

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2024.04.18 z późniejszymi zmianami);
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” działając w oparciu o § 93 pkt 16.19/ Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

I. Przepisy ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Przestrzeganie postanowień regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz mieszkańców. Mieszkańcy - to wszystkie osoby zamieszkujące w lokalach położonych na terenie SM „Na Kozłówce”.

II. Obowiązki Spółdzielni

Spółdzielnia zobowiązana jest wobec mieszkańców do:

1. Utrzymywania w należytym stanie techniczno-sanitarnym terenów i budynków (z wyjątkiem mieszkań) oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku tj. korytarzy, klatek schodowych, suszarni, wózkowni, piaskownic, parkingów, terenów zielonych;
2. Wyposażenia nieruchomości w pojemniki do gromadzenia śmieci oraz urządzeń do trzepania dywanów;
3. Zapewnienia regularnego wywozu nieczystości;
4. Zapewnienia sprawnego funkcjonowania sieci zasilających budynki stanowiące majątek Spółdzielni poprzez ich naprawy i konserwacje oraz egzekwowanie napraw w przypadku obowiązku ciążącego na poszczególnych przedsiębiorstwach komunalnych;
5. Zapewnienia oświetlenia budynków, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku;
6. Konserwacji i napraw dróg wewnątrzsiedlowych i chodników należących do Spółdzielni;
7. Protokolarnego przekazywania mieszkań do użytku osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu, w przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni,
8. Protokolarnego odbioru mieszkań w przypadku opuszczenia go przez mieszkańca i przekazania mieszkania do Spółdzielni,
9. Dostarczania i wywieszania na tablicach umieszczonych na klatkach schodowych informacji dotyczących:
 - a. telefonów alarmowych, telefonu pogotowia ratunkowego, najbliższego SOR-u i telefonów awaryjnych;
 - b. adresu i godzin pracy administracji i Zarządu Spółdzielni;
 - c. terminów i miejsca przyjęć członków przez przedstawicieli organów Spółdzielni;
 - d. innych bieżących informacji i komunikatów.

III. Obowiązki mieszkańców Spółdzielni

1. Mieszkańcy są zobowiązani dbać o należyłą konserwację i stan sanitarny zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń;
2. Wszelkie remonty: przeróbki, zmiany konstrukcyjne i instalacyjne oraz montaż dodatkowego lub zamiennego wyposażenia w zajmowanych lokalach lub przydzielonych pomieszczeniach, mogą być dokonywane jedynie po uprzednim powiadomieniu służb technicznych i administracyjnych Spółdzielni o planowanym remoncie. Prace remontowe mogą być tylko prowadzone za pisemną zgodą i przy spełnieniu warunków określonych przez Spółdzielnię;
3. Warunkiem zgodnego współżycia mieszkańców osiedla (domu) jest wzajemna pomoc, poszanowanie spokoju i godności osobistej. Mieszkańcy są zobowiązani do przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22:00 do 6:00. W szczególności zabrania się w tym czasie głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, magnetofonów itp. oraz głośnej gry na instrumentach i komputerach. W przypadku prowadzenia głośnych prac remontowych w ciągu dnia mieszkańcy zobowiązani są do zakończenia tych prac do godziny 20:00;
4. Mieszkańcy są zobowiązani, poza zajmowanymi lokalami, dbać o należyty stan sanitarno-porządkowy oraz techniczno-eksploatacyjny zasobów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. dbać o czystość w pomieszczeniach wspólnego użytku: na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach, w windach itp. oraz na terenie osiedla,
 - b. wnosić odpady i śmieci nietypowe w miejsca na ten cel wyznaczone,
 - c. odpady wielogabarytowe (meble, sprzęt agd itp.) należy wystawiać koło altan śmietnikowych, jedynie w wyznaczonych przez Spółdzielnię dniach tygodnia/miesiąca, na dzień przed planowanym ich wywozem (informacja o wywozie odpadów znajduje się w gablotach na klatkach schodowych);
 - d. trzepać dywany, chodniki itp. w miejscach do tego przeznaczonych;
 - e. umiejętnie podlewać kwiaty na balkonach i parapetach, tak aby nie zalewać okien poniżej oraz wywieszać pranie, tak aby woda nie zalewała balkonów i okien poniżej oraz nie niszczyła elewacji budynku lub innego mienia Spółdzielni lub mieszkańców. Pojemniki na kwiaty wystawiane na parapety okien klatek schodowych powinny mieć podstawki uniemożliwiające zalewanie parapetów i ścian w wyniku podlewania oraz powinny być zabezpieczone przed wypadnięciem;
 - f. informować odpowiednie służby techniczne lub administracyjne Spółdzielni o uszkodzeniach, awariach oraz złym stanie sanitarno-porządkowym zasobów Spółdzielni;
 - g. udostępnić służbom technicznym Spółdzielni urządzenia techniczne znajdujące się w komórkach lokatorskich;
 - h. wywozić gruz i inne odpady własnym staraniem poza teren Spółdzielni, po wykonaniu remontu w zajmowanym lokalu. Wrzucanie gruzu do śmietników lub pozostawianie go koło śmietników jest surowo zabronione;
 - i. po przeprowadzonych remontach wykonać prace porządkowe w częściach wspólnych (m.in. korytarzach) we własnym zakresie lub zlecić ich usunięcie firmie usługowej na swój koszt;
 - j. powiadamiać Spółdzielnię o wszelkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, a w szczególności o liczbie zamieszkałych osób;
 - k. naprawić na własny koszt szkody wyrządzone z własnej winy;
 - l. suszarnie i wózkownie użytkować zgodnie z przeznaczeniem.

5. Mieszkańcy mogą w mieszkaniach trzymać psy, koty i inne zwierzęta domowe pod warunkiem, że zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu ludzi, nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze wyprowadzają psy wyłącznie na smyczy i sprawują bezpośrednią kontrolę nad zachowaniem zwierzęcia. Mieszkańcy posiadający w lokalach zwierzęta powinni im zapewnić odpowiednią opiekę, przestrzegać wymogów sanitarno-porządkowych oraz usuwać zanieczyszczenia spowodowane przez nie na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców, jak również naprawiać szkody wyrządzone przez zwierzęta na osiedlu.
6. Rodzice lub opiekunowie dzieci obowiązani są dbać, aby dzieci stosowały się do postanowień niniejszego regulaminu. Za szkody wyrządzone na terenach spółdzielczych przez dzieci i młodzież np. niszczenie ścian, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni itp. - odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

IV. Niedozwolone jest przez mieszkańców:

1. Przechowywanie materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących itp. w jakichkolwiek pomieszczeniach budynku;
2. Otwieranie drzwi na klatkę schodową przy wykonywaniu prac remontowych z użyciem środków o ostrym, drażniącym zapachu takich jak min. niektóre farby i lakiery;
3. W częściach wspólnych budynków tj. na klatkach schodowych, korytarzach, windach, suszarniach itp.:
 - a. spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających, palenie papierosów/e-papierosów;
 - b. gromadzenie się w sposób zakłócający spokój i porządek lub utrudniający mieszkańcom poruszanie się ciągami komunikacyjnymi;
4. Trzepanie dywanów, chodników, odzieży oraz worków z odkurzaczy na balkonach, na klatkach schodowych i w oknach;
5. Prowadzenie prac remontowych w niedziele i w święta;
6. Zakładanie reklam i naklejanie ogłoszeń bez pisemnej zgody Spółdzielni;
7. Używanie otwartego ognia oraz palenie wyrobów tytoniowych/e-papierosów na balkonach, tarasach i loggiach. Ponadto niedozwolone jest wyrzucanie śmieci i niedopałków oraz innych rzeczy przez okna i balkon;
8. Gromadzenie i przechowywanie przedmiotów na częściach nieruchomości wspólnych za wyjątkiem przestrzeni wydzielonych ścianami i zamkniętych pomieszczeń zlokalizowanych na częściach nieruchomości wspólnej, które z uwagi na metraż, bezpieczeństwo lub inne indywidualne cechy pomieszczenia nie dają się pogodzić ze współkorzystaniem wszystkich mieszkańców i mogą zostać odpłatnie udostępnione do korzystania przez jednego z mieszkańców (współuprawnionych) na podstawie umowy najmu zawartej ze spółdzielnią, jako zarządcą nieruchomości. Dochody z tytułu tych umów stanowią pożytki danej nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Pozostawianie śmieci w szafkach licznikowych i wystawianie śmieci na klatkę schodową;
10. Wywieszanie za oknami i na balkonach ciekącego prania;
11. Rozwieszanie sznurów i suszenie prania na terenach zielonych;
12. Wykładanie na parapety i balkony pożywienia dla ptaków, ze względu na zabrudzenie ścian budynków, chodników oraz ubrań przechodniów;
13. Sadzenie drzew i krzewów na terenach spółdzielczych oraz samowolne ich przycinanie, bez wcześniejszego uzgodnienia z Administracją osiedla;

14. Dokonywanie we własnym zakresie przeróbek i napraw instalacji oraz ingerowanie w urządzenia znajdujące się w części wspólnej budynku;
15. Zabudowywanie lub montowanie krat na balkonach, a także zmienianie formy stolarki w sposób naruszający wygląd elewacji bez zgody Spółdzielni i bez zgody odpowiedniego organu nadzoru budowlanego;
16. Wykonywanie podłączeń do instalacji elektrycznej i gazowej znajdujących się w pomieszczeniach wspólnych budynku;
17. Montowanie anten na dachach i elewacjach budynków, klimatyzatorów, suszarek, a także rozprowadzania kabli po elewacjach budynków bez zgody Spółdzielni;
18. Przerabianie instalacji oraz wykonywanie prac budowlanych naruszających konstrukcję budynku, bez zgody Spółdzielni i uzyskania obowiązujących prawem pozwoleń;
19. Hałasowanie, słuchanie głośnej muzyki, granie na instrumentach ponad przyjęte obyczaje, zwłaszcza w godzinach ciszy nocnej;
20. Grillowanie na balkonach;
21. Wchodzenie na dachy budynków;
22. Mycie samochodów na terenach będących w zarządzie Spółdzielni;
23. Przechowywanie przedmiotów, rowerów, suszarek na pranie itp. w pomieszczeniach wspólnych.

V. Postanowienia końcowe

1. Ze względu na dobro mieszkańców i w trosce o utrzymanie właściwego stanu lokalu każdy mieszkaniec zobowiązany jest w określonym przez Spółdzielnię czasie, umożliwić wejście do lokalu Komisji Spółdzielni w celu skontrolowania stanu wewnętrznych urządzeń i stanu ogólnego lokalu, a w szczególności udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, jak również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a w szczególności instalacji gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, kominowej.
2. Spółdzielnia ma prawo do komisyjnego wejścia do mieszkania podczas nieobecności mieszkańca w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale, w przypadku powstania awarii zagrażającej zniszczeniem substancji budynku lub mienia innych osób. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, administracja Spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
Za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe na skutek zaniedbań lub nie stosowania się do Regulaminu, pełną odpowiedzialność materialną i cywilną ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do zajmowania lokalu.

Traci moc Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Na Kozłówce” w dniu 4 października 2024 r. Uchwała nr 24/2024.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”, dn. 09.02.2026 r.

Uchwała nr 2/2026