

UCHWAŁA Nr 17 / 17/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 18 marca 2025 r.

w sprawie: zmian w Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni, uchwała, co następuje:

§ 1

W Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 6 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„podjęcie działań dotyczących konserwacji, naprawy i remontów elementów balkonów, tarasów i loggii, w zakresie wykraczającym poza ich konstrukcję, o której mowa w pkt 5, pod warunkiem zabezpieczenia środków finansowych w planach gospodarczo-finansowych danej nieruchomości uchwalanych przez Radę Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i Radę Nadzorczą”;

- 2) w § 6 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„usunięcie wad i usterek w okresie obowiązywania gwarancji udzielonej przez wykonawcę na prace określone w pkt 12”;

- 3) w § 7 ust. 1 pkt 6 zdanie 1 otrzymuje brzmienie:

„balkonów, tarasów lub loggii, z zastrzeżeniem § 6 pkt 12 i 13, w zakresie:”;

- 4) w § 7 ust. 1 pkt 6 lit. b skreśla się wyrazy: „z zastrzeżeniem § 6”;

- 5) § 8 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Pozwolenie na montaż klimatyzatora może być wydane wyłącznie na pisemny wniosek skierowany do Administracji Osiedla. Zgoda zostanie udzielona po spełnieniu poniższych warunków:

- 1) preferowanymi miejscami montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów są posadzki balkonów, tarasów lub loggii; w innych przypadkach miejsce i sposób montażu klimatyzatora muszą być uzgodnione indywidualnie;
- 2) klimatyzator musi spełniać warunki określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego w tym rozporządzeniach oraz aktualnych normach;
- 3) montaż klimatyzatora musi być wykonany przez specjalistyczną firmę zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczną – ruchową danego urządzenia. Klimatyzator musi posiadać wszelkie wymagane atesty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie, co musi być potwierdzone stosowną dokumentacją;
- 4) odprowadzenie skroplin musi być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania lub loggii/tarasów/balkonów do pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany;
- 5) nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku. Instalacji rozprowadzającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku. Przejścia przez ściany muszą posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną;

6) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji musi być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych).”;

6) w § 8 dodaje się ust. 7-11 w brzmieniu:

„7. Po zakończeniu prac osoba posiadająca prawo do lokalu ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora do odbioru w odpowiedniej Administracji Osiedla w terminie 14 dni od momentu zamontowania. Zgłoszenie odbioru wymaga formy pisemnej i przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:

- a) odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- b) protokół prób szczelności rurociągów łączących jednostki,
- c) protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do cofnięcia zgody na montaż klimatyzatora w przypadku gdy:

- a) osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu nie zgłosi montażu klimatyzatora do odbioru technicznego Administracji Osiedla,
- b) zamontowany klimatyzator lub sposób jego montażu nie będzie spełniał warunków technicznych,
- c) zamontowany klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców - w sytuacji, gdy jednostka zewnętrzna będzie przekraczała dopuszczalny poziom hałasu.

9. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii, pracy oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu (np. zniszczenie struktury elewacji lub zabrudzenie elewacji skutkujące koniecznością renowacji lub malowania).

10. W uzasadnionych przypadkach (w tym awarie, naprawy balkonów) na pisemne wezwanie Spółdzielni osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzacji, we wskazanym przez Spółdzielnię terminie; w przypadku niedostosowania się do powyższych zobowiązań Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do demontażu urządzenia na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

11. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia lub alergii lokatorów, w związku z pracą klimatyzatora.”;

7) w § 23 ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„Zabronione jest zakładanie gniazd dla ptaków, montowanie domków, karmników oraz dokarmianie ptaków i wykładanie pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku, trawnikach, placach i skwerach z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez Administrację Osiedla.”

§ 2

Uchwała się tekst jednolity Regulaminu porządku domowego obowiązującego w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 statutu Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Katarzyna Podlecka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jerzy Kaczmarski

Załącznik
do uchwały Nr 17/ 17/2025
Rady Nadzorczej SM „Czuby”
w Lublinie
z dnia 18 marca 2025 r.

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO
obowiązujący w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej
„CZUBY” w Lublinie

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia własnego Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie – zwanej dalej „Spółdzielnią” oraz mienia pozostającego w jej zarządzie, zapewnienie czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, właściciele lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niebędący członkami Spółdzielni, osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za przyzwoleniem ich właścicieli, np.: współmałżonkowie i inni członkowie rodzin, osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, inne osoby przebywające w lokalu oraz najemcy (podnajemcy) lokali zwani dalej „mieszkańcami”.
3. Mieszkańcy są powiadamiani przez Spółdzielnię o wszelkich sprawach dotyczących ogółu mieszkańców budynku/nieruchomości/osiedla poprzez wywieszanie ogłoszeń odpowiednio na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach osiedlowych, tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych (np. terminy odczytów urządzeń pomiarowych, podzielników ciepła, przeglądów technicznych oraz w innych sprawach nie dotyczących indywidualnie poszczególnych mieszkań i ich mieszkańców). Spółdzielnia nie ma obowiązku indywidualnego powiadamiania o zamiarze dokonywania w/w czynności.
4. Postanowienia regulaminu stosuje się odpowiednio do dzierżawców gruntów i najemców lokali użytkowych należących do Spółdzielni.

§ 2

W sprawach spornych wynikłych z korzystania z powierzchni wspólnego użytku i terenów osiedla, zainteresowani winni się zwracać do Administracji Osiedla lub Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla.

II. PRZEPISY W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALI

§ 3

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mają obowiązek:
 - a) złożyć stosowne oświadczenie w terminie siedmiu dni o zmianie ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu (lokalu),
 - b) poinformować w terminie 7 dni Administrację Osiedla o zmianie sposobu użytkowania części lub całości lokalu, jeżeli ta zmiana ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - c) zwalniany lokal członek (użytkownik) zdaje w formie protokołu zdawczo – odbiorczego spisane między nim, a Administracją Osiedla,
 - d) w przypadku długotrwałej nieobecności poinformować na piśmie Administrację Osiedla, podając adres i telefon kontaktowy osoby, która udostępni lokal w razie awarii.

2. Administracja Osiedla ma prawo kontroli ilości zamieszkałych osób w mieszkaniu (lokalu)
3. O terminie opróżnienia mieszkania (lokalu) osoby w/w winny powiadomić Administrację Osiedla co najmniej z wyprzedzeniem dwóch tygodni, celem umożliwienia przeprowadzenia kontroli stanu opróżnionego pomieszczenia i przygotowania protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Kosztami remontu lub odnowienia pomieszczenia, mieszkania (lokalu) obciąża się zdającego to pomieszczenie.
W przypadku wykonania prac przez Spółdzielnię, Spółdzielnia może koszty tego remontu potrącić z wkładu lub udziału członkowskiego o ile zainteresowany występuje ze Spółdzielni oraz kaucji w przypadku lokalu użytkowego.
Przy braku takiej możliwości Spółdzielnia skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
5. Fakt zbycia lub nabycia lokalu winien być zgłoszony w spółdzielni przez nabywcę/zbywcę w terminie 14 dni.
6. Lokale mogą być użytkowane jedynie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
7. W lokalu mieszkalnym może być wykonywana tylko taka działalność gospodarcza, zawód, która nie zakłóca spokoju i porządku publicznego.

III. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU, URZĄDZEŃ I INSTALACJI

§ 4

Administracja Osiedla obowiązana jest zapewnić usuwanie usterek w częściach wspólnych budynków i urządzeniach z nim związanych.

§ 5

Koszt wykonania napraw powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu i jego urządzeń obciąża osoby dysponujące prawem do lokalu.

§ 6

Na Administracji Osiedla ciążyą następujące obowiązki:

1. utrzymanie porządku i czystości w otoczeniu budynków oraz korytarzach piwnicznych, kondygnacjach technicznych, strychach według bieżących potrzeb. Sprzątanie przedsiionków (wiatrołapów), kabin wind – jeden raz w miesiącu,
2. utrzymanie w należytych stanie technicznym budynków oraz zapewnienie sprawnego działania urządzeń instalacji technicznych,
3. utrzymanie w należytych stanie technicznym oraz sanitarno- porządkowym pomieszczeń na pojemniki do składowania odpadów komunalnych
4. konserwacja, naprawa lub wymiana:
 - dźwigów osobowych,
 - urządzeń i sieci hydroforowych,
 - instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, bez termostatycznych zaworów grzejnikowych bez grzejników wymienionych przez lokatora,
 - urządzeń pomiarowych mediów rozliczanych przez spółdzielnię,
 - instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej do trójnika na pionie mieszkaniowym a przypadku braku trójnika do zaworu odcinającego (zawór odcinający pozostaje własnością właściciela lokalu),
 - instalacji kanalizacyjnej od pierwszej studzienki przed budynkiem poprzez poziomy w piwnicy do trójników na pionach mieszkaniowych,
 - instalacji gazowej od kurka (zaworu) głównego w budynku do zaworów (kurków) odcinających urządzenia gazowe,
 - instalacji elektrycznej od złącza kablowego do zabezpieczeń przedlicznikowych dla poszczególnych mieszkań, a w przypadku umiejscowienia tych zabezpieczeń w piwnicy – do

licznika energii elektrycznej,
– instalacji wentylacyjnej w budynku,

5. konserwacja, naprawy i remonty elementów konstrukcji budynku, pokrycia dachu, elewacji, konstrukcji balkonów, pomieszczeń wspólnego użytku w budynku, ciągów komunikacyjnych w budynku itp.,
6. wymiana stolarki, względnie naprawa, w pomieszczeniach wspólnego użytku i w piwnicach,
7. malowanie klatek schodowych, wózkowni, pralni, suszarni i korytarzy piwnic,
8. naprawa nawierzchni dróg, ulic, placów i chodników oraz tzw. "małej architektury": murków, schodów, barierek itp.,
9. konserwacja zieleni osiedlowej,
10. konserwacja i naprawa urządzeń zabawowych i sportowych na terenie osiedla,
11. dostarczenie mieszkańcom do skrzynek pocztowych wszelkiej korespondencji dotyczącej działalności Spółdzielni.
12. podjęcie działań dotyczących konserwacji, naprawy i remontów elementów balkonów, tarasów lub loggii, w zakresie wykraczającym poza konstrukcję balkonów, o której mowa w pkt 5, pod warunkiem zabezpieczenia środków finansowych w planach gospodarczo-finansowych danej nieruchomości uchwalanych przez Radę Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla oraz Radę Nadzorczą,
13. usunięcie wad i usterek w okresie obowiązywania gwarancji udzielonej przez wykonawcę na prace określone w pkt 12.

§ 7

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są utrzymać zajmowany lokal i inne przydzielone im pomieszczenia (garaże, pomieszczenia na wózki, piwnice itp.) oraz balkony, loggie i tarasy we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie napraw, wymian lub odnowień m.in.:
 - 1) urządzeń i przyborów sanitarnych, wodociągowych i gazowych w mieszkaniu (wanny, zlewozmywaki, umywalki, miski ustępowe, płuczki, baterie umywalkowe, zlewozmywakowe, wannowe, kuchnie gazowe, automaty splukujące, termostatyczne zawory grzejnikowe, kurki gazowe odcinające kuchenkę gazową,
 - 2) przewodów (podejść) instalacji kanalizacyjnych na odcinku od pionu (tj. z bocznym odgałęzieniem trójnika pionu do urządzeń sanitarnych oraz udroźnianie przewodów i syfonów od urządzeń sanitarnych (wanien, zlewozmywaków, umywalk, misek ustępowych itp.),
 - 3) przewodów i uzbrojenia instalacji wodociągowych (lokalówek) wody zimnej i ciepłej na odcinku od trójnika pionu do punktów czerpalnych w mieszkaniu łącznie z zaworami odcinającymi oraz śrubunkami przyłączeniowymi wodomierzy a w przypadku braku trójnika od zaworu odcinającego łącznie z zaworem, (bez wodomierza),
 - 4) gniazd i instalacji RTV, przewodów, osprzętu, tablic i zabezpieczeń instalacji elektrycznych w lokalach do zabezpieczeń przed licznikowym a w przypadku umiejscowienia tych zabezpieczeń w piwnicy – do licznika energii elektrycznej. Powyższe dotyczy również instalacji elektrycznej w komórkach piwnicznych na odcinku od puszki rozgałęźnej do oprawy oświetleniowej,
 - 5) szaf wnękowych, szafek zlewozmywakowych, osłon lub ścianek zakrywających piony instalacyjne, podłóg (podłoże i posadzka), stolarki okiennej i drzwiowej, okuć, zamków w użytkowanym lokalu i pomieszczeniach przynależnych. Wymieniona stolarka okienna winna zapewnić infiltrację powietrza do pomieszczeń.
W przypadku zakłócenia działania wentylacji grawitacyjnej należy zamontować nawietrzaki okienne zapewniające infiltrację powietrza w lokalu,
 - 6) balkonów, tarasów lub loggii, z zastrzeżeniem § 6 pkt 12 i 13, w zakresie:

- a) malowania tynków loggii i balkonów z naprawą tynku o pow. do 0,5 m² w jednym miejscu;
 - b) naprawy lub wymiany izolacji przeciwwodnej, posadzek: cementowych, z płytek ceramicznych itp. wraz z ich uszczelnieniem przeciwwodnym;
 - c) malowania od strony wewnętrznej płyt osłonowych, ścian i sufitów balkonów/loggii oraz malowania balustrad balkonowych i parapetów zewnętrznych z zachowaniem kolorystyki elewacji obowiązującej dla danego budynku;
 - d) udroźniania odpływu wód opadowych z balkonów, tarasów, loggii poprzez oczyszczanie ze śmieci, liści, lodu, śniegu, itp.
Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione,
- 7) malowanie ścian i sufitów w użytkowanym lokalu wraz z naprawą tynków oraz wszystkich innych elementów urządzeń i wyposażenia lokalu przeznaczonych do malowania.
2. Poza wymienionymi naprawami osoby posiadające tytuł prawny do lokalu obowiązane są do likwidacji na swój koszt skutków zniszczeń powstałych z ich winy lub winy osób, którym udostępniły lokal oraz w związku z niewykonaniem ciężących na nich obowiązków.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób posiadających tytuł prawny do lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie tych osób, za odpłatnością poza opłatami eksploatacyjnym za użytkowanie lokalu. Odnosi się to również do najemców.
 4. W pomieszczeniach ogólnego użytku przechowywanie starych mebli i przedmiotów tworzących bałagan i zagrożenie oraz urządzenie warsztatów, klubów, siłowni itp. jest niedozwolone.
 5. Pomieszczenia wózkowni służą wyłącznie do przechowywania wózków dzieciennych, sanek, rowerów, nart itp.
 6. Wszelkie spory wynikłe z korzystania pomieszczeń wspólnych rozstrzyga Administracja Osiedla.

§ 8

1. Remonty w użytkowanych lokalach obejmujące: przebudowę wymianę stolarki okiennej, stawianie lub rozbieranie ścian działowych, przeróbki instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania itp. należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa budowlanego uzyskując w zależności od specyfiki i rodzaju prac budowlanych odpowiednią zgodę lub pozwolenie od uprawnionych w tym zakresie organów administracji architektoniczno-budowlanych.
Zamiar przeprowadzenia w/w prac remontowych należy zgłosić Administracji Osiedla i w zależności od ich rodzaju uzyskać zgodę na ich wykonanie. Koszty przeróbek nie są ewidencjonowane przez Spółdzielnię i obciążają użytkownika lokalu.
2. Zabrania się przerabiania instalacji wentylacyjnej, montowania mechanicznych urządzeń wentylacyjnych w istniejących kanałach wentylacyjnych.
3. Zabrania się pełnego uszczelniania otworów okiennych.
4. Zabrania się przerabiania instalacji centralnego ogrzewania (w tym wymiany grzejników), elektrycznej i gazowej oraz zmiany kuchni gazowych na elektryczne (wszelkiego rodzaju) bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Za skutki i ewentualne straty wynikłe z tytułu dokonanych przeróbek, winę w stosunku do Spółdzielni i osób trzecich ponosi mieszkaniec dokonujący tych przeróbek.
6. Pozwolenie na montaż klimatyzatora może być wydane wyłącznie na pisemny wniosek skierowany do Administracji Osiedla. Zgoda zostanie udzielona po spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) preferowanymi miejscami montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów są posadzki balkonów, tarasów lub loggii; w innych przypadkach miejsce i sposób montażu klimatyzatora muszą być uzgodnione indywidualnie;

- 2) klimatyzator musi spełniać warunki określone w przepisach prawa powszechnie obowiązującego w tym rozporządzeniach oraz aktualnych normach;
 - 3) montaż klimatyzatora musi być wykonany przez specjalistyczną firmę zgodnie ze sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i zasadami montażu tego typu urządzeń oraz dokumentacją techniczną – ruchową danego urządzenia. Klimatyzator musi posiadać wszelkie wymagane atesty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie, co musi być potwierdzone stosowną dokumentacją;
 - 4) odprowadzenie skroplin musi być wykonane wyłącznie w obrębie mieszkania lub loggii/tarasów/balkonów do pojemnika na skropliny, który musi być systematycznie opróżniany;
 - 5) nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku. Instalacji rozprowadzającej nie wolno chować w ściany zewnętrzne budynku. Przejścia przez ściany muszą posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną;
 - 6) montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji musi być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych).
7. Po zakończeniu prac osoba posiadająca prawo do lokalu ma obowiązek zgłoszenia montażu klimatyzatora do odbioru w odpowiedniej Administracji Osiedla w terminie 14 dni od momentu zamontowania. Zgłoszenie odbioru wymaga formy pisemnej i przedłożenia niżej wymienionych dokumentów:
- a) odpowiednie świadectwa wyrobu, aprobaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
 - b) protokół prób szczelności rurociągów łączących jednostki,
 - c) protokół z badań stanu izolacji przewodów elektrycznych i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.
8. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do cofnięcia zgody na montaż klimatyzatora w przypadku, gdy:
- a) osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu nie zgłosi montażu klimatyzatora do odbioru technicznego Administracji Osiedla,
 - b) zamontowany klimatyzator lub sposób jego montażu nie będzie spełniał warunków technicznych,
 - c) zamontowany klimatyzator stał się powodem naruszenia zasad współżycia społecznego mieszkańców - w sytuacji, gdy jednostka zewnętrzna będzie przekraczała dopuszczalny poziom hałasu,
9. Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z awarii, pracy oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu (np. zniszczenie struktury elewacji lub zabrudzenie elewacji skutkujące koniecznością renowacji lub malowania).
10. W uzasadnionych przypadkach (w tym awarie, naprawy balkonów) na pisemne wezwanie Spółdzielni osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest do dokonania demontażu zewnętrznej części klimatyzacji, we wskazanym przez Spółdzielnię terminie; w przypadku niedostosowania się do powyższych zobowiązań Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do demontażu urządzenia na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.
11. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne występowanie w lokalu wilgoci, zagrzybienia lub alergii lokatorów, w związku z pracą klimatyzatora.

§ 9

1. Zabrania się bez zgody Administracji Osiedla umieszczania reklam na elewacji budynku oraz na terenie osiedla.
2. Zabrania się montowania krat, żaluzji, rolet, paneli fotowoltaicznych, zabudowy balkonów i logii, w tym ramowego systemu przeszklonych ścianek.
3. Zabrania się zmiany kolorystyki elewacji budynku, m.in. na balkonach i loggiach, spódów płyt balkonowych, ścian, balustrad, stolarki okiennej i balkonowej itp.

§ 10

W piwnicach nie wolno instalować żadnych dodatkowych gniazd i punktów świetlnych lub punktów poboru wody.

§ 11

1. Zabrania się montowania jakichkolwiek (indywidualnych) anten na dachach budynków oraz elewacji, a także rozprowadzania kabli (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynków.
2. Samowolne wchodzenie na dachy budynków bez zgody Administracji Osiedla jest surowo zabronione.
3. Zabrania się rozprowadzania roślin pnących po elewacji budynków.

§ 12

Na okres zimy osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (użytkownicy) obowiązani są do:

1. zapobiegania stratom ciepła, poprzez zamykanie drzwi wejściowych i okien w pomieszczeniach wspólnych oraz przynależnych,
2. usuwania zalegającego śniegu z parapetów zaokiennych i usuwanie powstałych przy nich sopli lodu oraz z balkonów, loggii, balkono-tarasów itp. łącznie z udrażnianiem odpływów wód opadowych,
3. zapewnienia odpowiedniego ogrzewania i przewietrzania lokali,
4. w sezonie grzewczym zabrania się trwałego otwierania okienek piwnicznych, okien na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku.

§ 13

Zabrania się zastawiania (meblami, półkami itp.) dojść do wodomierzy, gazomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów, głównych zaworów wodociągowych, gazowych i ciepłowniczych znajdujących się w mieszkaniach, lokalach użytkowych lub piwnicach.

Spółdzielnia winna mieć dostęp do tych urządzeń o każdej porze.

§ 14

1. Mieszkańcy mają obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do Administracji Osiedla wszelkich awarii instalacji i urządzeń w osiedlu.
2. W przypadku awarii urządzeń gazowych, elektrycznych, wod.-kan., c.o., c.w., należy ponadto powiadomić odpowiednie pogotowie techniczne.
3. Korzystający z dźwigów osobowych (wind) winni przestrzegać instrukcji użytkownika tych urządzeń.
Wszelkie zauważone usterki w działaniu wind winny być natychmiast zgłaszane do pogotowia dźwigowego lub do Administracji Osiedla.
4. W przypadku przeprowadzania dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji należy udostępnić wszystkie pomieszczenia (w tym lokale mieszkalne) wskazane przez Administrację Osiedla.
5. Osoby posiadające tytuł prawny do lokali mają bezwzględny obowiązek stosowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów.
6. Właściciele (użytkownicy) lokali mieszkalnych, użytkowych i innych w przypadku wystąpienia awarii instalacji usytuowanych w szachtach lub przechodzących przez stropy mają obowiązek umożliwić rozbiorę ścian szachtów, rozkucie stropów (posadzek, sufitów) w zakresie umożliwiającym wykonanie naprawy lub wymiany instalacji.
7. Właściciele (użytkownicy) lokali są zobowiązani wykonać w swoich lokalach „okienka” rewizyjne w ścianach szachtów instalacyjnych – o wymiarach pozwalających na swobodną możliwość wykonania wymiany wodomierzy oraz dokonywania inspekcji stanu technicznego zlokalizowanych tam instalacji.

§ 15

Mieszkańcy (użytkownicy lokali) mają obowiązek udostępnić lokal pracownikom Spółdzielni lub osobom upoważnionym,
w celu:

1. ustalenia przyczyny oraz usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
2. dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego instalacji i urządzeń wynikającego z przepisów prawa budowlanego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
3. wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
4. kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń lub ich wymiany;
5. wyposażenia budynku (lokali) w dodatkowe instalacje;
6. sprawdzenia stanu bezpieczeństwa pożarowego.

IV. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA PORZĄDKU, ESTETYKI DOMÓW I OTOCZENIA

§ 16

Wszystkie osoby bez względu na tytuł prawny do lokalu, użytkownicy, mieszkańcy obowiązani są przestrzegać higieny, porządku i czystości zarówno w mieszkaniach (lokalach) i pomieszczeniach oddanych do ich wyłącznego użytku jak i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne itp.) oraz na terenie całego osiedla, przeciwstawiając się wszelkim przejawom marnotrawstwa i dewastacji mienia spółdzielczego.

§ 17

1. Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych należy do obowiązków mieszkańców za wyjątkiem pomieszczeń wspólnego użytku wymienionych w § 6 pkt. 1.
2. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla na wniosek osób posiadających tytuł prawny do ponad połowy lokali danej klatki schodowej, może podjąć uchwałę o zleceniu sprzątnięcia klatki firmie zewnętrznej i wprowadzeniu stosownego składowania opłat eksploatacyjnych dla wszystkich mieszkań klatki schodowej, których uchwała będzie dotyczyła.
3. Sposób sprzątnięcia (dyżury lub zlecenia) w poszczególnych budynkach ustalają mieszkańcy między sobą.
4. Pełniący dyżur obowiązany jest do zamykania i mycia klatki schodowej i korytarzy z uwzględnieniem posadzek, ścian, okien, balustrad itp.
5. Utrzymanie porządku w korytarzach piwnicznych bocznych – zamkniętych należy do obowiązku mieszkańców, którzy posiadają w danym korytarzu piwnicę.

§ 18

1. Celem utrzymania porządku w obrębie nieruchomości zabronione jest:
 - 1) wyrzucanie przez okna i z balkonu śmieci, niedopałków itp.,
 - 2) przechowywanie na klatce schodowej, korytarzach piwnicznych, kondygnacji technicznej, pomieszczeniach zsypowych itp. wszelkiego rodzaju przedmiotów i rzeczy,
 - 3) wyrzucanie i wystawianie śmieci gdzie indziej aniżeli do specjalnie na ten cel przeznaczonych pojemników. Jednocześnie należy pamiętać o segregacji śmieci i o nie zaśmiecaniu pomieszczeń śmietnikowych oraz każdorazowym zamykaniu kłap od pojemników,
 - 4) wyrzucanie do muszli klozetowej przedmiotów i odpadów, powodujących zapychanie kanalizacji,
 - 5) czyszczenie obuwia, wózków dziecięcych, rowerów, sanek itp. na klatkach schodowych i korytarzach oraz ich przetrzymywanie w w/w miejscach,
 - 6) rysowanie, pisanie, drapanie itp. ścian (elewacji) budynków,

- 7) niszczenie zieleni, łamanie drzewek, krzew,
- 8) trzepanie dywanów, chodników, pościeli, ubrań oraz opróżnianie pochłaniaczy odkurzaczy na balkonach, loggiach i klatkach schodowych,
- 9) wysypywanie śmieci pochodzących z odpadów gospodarstwa domowego do koszy parkowych ustawionych przy budynkach, placach zabaw lub alejkach,
- 10) ustawianie samochodów na trawnikach, chodnikach uniemożliwiając przejście pieszym oraz dostęp do budynków, a w szczególności dojazdów do altan śmietnikowych i pomieszczeń zsyków, garaży oraz zastawianie placów manewrowych garaży,
- 11) przetrzymywanie motocykli, motorowerów i skuterów na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w wózkowniach, pralniach i suszarniach itp. oraz na chodnikach,
- 12) samowolne nasadzenie drzew i krzewów oraz samowolne usuwanie drzew i krzewów na terenie osiedli.

§ 19

1. Mieszkaniec, któremu przywieziono produkty żywnościowe, meble itp. winien natychmiast po rozładunku uprzątnąć zanieczyszczony teren.
2. Trzepanie i czyszczenie dywanów, pościeli itp. może odbywać się wyłącznie na terenie i w miejscach do tego przeznaczonych (trzepaki) tylko w dni powszednie w godz. pomiędzy 7.00 - 21.00.

§ 20

1. Podlewanie kwiatów na balkonach, parapetach okiennych, loggiach, tarasach balkonowych, itp. winno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie przeciekała i nie spływała na niższe piętra budynku oraz nie zalewała ścian i nie niszczyła elewacji.
2. Kwiaty w oknach, na parapetach, balkonach i loggiach winny być zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Zabrania się sadzenia drzew i krzewów w gazonach balkonowo-tarasowych.
4. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców ogródków kwiatowych, warzywnych itp. na wspólnych trawnikach przydomowych.
5. Zabrania się ogradzania przez mieszkańców jakichkolwiek części terenów zielonych (rabat kwiatowych, skupin krzewów, pojedynczych roślin itp.) na wspólnych terenach zieleni.
6. Zabrania się tworzenia przez mieszkańców budowlanej architektury ogrodowej, punktów poboru wody do podlewania, dodatkowego podświetlenia zieleni itp. na wspólnych terenach zieleni.
7. Koszty dewastacji elewacji budynku spowodowanych niewłaściwą eksploatacją gazonów, donic, skrzynek balkonowych oraz niewłaściwą pielęgnacją roślin balkonowych ponosi mieszkaniec (użytkownik) mieszkania, do którego przynależy balkon, loggia, taras.

V. PRZEPISY W ZAKRESIE PRANIA I SUSZENIA BIELIZNY

§ 21

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób możliwie najmniej zakłócający spokój sąsiadów.
2. Z pralni i suszarni może korzystać każdy mieszkaniec w kolejności uzgodnionej z innymi mieszkańcami i osobą, która przyjęła na siebie obowiązek przechowywania kluczy.
3. Z urządzeniami pralni należy obchodzić się z należytą starannością, aby nie dopuścić do ich uszkodzenia.
4. W czasie prania należy pomieszczenie pralni wietrzyć, aby ściany, stolarka, sufit i gniazdka elektryczne nie były narażone na zawilgocenie

5. Rozciąganie sznurów pomiędzy drzewami w celu suszenia jest zabronione, suszenie na poręczach klatek schodowych jest także niedopuszczalne.
6. Po zakończeniu korzystania z pralni i suszarni pomieszczenia te należy uprzątnąć.
7. Z pralni i suszarni nie wolno korzystać w celach zarobkowych.
8. Suszarnia służyć powinna do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać żadnych przedmiotów (np. pralek, mebli, rowerów, itp.).
9. Należy przyjąć zasadę, że korzystanie z pralni powinno trwać nie dłużej niż 2 doby.
10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w pralni bądź suszarni.

VI. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW DOMU (OSIEDLA)

§ 22

1. Zgodne współżycie wszystkich mieszkańców uzależnione jest wyłącznie od samych mieszkańców, przestrzegania przepisów w zakresie porządku publicznego, wzajemnej pomocy i nie zakłócania sobie spokoju.
2. Zabrania się urządzania na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach spotkań towarzyskich.
3. Zabrania się spożywania alkoholu i środków odurzających oraz palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, w komórkach, w windach oraz innych pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
4. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach i trawnikach z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
5. Zabrania się stałego (ponad 14 dni) parkowania wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów oraz samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t. na parkingach i innych miejscach postojowych usytuowanych na terenie nieruchomości Spółdzielni.
6. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci, jak hałasowanie, brudzenie ścian (rysowanie na ścianach) niszczenie urządzeń i instalacji, wybijanie szyb oraz niszczenie trawników, kwiatów, krzewów, drzew i urządzeń do zabaw odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
7. Za wyrządzone szkody rodzice i prawni opiekunowie będą obciążani kosztami naprawy wyrządzonych szkód.
8. Korzystanie z urządzeń zabawowych przez dzieci do 7 lat powinno się odbywać wyłącznie pod nadzorem osoby dorosłej (rodziców lub opiekunów).
9. Zabrania się głośnego nastawiania odbiorników radiowych, telewizyjnych, gramofonów, itp. oraz głośnej gry na instrumentach o natężeniu dźwięku zakłócającym spokój sąsiadom.
10. W godzinach 22.00 – 6.00 obowiązuje cisza nocna (spoczynek nocny).
11. Wykonywanie prac uciążliwych, wywołujących nadmierny hałas i zakłócanie spokoju współlokatorom, jak: remonty, wiercenie otworów itp. winno odbywać się w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 19.00.

§ 23

1. Niedozwolona jest hodowla i przetrzymywanie zwierząt gospodarczych i ptactwa domowego w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku.
2. Dopuszcza się posiadanie w mieszkaniach psa, kota oraz innych drobnych zwierząt nie zagrażających zdrowiu mieszkańców i niezakłócających spokoju.
3. Wszystkie psy na terenie osiedla oraz na klatkach schodowych, korytarzach lub innych miejscach wspólnego użytku należy prowadzić na smyczy i w kagańcu.

4. Zabrania się wprowadzania zwierząt na teren, gdzie usytuowane są urządzenia zabawowe, sportowe, rekreacyjne.
5. Właściciel psa obowiązany jest usuwać wszelkie zanieczyszczenia spowodowane przez psa w miejscach przeznaczonych do publicznego (wspólnego) użytku jak: ulice chodniki, parkingi, zieleńce, korytarze i klatki schodowe, kabiny dźwigów osobowych, korytarze piwniczne itp.
6. Za zanieczyszczenia lub uszkodzenia klatek schodowych, zieleńców i innych urządzeń ogólnych przez psy i koty odpowiadają właściciele zwierząt.
7. Właściciel psa obowiązany jest do posiadania aktualnego świadectwa szczepienia swojego psa przeciwko wściekliznie.
8. Niedozwolone jest celowe przetrzymywanie psów na balkonach.
9. Zabronione jest umożliwianie zwierzętom (kotom i psom) zafatwiania potrzeb fizjologicznych na balkonach.
10. Zabrania się przetrzymywania i dokarmiania wszelkich zwierząt i ptaków w pomieszczeniach wspólnego użytku, w tym na korytarzach piwnicznych i klatkach schodowych.
11. Zabronione jest zakładanie gniazd dla ptaków, montowanie domków, karmników oraz dokarmianie ptaków i wykładanie pożywienia na balkonach, loggiach, parapetach, jak również w otoczeniu budynku, trawnikach, placach i skwerach z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez Administrację Osiedla.

VII. PRZESTRZEGANIE ZASAD BEZPIECZEŃSTWA ORAZ PRZEPISÓW PRZECIWOPOŻAROWYCH

§ 24

1. W przypadku pożaru, nagłych awarii lub zagrożenia bezpieczeństwa w budynkach lub na terenie osiedla – użytkownicy obowiązani są zawiadomić o tym fakcie odpowiednie służby alarmowe i techniczne.
Numery telefonów miejskich i własnych służb alarmowych i technicznych podane są w informacji wywieszanej na klatce schodowej.
2. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie bezpieczników instalacji elektrycznych poza obrębem mieszkania (na klatkach schodowych, w piwnicach itp.) ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia oraz możliwość uszkodzenia instalacji. Kosztami z tytułu konieczności naprawy urządzeń uszkodzonych w wyniku manipulacji obciążona zostanie osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy niezwłocznie zawiadomić administrację Spółdzielni lub upoważnione do tego osoby.
3. Zabrania się przechowywania w mieszkaniach, piwnicach, garażach i innych pomieszczeniach materiałów i przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych oraz żrących i cuchnących.
4. Zabrania się zastawiania dróg pożarowych, wejść do klatek schodowych, wjazdów i wyjazdów z garaży, drogi do altan śmietnikowych i komór zsypanych.
5. Używanie otwartego ognia, rozniecanie ognia, palenie papierosów lub innych materiałów w piwnicach jak i w klatkach schodowych oraz w windach jest surowo zabronione.
6. Zabrania się montowania drzwi i krat zagrażających drogę ewakuacji.
7. Niedozwolone jest użytkowanie w piwnicach pralek, lodówek, zamrażarek i innych urządzeń elektrycznych.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25

1. Jeżeli użytkownik lokalu bądź osoby z nim zamieszkałe nie przestrzegają przepisów niniejszego Regulaminu, Spółdzielni przysługuje w stosunku do tych osób roszczenie o zwrot poniesionych w związku z tym kosztów, niezależnie od możliwości zastosowania w stosunku do użytkowników sankcji przewidzianych Statutem, do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni włącznie.

2. W przypadku nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu Spółdzielnia uprawniona jest do kierowania odpowiednich wniosków z interwencją lub o ukaranie do właściwych organów.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu odpowiadają majątkowo za wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lokali na skutek zaniedbań własnych i osób wspólnie zamieszkałych oraz najemców ich lokali.
4. Mieszkańcy są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z ich winy, a w przypadku naprawienia takiej szkody przez Spółdzielnię, do pokrycia kosztów jej usunięcia na pierwsze wezwanie Spółdzielni.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Katarzyna Podlecka

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Jerzy Kaczmarek