na parapetach okien i balkonach pożywienia dla ptaków,
  - i) wykładania pożywienia dla kotów w piwnicach i na okienkach piwnicznych,
  - j) dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji, zakładania instalacji i urządzeń wodno-kanalizacyjnych bez zgody Zarządu Spółdzielni,
  - k) prania oraz suszenia odzieży w miejscach do tego nieprzeznaczonych,
  - l) wszelkich manipulacji przy urządzeniach instalacji świetlnej i siły poza lokalem, tj. na klatce schodowej i w piwnicy (połączenie faz itp.),
  - m) regulacji zaworów centralnego ogrzewania położonych poza lokalem,
  - n) manipulacji przy urządzeniach dźwigowych i hydroforowych bez względu na przyczynę,
  - o) niszczenia klatek schodowych, poręczy, korytarzy, dźwigów osobowych, okienek piwnicznych, zrywanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej, domofonowej oraz osprzętu tych instalacji.
2. Zarząd Spółdzielni może wydać zgodę na zmiany i przeróbki, konserwację lub remont w lokalu zajmowanym przez użytkownika, dokonywane w celu polepszenia jego standardu.
3. Skrzynki na kwiaty, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien i na balkonach powinny być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem. Podlewanie kwiatów powinno odbywać się z umiarem, tak aby strugi wody nie tworzyły zacieków.

### **III. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 5**

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić działania w celu zapewnienia:

- a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
  - utrzymania ich w należytych stanie technicznym i estetyczno-porządkowym,
  - utrzymania czystości i porządku w budynkach oraz na terenach nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz na terenach nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię, z wyłączeniem dokonywania napraw i konserwacji obciążających użytkownika lokalu,
  - sprawnego obsługi administracyjnej.
- b) w zakresie centralnego ogrzewania:

- utrzymania w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
- c) w zakresie dostawy ciepłej wody:
- dostarczenia ciepłej wody o określonej temperaturze,
- d) w zakresie eksploatacji dźwigów:
- stałego funkcjonowania dźwigów,
- e) w zakresie eksploatacji anten zbiorczych i domofonów:
- bieżącego funkcjonowania instalacji.

#### **IV. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ**

##### **§ 6**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, za wyjątkiem garaży obejmuje:

- a) naprawę i wymianę instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej z wyłączeniem poziomów wewnątrz lokali wraz z zaworami i urządzeniami sanitarnymi,
- b) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z wyjątkiem uszkodzeń mechanicznych spowodowanych przez Użytkownika na skutek niewłaściwej eksploatacji urządzeń,
- c) naprawy i wymiany instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
- d) naprawę i wymianę instalacji anten zbiorczych z wyjątkiem osprzętu,
- e) naprawę instalacji domofonów z wyjątkiem osprzętu.

#### **V. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKA**

##### **§ 7**

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążają użytkowników lokali.
2. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w budynku Spółdzielni ustala się:
  - a) konserwacje, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawę ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
  - b) dokonywanie wszelkich napraw i wymiany stolarki okiennej, balkonowej i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu a także wymianę mebli,
  - c) konserwację, naprawę i wymianę kuchni, grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płucnych wraz z kompletnym wyposażeniem zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, naprawę lub wymianę uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych oraz wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych i w ustępowych spłuczkach ciśnieniowych, a także naprawę lub wymianę przewodów doprowadzających i odpływów urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - d) naprawę i wymianę osprzętu oraz instalacji elektrycznej od tablicy podlicznikowej,

- e) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie należytej czystości i właściwy stan techniczny,
- f) malowanie i konserwację drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej i zewnętrznej, mebli zabudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

**UWAGA: Przy malowaniu loggi, balkonów oraz zewnętrznej części stolarki należy zachować ustaloną kolorystykę elewacji budynku.**

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia i podjęcia działań zmierzających do zminimalizowania szkody. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkałej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności, o których mowa w ust. 3 sporządza się protokół.
4. Użytkownik winien 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 członka,
  - c) odczytów na zamontowanych urządzeniach pomiarowych.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób z nim przebywających obciążają użytkownika lokalu.
6. W przypadku wezwania pracownika Spółdzielni, Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami dojazdu pracownika za nieuzasadnione wezwanie w kwocie zł 70,00 + VAT.

## **VI. REMONTY I MODERNIZACJE STANOWIĄCE PODWYŻSZONY STANDARD**

### **§ 8**

1. Użytkownicy posiadający tytuł prawny do lokalu mają prawo wnioskować o wykonanie prac lub modernizacji elementów wspólnych budynków, w których zamieszkują, ponad obowiązujące standardy.
2. Warunkiem wykonania prac ponadstandardowych jest wyrażenie zgody w drodze referendum przez ponad połowę uprawnionych do głosowania w danym budynku (quorum 60%) oraz pokrycie kosztów w wysokości 80% wartości robót poprzez wniesienie składki na ten cel przed wykonaniem robót. Pozostałe 20% dopłaca Spółdzielnia z funduszu remontowego budynku, którego prace ponadstandardowe dotyczą.

## **VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI WOBEC UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY/MIEJSC POSTOJOWYCH**

### **§ 9**

W zakresie eksploatacji i remontów garaży/miejsc postojowych Spółdzielnia obowiązana jest do:

- a) utrzymania ich w należyтым stanie technicznym oraz do właściwego oznaczenia,
- b) utrzymania czystości w ich otoczeniu z zastrzeżeniem obowiązków obciążających użytkownika,
- c) zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji i urządzeń z zastrzeżeniem obowiązków obciążających użytkownika,
- d) sprawnej obsługi administracyjnej.

## **VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY/MIEJSC POSTOJOWYCH**

### **§ 10**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio do użytkowników garaży i miejsc postojowych.
2. Użytkownicy garaży/miejsc postojowych są w szczególności zobowiązani do:
  - a) użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem,
  - b) przestrzegania przepisów sanitarnych, bhp, ppoż,
  - c) zgłaszania awarii,
  - d) pokrywania szkód wyrządzonych osobom trzecim.
3. Zabrania się mycia samochodów oraz zanieczyszczania olejami, kwasami, płynami, itp.
4. W zakresie napraw użytkownicy garaży zobowiązani są do:
  - a) naprawy, wymiany i malowania drzwi na zewnątrz i wewnątrz garażu,
  - b) naprawy, wymiany, konserwacji instalacji elektrycznej wewnątrz garażu oraz naprawy gniazd wtykowych i przełączników elektrycznych,
  - c) usuwania uszkodzeń tynku wewnątrz garażu,
  - d) białkowania ścian jeżeli zachodzi taka konieczność.

## **IX. ZASADY OGÓLNE**

### **§ 11**

1. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lub osób z nim przebywających obciążają użytkownika, bez względu na zakres naprawy.
2. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, stosuje się podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię oraz najemców, określony w umowie najmu oraz przepisach prawa powszechnie obowiązującego.
3. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię wyłącznie na pisemne zlecenie i koszt użytkownika, poza

normalnymi opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za użytkowanie lokalu.

4. Użytkownicy winni zgłaszać Spółdzielni zaobserwowane przypadki naruszenia przepisów niniejszego regulaminu przez innych użytkowników oraz osoby trzecie.
5. O uszkodzeniu instalacji i urządzeń w lokalu (np. tworzeniu się wilgoci) użytkownik powinien natychmiast powiadomić Spółdzielnię, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków. W przypadku awarii urządzeń gazowych, ciepłej wody, instalacji elektrycznej itp., urządzeń znajdujących się w lokalu lub spostrzeżonych w budynku, użytkownik obowiązany jest natychmiast powiadomić pogotowie techniczne właściwej instytucji oraz Spółdzielnię, w przeciwnym razie ponosi odpowiedzialność za wynikłe szkody.
6. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest w widocznym miejscu umieścić kontaktowe numery telefonów awaryjnych.
7. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do interwencji w przypadku niesprawnego reagowania administracji Spółdzielni lub instytucji zabezpieczających dostawę wody, prądu, gazu i funkcjonowanie windy, domofonów i anten zbiorczych.
8. Celem wykonania napraw obciążających Spółdzielnię użytkownik obowiązany jest udostępnić lokal wskazanym przez Spółdzielnię pracownikom. Termin udostępnienia lokalu winien być każdorazowo uzgodniony, z tym, że użytkownik obowiązany jest dostosować się do harmonogramu wykonania robót ustalonym przez Spółdzielnię oraz zapewnić obecność w lokalu dorosłej osoby.

## **X. PRZEPISY W ZAKRESIE PORZĄDKU, HIGIENY I ESTETYKI**

### **§ 12**

1. Użytkownicy oraz osoby z nimi przebywające winni zachować czystość na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach, pralniach, suszarniach, wózkowniach, wiatrołapach kabinach wind oraz na terenie nieruchomości.
2. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii, użytkownicy oraz osoby z nimi przebywające, w trosce o zdrowie innych osób, zobowiązani są do przestrzegania reżimu sanitarnego oraz stosowania się do uchwał i zaleceń Spółdzielni.
3. Trzepanie dywanów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) codziennie w godzinach od 7.00 do 20.00 z wyjątkiem niedzieli i świąt.
4. Wszelkie śmieci i odpadki należy wrzucać wyłącznie do zsyków lub pojemników w taki sposób, aby nie zanieczyszczać otoczenia nieruchomości, zbiorników bądź zsyków. Większe przedmioty i kartony należy obowiązkowo wynosić do śmietników i nie wrzucać ich do zsyków ze względu na możliwość zatkania.
5. Użytkownicy winni dbać o staranne utrzymanie trawników, kwietników oraz ukwiecenie balkonów i okien.
6. Użytkownicy obowiązani są do usuwania śmieci i wody deszczowej, a w zimie śniegu i lodu z balkonów i pomieszczeń przynależnych do ich lokali.
7. Zabrania się parkowania samochodów na chodnikach, ścieżkach wewnętrznych, trawnikach, w bramach i przejściach. Parkowanie pojazdów powinno odbywać się na

parkingach, miejscach postojowych, w garażach oraz w innych miejscach przeznaczonych do parkowania zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub odrębnymi regulaminami Spółdzielni.

## **XI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

### **§ 13**

1. Wszystkie osoby przebywające na terenie nieruchomości i osiedla obowiązane są do zachowania ciszy w godzinach nocnych codziennie, od godz. 22.00 do 6.00, a w piątki i soboty od godz. 23.00 do 6.00. W godzinach, o których mowa w zd. 1 w szczególności należy:
  - a) ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne oraz inne sprzęty,
  - b) zaprzestać hałaśliwych zachowań, głośnej gry na instrumentach muzycznych, głośnego śpiewu, zabaw zakłócających wypoczynek nocny sąsiadów.
2. Poza godzinami, o których mowa w ust. 1 należy zachować umiar w używaniu odbiorników i innego sprzętu i zachowywać się tak, aby nie zakłócać sąsiadom wypoczynku po pracy.
3. W godzinach od 20<sup>00</sup> do 8<sup>00</sup>, a także w niedziele i dni świąteczne zabrania się prowadzenia w lokalu prac zakłócających spokój (np. wiercenie, przybijanie gwoździ, piłowanie itp.).
4. Ponadto zabrania się użytkownikom i osobom trzecim:
  - a) urządzania zabaw i hałasów na korytarzach i klatkach schodowych,
  - b) umieszczania bez zgody Spółdzielni reklam i szyldów,
  - c) hodowania na terenie nieruchomości zwierząt gospodarskich i niebezpiecznych dla otoczenia,
  - d) przechowywania motorowerów i motocykli na klatkach schodowych oraz głośnego zapuszczania ich w obrębie nieruchomości,
  - e) pozostawiania zwierząt na częściach wspólnych nieruchomości bez należytego nadzoru.
5. Psy należy wyprowadzać na smyczy, poza obręb nieruchomości. Użytkownik zobowiązany jest do sprawowania właściwego nadzoru nad swoim zwierzęciem w trakcie przebywania na terenie nieruchomości, zarządzanym przez Spółdzielnię.
6. Szkody w postaci wybitej szyby na częściach wspólnych nieruchomości, numerach domów, wyłamanego zamka do drzwi piwnic i bram wejściowych, urwanego samozamykacza, porysowanych ścian, itp. winna naprawić osoba, która je spowodowała.

## **XII. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PRALNI, SUSZARNI BIELIZNY**

### **§ 14**

1. W budynkach, w których są specjalne pomieszczenia pralni domowych, pranie w większych rozmiarach powinno być wykonywane w tych pomieszczeniach. Z pralni domowej może korzystać każdy użytkownik w godzinach od 7.00 do 22.00 w kolejności ustalonej z innymi użytkownikami lub wyznaczonej przez administrację lub dozorcę.

2. Z urządzeniami w pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia. Koszty usunięcia ewentualnych uszkodzeń powstałych z winy użytkownika pokrywa użytkownik. W czasie prania należy pomieszczenie pralni przewietrzyć, aby ściany i sufity nie były narażone na stałą wilgoć.
3. Po ukończeniu prania najemca korzystający z pralni, obowiązany jest pomieszczenie pralni sprzątnąć, a klucze od pralni zwrócić niezwłocznie dozorczy domu.
4. Klucz od pralni i suszarni powinien znajdować się u dozorczy bądź w miejscu uzgodnionym z użytkownikami i dostępnym w każdej porze dnia.
5. Do korzystania z suszarni bielizny (strychu) mają odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące korzystania z pralni domowej.
6. Suszarnia (strych) służy wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów.

### **XIII. PRZEPISY PORZĄDKOWE DOTYCZĄCE PIWNIC I KOMÓREK LOKATORSKICH**

#### **§ 15**

1. Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego i zwykle nosi ten sam numer co mieszkanie. Użytkownicy powinni mieć stale umożliwiony dostęp do piwnic przez zaopatrzenie ich odpłatnie w klucze. Niezawinione uszkodzenia zamka głównego do piwnic, bądź wyłamania go powodujące konieczność zmiany kluczy do wejścia do piwnic, obciąża kosztami naprawy Spółdzielnię, natomiast dorabianie kluczy lokatorom odbywa się odpłatnie.
2. Przy korzystaniu z piwnicy użytkownik obowiązany jest przestrzegać przepisy obowiązujące w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W szczególności niedozwolone jest przechowywanie w piwnicy materiałów wybuchowych i łatwopalnych (makulatury, materaców, mebli, benzyny, środków chemicznych, śmieci itp.) oraz palenia papierosów i używania otwartego ognia.
3. Użytkownicy obowiązani są chronić przed zniszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do lokali (np. wodomierze, główne zawory wodociągowe, c.o. i c.w., gazomierze i liczniki itp.). Dostępu do tych urządzeń należy udzielić wyłącznie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię lub pracownikom zakładów wodociągów, gazowni i energetyki.
4. Przydzielone przez Spółdzielnię użytkownikom czasowo odpłatnie boksy i komórki na wózki, rowery itp. powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

### **XIV. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPÓŻAROWE**

#### **§ 16**

1. Wszyscy użytkownicy oraz osoby z nimi przebywające zobowiązani są do przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych w lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Zabrania się:

- a) przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, powodujących nieprzyjemny zapach w lokalach, na balkonach, logiach, w piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku oraz zastawiania korytarzy piwnicznych, przejść i klatek schodowych jakimikolwiek sprzętami (motocykle, motorowery, rowery, meble, inne przedmioty wielkogabarytowe itp.),
  - b) podłączania do administracyjnych obwodów energii elektrycznej jakichkolwiek urządzeń elektrycznych,
  - c) przechowywania jakichkolwiek materiałów w szachtach technicznych, tj. kanałach gazowych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych znajdujących się w lokalach lub na klatkach schodowych budynków,
  - d) grillowania na balkonach, loggiach i terenach ogólnego użytku,
  - e) palenia tytoniu na balkonach, w pomieszczeniach wspólnego użytku w szczególności: na klatkach schodowych, w korytarzach, piwnicach, pralniach, suszarniach, wózkowniach, wiatrołapach oraz w kabinach wind.
3. Drzwi do korytarzy piwnicznych winny być zamykane na klucz.
4. W razie pożaru należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną. Do czasu przybycia Straży Pożarnej należy podjąć czynności ograniczające rozszerzanie się pożaru i zmierzające do jego ugaszenia.

## **XV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA ZWALNIAJĄCEGO LOKAL**

### **§ 17**

1. Użytkownik zwalnający lokal jest zobowiązany:
  - a. przekazać lokal w stanie odnowionym. Odnowianie lokalu powinno polegać na pomalowaniu (lub wytapetowaniu) całego mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu. Ściany należy pomalować farbą na jasny kolor. Farba winna być położona równomiernie bez śladów pędzla i zacieków, kolor rozłożony jednolicie. Farba nie może pękać i złuszczać się. Tynki muszą mieć polikwidowane uszkodzenia po gwoździach, kołkach, przekuciaczach itp. Dopuszczalne są jedynie pęknięcia spowodowane konstrukcją budynku (na złączach płyt). Stolarka okienna i drzwiowa pomalowana ma być na kolor biały, bez zacieków i złuszczeń. Szyby umyte, nie posiadające zarysowań, całe. Szyby ornamentowe białe i kolorowe umyte bez śladów nalepek itp. Parapety i posadzki lastrykowe winny być umyte, bez śladów farb i innych uszkodzeń mechanicznych. Posadzka drewniana (parkiet, mozaika parkietowa) wycyklinowana, bez śladów uszkodzeń mechanicznych. Podłogi z tworzyw sztucznych umyte bez śladów farb, lakierów i innych uszkodzeń. Progi drewniane oszlifowane, umocowania przypodłogowe drewniane i z tworzywa sztucznego- całe, niepoplamione, umocowane. Instalacja elektryczna kompletna, podejścia do lamp zakończone kostkami połączeniowymi, gniazda wtykowe osadzone i kompletne. Rury metalowe, grzejniki-malowane farbami antykorozyjnymi w kolorze ścian. Zawory odcinające instalacji wodnej i gazowej winny być dostępne, a rury gazowe położone na tynku. Drzwi wejściowe-skrzydła nieuszkodzone, ościeżnice trwale osadzone- wizjer kompletny, otwory po dodatkowych zamkach zakołkowane,

- b. usunąć lub pokryć koszt zlikwidowania uszkodzeń w lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim przebywających,
  - c. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, a w tym poziomów c.w., z.w. i kanalizacji wraz z zaworami zainstalowanymi w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
  - d. pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.
2. W przypadku przyjęcia przez Spółdzielnię zlecenia na wykonanie obowiązków określonych w ust. 2 lit. a-d Spółdzielnia jest obowiązana przyjąć lokal nie odnowiony po jego opróżnieniu, pod warunkiem zabezpieczenia przez użytkownika niezbędnych środków finansowych na wykonanie tych obowiązków. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 1 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu, pod warunkiem, iż użytkownicy zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.
  3. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia ich zużycia.
  4. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych będzie dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie oględzin lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, obowiązujących w Spółdzielni. Jeżeli stan urządzeń wskazuje na większe zużycie niż wynikałoby to z normatywnego okresu użytkowania, Spółdzielnia ma prawo ustalić większy od normatywnego stopień zużycia. Ustalenie takie powinno być uzasadnione w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. W przypadku dobrego stanu urządzeń udokumentowanych napraw dokonywanych w okresie użytkowania, Spółdzielnia ma obowiązek ustalić niższy stopień zużycia niż wynikałoby to z okresu normatywnego.
  5. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno- sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, według aktualnych cen. W przypadku braku aktualnej ceny urządzeń (np. zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się według średniorynkowej ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.
  6. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych określonych w ust. 3-5.
  7. Jeśli użytkownik obejmujący zwolniony lokal przyjmuje na siebie całość zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych w objętym mieszkaniu to środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych, Spółdzielnia wypłaca użytkownikowi obejmującemu lokal w używanie po protokolarnym odbiorze robót. W przypadku obejmowania przez użytkownika mieszkania, w którym urządzenie techniczno-sanitarne lub podłogi zużyte są w 100%, Spółdzielnia jest zobowiązana na życzenie użytkownika obejmującego taki lokal przyjąć zlecenie na zamontowanie nowych urządzeń lub założenie nowych podłóg.
  8. Rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, opłat czynszowych (eksploatacyjnych) dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni oraz w innych regulaminach.

## XVI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 18

5. Wszyscy użytkownicy winni aktywnie współdziałać między sobą i Spółdzielnią w zakresie prawidłowego utrzymania budynków i ich otoczenia oraz w zakresie kontroli pracy dozorców i sprzątaczek.
6. Uwagi i zażalenia w sprawach wynikających ze wspólnego użytkowania nieruchomości oraz korzystania z urządzeń pomocniczych i terenów przydomowych użytkownik ma prawo wносить na piśmie, telefonicznie lub osobiście do Zarządu Spółdzielni, a w trybie odwoławczym do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
7. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z powodu nie przestrzegania niniejszego regulaminu.
8. Winni nieprzestrzegania postanowień niniejszego regulaminu mogą zostać pociągnięci do odpowiedzialności przez Zarząd Spółdzielni lub przez Radę Nadzorczą w stosunku do Zarządu i o ile nie odniosą skutku pisemne upomnienia może zostać wszczęte stosowne postępowanie.
9. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy kodeks cywilny, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów normatywnych.

### § 19

1. Regulamin uchwalono uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓLDZIELCA w dniu 25.02.2021 r. przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 35 Prawa Spółdzielczego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.02.2021 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący do tego dnia Regulamin porządku domowego z dnia 09.03.1998 r.
4. Niniejszy regulamin uwzględnia zmiany wprowadzone do dnia 01.04.2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej : Tadeusz Kaszczuk

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski

Sekretarz : Krzysztof Kolasiński

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej : Grzegorz Wąsik

Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Dariusz Moszumański

Członek Rady: Bogdan Piorun

Członek Rady: Krzysztof Siudakiewicz

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
S.M. „SPÓLDZIELCA”  
mgr Tadeusz Kaszczuk

RADA NADZORCZA  
S.M. „SPÓLDZIELCA”  
ul. Kaszubska 8  
50-214 Wrocław 12