

Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu

ROZDZIAŁ I: Postanowienia ogólne.

Podstawa prawna.

§ 1

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
5. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny,
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
8. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”.

Słowniczek.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór” we Wrocławiu;
2. **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu;
3. **Radzie Nadzorczej** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu;
4. **nieruchomości** –należy przez to rozumieć grunt (teren przynależny) wraz z budynkiem lub budynkami trwale z gruntem związanymi, wskazany w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
5. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy albo garaż, który w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności w nieruchomości stanowi przedmiot odrębnej własności;
6. **użytkownika** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną posiadającą tytuł prawny do lokalu, osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego, a także osobę użytkującą pomieszczenie dodatkowe, pawilon lub dzierżawiącą teren przynależny lub mienie do wspólnego korzystania – na podstawie umowy lub bez tytułu prawnego,
7. **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal, który wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych,
8. **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokal, który nie jest lokalem mieszkalnym ani garażem,
9. **garażu** – należy przez to rozumieć - lokal przeznaczony do przechowywania pojazdów,
10. **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, które w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości stanowi część składową lokalu,
11. **terenie przynależnym** – należy przez to rozumieć grunt wraz z zielenią i zlokalizowanymi na nim urządzeniami, budowlami i obiektami małej architektury,

- stanowiący wraz z budynkami na nim posadowionymi przedmiot odrębnej własności określony w uchwale Zarządu,
12. **pawilonie** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy wolnostojący,
 13. **pomieszczeniu dodatkowym** – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie, które nie jest lokalem ani pomieszczeniem przynależnym,
 14. **części wspólnej nieruchomości** – należy przez to rozumieć teren przynależny oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: klatki schodowe, korytarze, korytarze piwniczne, ciągi komunikacyjne, wózkownie, suszarnie, pralnie, komory techniczne, elewacje: w tym balkony, loggie, tarasy oraz dachy, ściany konstrukcyjne, a także urządzenia i instalacje w granicach określonych niniejszym Regulaminem i innymi regulaminami;
 15. **mieniu do wspólnego korzystania** – należy przez to rozumieć grunty stanowiące wyłączną własność Spółdzielni wraz z zielenią i zlokalizowanymi na nich urządzeniami, budowlami i obiektami małej architektury,
 16. **instalacjach wewnętrznych i urządzeniach nieruchomości** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia służące do zaopatrzenia użytkowników lokali w wodę zimną i ciepłą, centralne ogrzewanie, energię elektryczną i gaz, zapewniające odprowadzanie ścieków i wód opadowych, umożliwiające odbiór sygnału telewizyjnego i radiowego, instalację domofonową i monitoring oraz wszelkie urządzenia takie jak dźwigi, węzły cieplne, szlabany czy instalację odgromową;
 17. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu;
 18. **regulaminach** – należy przez to rozumieć regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

Postanowienia ogólne.

§ 3

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu zapewnienie w nieruchomościach, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania bezpieczeństwa osób i mienia, czystości, ładu, porządku, jak również stworzenie warunków do zgodnego współżycia społecznego użytkowników.
2. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników, a także wszystkie osoby przebywające w nieruchomościach, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania.
3. Za nieprzestrzeganie postanowień Regulaminu przez osoby stale lub czasowo przebywające w lokalu, pełną odpowiedzialność, w tym cywilną i odszkodowawczą, ponosi użytkownik.
4. Rodzice lub opiekunowie obowiązani są dbać, aby dzieci i młodzież stosowały się do postanowień niniejszego Regulaminu. Za szkody wyrządzone w nieruchomości, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania przez dzieci i młodzież (w szczególności poprzez niszczenie ścian, drzwi i zamków, wybijanie szyb, dewastację urządzeń technicznych, niszczenie zieleni) odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.

§ 4

Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników określa Statut Spółdzielni, Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” wraz z załącznikiem nr 1 oraz inne regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II: Obowiązki Spółdzielni.

Zobowiązania ogólne.

§ 5

1. Obsługę zasobów Spółdzielni wykonuje Zarząd poprzez pracowników Spółdzielni oraz firmy zewnętrzne.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:
 - 1) zapewnienia należytego stanu technicznego nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych i urządzeń nieruchomości,
 - 2) utrzymania porządku i czystości części wspólnych nieruchomości, w tym terenów przynależnych oraz mienia do wspólnego korzystania,
 - 3) zapewnienia w odpowiednich pomieszczeniach w nieruchomościach i osłonach śmietnikowych odpowiedniej ilości pojemników do składowania odpadów z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych,
 - 4) okresowej dezynsekcji i deratyzacji części wspólnych nieruchomości,
 - 5) zapewnienia oświetlenia części wspólnych nieruchomości, w tym podświetlenia numerów bram,
 - 6) zgodnego z obowiązującymi przepisami oznakowania nieruchomości i ulic,
 - 7) usuwania śniegu i lodu ze znajdujących się w zasobach Spółdzielni chodników prowadzących do wejść do budynków i głównych ciągów komunikacyjnych oraz w przypadku wystąpienia gołoledzi – posypywania ich piaskiem,
 - 8) usuwania sopli i zwisów śnieżnych z budynków,
 - 9) wyznaczenia i odpowiedniego oznaczenia miejsc do parkowania samochodów na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania,
 - 10) zapewnienia estetyki i prawidłowego stanu technicznego sprzętu do zabaw oraz sportu i rekreacji,
 - 11) zapewnienia możliwości całodobowego telefonicznego zgłaszania awarii osobie dyżurującej w siedzibie Spółdzielni, również poza godzinami pracy Spółdzielni,
 - 12) zapewnienia pogotowia technicznego poza godzinami pracy Spółdzielni.

Zobowiązania szczegółowe.

§ 6

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do wykonywania w nieruchomości niezbędnych prac konserwacyjnych i remontów.
2. Zakres odpowiedzialności Spółdzielni:
 - 1) w części wspólnej nieruchomości – w pełnym zakresie, z wyłączeniem elementów wykonanych staraniem i na koszt użytkowników lokali (np. okładziny z płytek loggii, balkonów i tarasów),
 - 2) w lokalach i pomieszczeniach przynależnych – w zakresie określonym w niniejszym Regulaminie.
3. W lokalach Spółdzielnia wykonuje wyłącznie prace związane z:
 - 1) naprawą lub wymianą przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do pierwszych zaworów odcinających znajdujących się w lokalu przy wodomierzach, łącznie z zaworami odcinającymi i wodomierzami, z wyłączeniem armatury i urządzeń techniczno-sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu,
 - 2) naprawą lub wymianą zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej do trójnika umożliwiającego wpięcie instalacji kanalizacyjnej lokalu do pionu kanalizacyjnego wraz z tym trójnikiem,

- 3) naprawą lub wymianą instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego z wyłączeniem napraw i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gniazd wtykowych, przełączników, tablicy licznikowej oraz mieszkaniowej instalacji sygnalizacyjnej wraz z włącznikami,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem odcinającym, przed kuchnią gazową,
 - 5) naprawą instalacji wentylacyjnej, z wyłączeniem kratki wentylacyjnej,
 - 6) naprawą lub wymianą instalacji centralnego ogrzewania przy rozprowadzeniu pionowym wraz z grzejnikami żeliwnymi, zaworem grzejnikowym i głowicą termostatyczną w przypadku wystąpienia awarii, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 7 tego paragrafu,
 - 7) naprawą lub wymianą instalacji centralnego ogrzewania przy rozprowadzeniu poziomym do zaworu odcinającego i ciepłomierza lokalowego (wraz z ciepłomierzem), z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 7 tego paragrafu,
 - 8) wymianą lub naprawą ciepłomierzy zamontowanych na instalacji centralnego ogrzewania służących opomiarowaniu zużycia ciepła w lokalach,
 - 9) wymianą lub naprawą podzielników ciepła w lokalach, w których zostały zamontowane,
 - 10) wymianą, naprawą i legalizacją wodomierzy w lokalach,
 - 11) naprawą uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni oraz szkód spowodowanych wadami części wspólnych nieruchomości (np. usuwanie zacieków w lokalu powstałych na skutek nieszczelności dachu lub złączy elementów ściennych, przemarzania ścian, wycieków wody z instalacji centralnego ogrzewania), z wyłączeniem szkód powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji lokalu, szkód spowodowanych przez innych użytkowników lub wykonaniem przez użytkownika niezgodnych z prawem samowolnych zmian i przeróbek wewnątrz lokalu.
4. W przypadkach zawinionych przez użytkownika lub osoby korzystające z jego lokalu, wszelkie naprawy i wymiany obciążają użytkownika.
 5. Koszty interwencji pogotowia technicznego będą księgowane w ciężar kosztów eksploatacji (awarii i napraw) danej nieruchomości.
 6. Spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku naprawy powstałych z jej winy uszkodzeń i usunięcia szkód w przypadku, gdy likwidacja szkody prowadzona jest w drodze odszkodowawczej na podstawie polisy ubezpieczeniowej.
 7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za instalacje centralnego ogrzewania, grzejniki, zawory i głowice termostatyczne, które zostały wymienione lub przerobione staraniem i na koszt użytkownika. W przypadku ich awarii lub konieczności interwencji służb działających na zlecenie Spółdzielni, stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 3.

Obowiązki informacyjne.

§ 7

1. Spółdzielnia umieszcza w widocznym miejscu na najniższej kondygnacji każdej klatki schodowej nieruchomości tablicę lub gablotę informacyjną zawierającą w szczególności:
 - 1) numer telefonu awaryjnego pod którym można zgłaszać awarie osobie dyżurującej w siedzibie Spółdzielni, również poza godzinami pracy Spółdzielni,
 - 2) numery telefonów służb technicznych działających na zlecenie Spółdzielni,
 - 3) numery telefonów, adres strony internetowej i adres e-mail Spółdzielni,
 - 4) adres i godziny pracy Spółdzielni,
 - 5) informację o telefonach służb miejskich,
 - 6) instrukcję p.poż.,
 - 7) bieżące informacje i ogłoszenia dotyczące spraw spółdzielczych.
2. O zauważonych nieprawidłowościach i awariach użytkownicy powinni w pierwszej kolejności powiadamiać pracownika Spółdzielni dyżurującego pod awaryjnym numerem telefonu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1). W przypadku wcześniejszego wezwania innych służb użytkownicy powinni o tym fakcie niezwłocznie powiadomić dyżurującego pracownika Spółdzielni.
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości na tablicach ogłoszeń swojej nieruchomości wywiesza informację o terminach posiedzeń.

Przeglądy.

§ 8

1. Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać okresowe przeglądy nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami, a szczególnie z ustawą Prawo Budowlane.
2. Przeglądy wykonują, na zlecenie Spółdzielni, osoby posiadające wymagane przepisami prawa uprawnienia oraz wyposażone w imienne upoważnienie podpisane przez Zarząd. Upoważnienie powinno zostać okazane użytkownikowi przed przystąpieniem do przeglądu w lokalu.
3. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia przeglądów, o których mowa w ust. 1, w terminie ustalonym przez Spółdzielnię. O terminie przeglądu Spółdzielnia informuje poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do budynku i na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Użytkownicy, którzy nie przebywają w swoich lokalach, są zobowiązani do przekazania służbom Spółdzielni adresu, adresu e-mail lub numeru telefonu, na który można przekazać informację o terminie planowanego przeglądu.
5. Niewypełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 i nieudostępnienie lokalu w wyznaczonym terminie, skutkować będzie koniecznością pokrycia przez użytkownika kosztu dojazdów, dodatkowych wezwań i powiadomień, również przedsądowych, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
6. O wszystkich uszkodzeniach, a w szczególności dotyczących instalacji wewnętrznych lub elementów konstrukcyjnych budynku, użytkownicy winni bezzwłocznie powiadomić Spółdzielnię.

Drzewa i krzewy.

§ 9

1. Spółdzielnia, stosownie do art. 83 ust. 4 ustawy o ochronie przyrody, informuje o zamiarze złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach lub w gablotach informacyjnych w tej nieruchomości, z której terenu przynależnego ma zostać wycięte drzewo lub krzew, wyznaczając 30-dniowy termin na zgłaszanie pisemnych uwag.
2. Wycinanie i przycinanie drzew i krzewów należy do wyłącznej kompetencji Spółdzielni. Zabrania się usuwania i przycinania drzew i krzewów użytkownikom i osobom działającym z ich inspiracji lub na ich zlecenie.
3. Z uwagi na podziemną infrastrukturę techniczną (np. sieci, przyłącza do budynków) wszelkie nasadzenia drzew i krzewów bez zgody Spółdzielni są zabronione.
4. Wszelkie próby kradzieży lub niszczenia zieleni oraz elementów małej architektury należy niezwłocznie zgłaszać na Policję, Straż Miejską i Kierownikom Administracji Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III: Obowiązki użytkowników.

Postanowienia ogólne.

§ 10

1. Wszystkie lokale powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach przynależnych do lokali mieszkalnych.
3. Użytkownicy zobowiązani są do korzystania z części wspólnej nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z niej innym uprawnionym.
4. Użytkownicy mają obowiązek niezwłocznego zgłaszania Spółdzielni zmian dotyczących ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz stanu prawnego lokalu.

Zobowiązania szczególne.

§ 11

1. Użytkownik jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenie przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Do podstawowych obowiązków wykonywanych w lokalu przez użytkowników i na ich koszt należy:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin wraz z naprawą podłóży,
 - 2) naprawa i wymiana okładzin na posadzkach balkonów, loggii i tarasów,
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana okien, drzwi wejściowych i wewnętrznych oraz drzwi w pomieszczeniach przynależnych,
 - 4) malowanie, tapetowanie i okładanie powierzchni ścian i sufitów,
 - 5) naprawa uszkodzonych tynków,
 - 6) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej poza zaworem odcinającym i wodomierzem wraz z urządzeniami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle toaletowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, itp.,
 - 7) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej od trójnika łączącego instalację wewnątrz lokalu z pionem kanalizacyjnym,
 - 8) usuwanie niedrożności na odcinkach instalacji kanalizacyjnych wewnątrz lokalu,

- 9) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w lokalu wraz z osprzętem,
- 10) konserwacja, naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych,
- 11) naprawa lub wymiana instalacji centralnego ogrzewania przy rozproszonym poziomie od ciepłomierza lokalowego (bez ciepłomierza) wraz z grzejnikami.
- 12) konserwacja, naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, grzejników, zaworów i głowic termostatycznych w zakresie, w którym zostały wymienione lub przerobione staraniem i na koszt użytkownika lokalu,
- 13) zapewnienie drożności przewodów wentylacyjnych poprzez czyszczenie kratak wentylacyjnych i niewpinanie do nich mechanicznych urządzeń wentylacyjnych, takich jak: okapy czy pochłaniacze,
- 14) zapewnienie odpowiedniej ilości dopływu świeżego powietrza do lokalu w celu zapewnienia określonej przepisami prawa budowlanego krotności wymian (np. poprzez montaż nawietrzaków w ramach okiennych i otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i WC).

Wymiana urządzeń pomiarowych.

§ 12

1. Wymiana wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników ciepła należy do wyłącznej kompetencji Spółdzielni. Użytkownik nie może ich demontować, wymieniać ani zrywać zamontowanych na nich plomb bez uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
2. W przypadku konieczności zerwania plomb w związku z zamiarem prowadzenia przez użytkownika remontu w lokalu, użytkownik zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni. Koszt ponownego założenia plomb ponosi użytkownik na podstawie faktury wystawionej z tego tytułu przez Spółdzielnię.

Remont lokalu.

§ 13

1. Użytkownik przystępujący do remontu, obejmującego swym zakresem wprowadzenie zmian architektonicznych w lokalu, zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni i dokonania stosownych uzgodnień, a w przypadkach określonych w prawie budowlanym również odpowiedniej decyzji administracyjnej organu architektoniczno – budowlanego.
2. Remont lub modernizację lokalu użytkownik ma obowiązek wykonać zgodnie z wymogami prawa budowlanego i sztuką budowlaną, przy zachowaniu przepisów BHP i zasad dobrego sąsiedztwa.
3. Użytkownik ma obowiązek powiadomić swoich sąsiadów o planowanych pracach i wynikających z tego tytułu uciążliwościach poprzez wywieszenie informacji na tablicy lub w gablocie ogłoszeń.
4. Prace remontowo-modernizacyjne powinny być prowadzone w sposób nieutrudniający ponad miarę korzystania z nieruchomości wspólnej.
5. Zabrania się wykonywania prac związanych z remontem lokalu w częściach wspólnych nieruchomości. W przypadku zapylenia lub zabrudzenia części wspólnych nieruchomości powstałego w związku z prowadzeniem robót w lokalu, użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego, a jeżeli zachodzi potrzeba, codziennego sprzątnięcia części wspólnych. W przypadku uchylenia się od tego obowiązku Spółdzielnia przeprowadzi prace porządkowe na koszt użytkownika, przy zastosowaniu postanowień zawartych w § 6 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

6. Użytkownik podczas prowadzenia remontu w lokalu, zobowiązany jest do przestrzegania postanowień zawartych w § 25 niniejszego Regulaminu, dotyczących postępowania z gruzem i odpadami powstającymi w trakcie remontu oraz utrzymaniem porządku w częściach wspólnych nieruchomości.
7. Kolorystykę malowania balustrad, ścian i sufitów na balkonach, loggiach i tarasach użytkownik zobowiązany jest uzgodnić ze Spółdzielnią przed wykonaniem tych prac.
8. Użytkownik przy wymianie okien jest zobowiązany do zachowania białej kolorystyki zewnętrznego obramowania okna oraz zachowania wymiarów wraz z podziałem. Przed wymianą okien użytkownik jest zobligowany wystąpić z pisemnym zgłoszeniem do Spółdzielni, w celu otrzymania wytycznych odnośnie wymiany.
9. Zabrania się montowania dodatkowych drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych otwieranych na zewnątrz.
10. Zabrania się układania płytek na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody Spółdzielni.
11. Niedozwolone jest zabudowywanie pionów instalacyjnych, zaworów odcinających wodę i wodomierzy w sposób uniemożliwiający ich wymianę, naprawę i odczyt wskazań. Niezastosowanie się do powyższego narazi na konieczność udostępnienia we własnym zakresie i na własny koszt w/w instalacji, bez zwrotu przez Spółdzielnię nakładów poniesionych przez użytkownika na ponowne wykonanie zabudowy lub obudowy.
12. Zabronione jest zabudowywanie pionów gazowych, wewnętrznej instalacji gazowej oraz zaworów odcinających gaz.
13. Zabronione jest pobieranie energii elektrycznej z pominięciem licznika przypisanego do lokalu.
14. Prowadzenie jakichkolwiek przewodów lub kabli na terenie części wspólnej nieruchomości wymaga zgody Spółdzielni.
15. Korzystanie z energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych dozwolone jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni i po ustaleniu sposobu rozliczenia za zużyta energię.
16. Zabrania się montowania krat na częściach wspólnych nieruchomości, np. w celu zabudowy korytarza, klatki schodowej lub piwnicy. Zakaz nie dotyczy pomieszczeń dodatkowych, np. rowerowni.
17. Zabrania się użytkownikom samowolnego regulowania zaworów znajdujących się na instalacjach wewnętrznych nieruchomości stanowiących część wspólną nieruchomości i zlokalizowanych w częściach wspólnych nieruchomości.

Awarie w lokalu.

§ 14

1. Użytkownik jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o awariach, uszkodzeniach instalacji wewnętrznych i urządzeń nieruchomości, jeżeli usunięcie tych uszkodzeń nie należy do jego obowiązków.
2. Użytkownik jest obowiązany na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, pomieszczenia przynależnego lub pomieszczenia dodatkowego ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
3. W razie awarii powodującej szkodę lub sytuacji grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik obowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni lub firmy zewnętrzne działające na zlecenie Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

4. W razie otwarcia lokalu pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i rzeczy w nim znajdujące się do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
5. W przypadku braku kontaktu z użytkownikiem i konieczności pilnego usunięcia awarii zagrażającej bezpieczeństwu osób lub mienia, zlokalizowanej w pomieszczeniu przynależnym, Spółdzielnia może komisyjnie wejść do tego pomieszczenia bez asysty policji lub straży miejskiej, chyba że w pomieszczeniu przynależnym zamontowane są drzwi antywłamaniowe. Z czynności tych spisany będzie protokół i sporządzona dokumentacja zdjęciowa. Koszt przywrócenia możliwości zamknięcia pomieszczenia przynależnego ponosi w takim przypadku Spółdzielnia.
6. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, użytkownicy oraz osoby korzystające z lokalu obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych okres wykonywania remontu. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego wnosi się opłaty za używanie tego lokalu, przy czym opłaty te, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Pomieszczenia dodatkowe w najmie.

§ 15

1. Użytkownicy korzystający z pomieszczeń dodatkowych na podstawie umowy najmu, są zobowiązani do ścisłego przestrzegania jej postanowień. Prowadzenie działalności gospodarczej w tych pomieszczeniach wymaga zgody Zarządu, który decyzję w tej sprawie podejmuje po zasięgnięciu opinii Rady Mieszkańców Nieruchomości.
2. Użytkowanie pomieszczenia dodatkowego możliwe jest wyłącznie na podstawie umowy najmu podpisanej przez Zarząd.
3. Użytkownik w przypadku zbycia lub zdania lokalu Spółdzielni, obowiązany jest do protokolarnego przekazania Spółdzielni zajmowanego pomieszczenia dodatkowego. Nowy użytkownik pomieszczenia dodatkowego zostanie wyłoniony zgodnie z regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.

Montaż anten, uchwytów i innych urządzeń.

§ 16

1. Zabrania się wchodzenia na dachy nieruchomości.
2. Zabrania się montowania jakichkolwiek urządzeń (w szczególności uchwytów na flagi, wsporników, anten satelitarnych i innych urządzeń nadawczo – odbiorczych) na dachach lub ścianach zewnętrznych budynków. W przypadku stwierdzenia samowolnego montażu w/w urządzeń, Spółdzielnia ma prawo ich usunięcia na koszt i ryzyko użytkownika.
3. Montaż klimatyzatorów reguluje Regulamin montażu klimatyzatorów.
4. Zabrania się montowania donic i pojemników na kwiaty na zewnętrznej stronie balustrad balkonów, loggii i tarasów, a szczególnie nad ciągami komunikacyjnymi. Powinny być one również zabezpieczone przed przelewaniem się wody na niższe kondygnacje.
5. Dopuszcza się montaż uchwytów do flag i anten na balustradach balkonów i loggii, przy czym powinny być one zamontowane w taki sposób, aby ich umiejscowienie nie naruszało komfortu zamieszkiwania innym użytkownikom lokali.

Domofony.

§ 17

1. W nieruchomościach wyposażonych w instalację domofonową niedozwolone jest otwieranie drzwi osobom nieupoważnionym lub nieznanym.
2. Zabrania się przekazywania osobom trzecim swojego kodu domofonowego do otwierania bramy wejściowej.
3. Za sprawność instalacji domofonowej odpowiada Spółdzielnia z wyłączeniem unifonu w lokalu, za którą odpowiada użytkownik. Wymiana uszkodzonego lub niesprawnego unifonu odbywa się na koszt użytkownika.

Oświetlenie.

§ 18

1. Zabrania się blokowania włączników oświetlenia klatek schodowych.
2. Niedozwolone jest samowolne zakładanie punktów świetlnych i gniazd poboru energii elektrycznej poza lokalami mieszkalnymi, ze szczególnym uwzględnieniem pomieszczeń przynależnych i dodatkowych.
3. Zabrania się wykonywania samowolnych przeróbek instalacji elektrycznej w lokalu bez udziału osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia oraz bez zgody Spółdzielni.
4. Nie należy pozostawiać włączanego oświetlenia w pralniach, suszarniach, wózkowniach i na korytarzach piwnicznych.
5. Zabrania się użytkownikom dokonywania jakichkolwiek prac na instalacji elektrycznej oraz w rozdzielniach i na urządzeniach stanowiących część wspólną nieruchomości. O wszelkich zauważonych nieprawidłowościach lub zagrożeniach wynikających z nieuprawnionych działań i pozostawieniu niezabezpieczonej instalacji należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię.

Windy.

§ 19

Dźwigi osobowe i osobowo – towarowe w budynkach należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem i zgodnie z umieszczoną w nich instrukcją użytkowania. Należy szczególnie zwrócić uwagę, aby:

- 1) nie przekraczać dopuszczalnego obciążenia dźwigu,
- 2) nie dopuszczać do dewastacji i oszpecania kabin,
- 3) nie dopuszczać do korzystania z windy dzieciom do lat 12 bez opieki opiekunów.

Centralne ogrzewanie.

§ 20

1. W okresie zimowym użytkownicy powinni zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie budynku przed stratami ciepła poprzez zamykanie okien piwnicznych, okien w suszarniach i na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowych do budynku.
2. Zabrania się samodzielnej zmiany nastaw grzejników w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Przed przystąpieniem do sezonu grzewczego użytkownicy zobowiązani są do maksymalnego odkręcenia zaworów termostatycznych przy wszystkich grzejnikach w lokalu w celu umożliwienia skutecznego odpowietrzenia instalacji centralnego ogrzewania. O terminie prowadzenia prac rozruchowych Spółdzielnia powiadamia

- użytkowników poprzez wywieszenie z odpowiednim wyprzedzeniem ogłoszeń na klatkach schodowych.
4. Wymianę grzejników i prowadzenie prac na instalacji centralnego ogrzewania w lokalach dopuszcza się wyłącznie poza sezonem grzewczym.
 5. W przypadku zamiaru wykonania jakichkolwiek prac na instalacji centralnego ogrzewania, a w szczególności wymiany grzejników w lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uzyskania od Spółdzielni uzgodnień dotyczących mocy cieplnej grzejników, które należy zamontować w lokalu oraz terminu spuszczenia i napełnienia wody w instalacji w celu umożliwienia przeprowadzenia prac.
 6. Koszt spuszczenia i napełnienia zładu ponosi użytkownik.

Garaze.

§ 21

1. Wszelkie naprawy w obrębie garażu obciążają użytkownika. Użytkownik, również w przypadku najmu garażu od Spółdzielni, jest zobowiązany na swój koszt do naprawy, a w przypadku braku możliwości naprawy, do wymiany uszkodzonych wrót garażowych i okien.
2. Wszelkie prace konserwacyjno – remontowe na częściach wspólnych nieruchomości, w której zlokalizowane są garaże, pokrywane są z funduszu remontowego nieruchomości i realizowane przez Spółdzielnię.

Monitoring.

§ 22

1. Instalacja kamer na nieruchomościach należy do wyłącznej kompetencji Spółdzielni.
2. Sposób wykorzystywania obrazu z monitoringu reguluje odrębny regulamin.
3. Zabrania się użytkownikom montażu kamer i innych urządzeń pozwalających na obserwację i rejestrację obrazów.
4. W przypadku stwierdzenia samodzielnego montażu przez użytkowników kamer skierowanych na części wspólne nieruchomości, tereny przynależne lub mienie do wspólnego użytkowania, Spółdzielnia powiadomi o tym fakcie organy ścigania.

Szlabany.

§ 23

1. Montaż szlabanów na terenie Spółdzielni należy do wyłącznej kompetencji Spółdzielni.
2. Prawo do pilotów lub do korzystania ze zdalnego systemu otwierania szlabanów zamontowanych na terenie przynależnym do danej nieruchomości przysługuje wyłącznie użytkownikom wszystkich lokali w tej nieruchomości oraz pracownikom i podmiotom działającym na zlecenie i na rzecz Spółdzielni w celu wykonywania obowiązków służbowych.
3. Zabrania się udostępniania pilotów lub dostępu do systemu zdalnego otwierania szlabanów w celu umożliwienia parkowania osobom niezamieszkałym w danej nieruchomości.
4. Prawo do pilotów lub do korzystania ze zdalnego systemu otwierania szlabanów zamontowanych na mieniu do wspólnego korzystania udostępniane jest wyłącznie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Zapobieganie zagrożeniom.

§ 24

W przypadku zauważenia w nieruchomości, w tym na terenach przynależnych lub mieniu do wspólnego korzystania zachowań lub zdarzeń zagrażających bezpieczeństwu, życiu lub zdrowiu, utracie bądź uszkodzeniu mienia, użytkownicy powinni podjąć interwencję w celu likwidacji zagrożenia lub zapobieżenia ich skutkom. Informacje o powyższych zdarzeniach należy niezwłocznie przekazać Spółdzielni, a jeżeli zachodzi taka potrzeba, wezwać odpowiednie służby.

ROZDZIAŁ IV: Przepisy sanitarno – porządkowe.

Utrzymanie czystości i porządku.

§ 25

1. Prace związane z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych nieruchomości, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania obciążają Spółdzielnię.
2. Do obowiązków użytkowników należy utrzymywanie lokali w należyтым stanie higieniczno – sanitarnym. Ewentualną dezynfekcję, dezynsekcję lub deratyzację w lokalu użytkownicy wykonują we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Użytkownicy zobowiązani są do utrzymywania czystości i porządku w częściach wspólnych nieruchomości, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania.
4. Użytkownicy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów p.poż.
5. Zabrania się układania na posadzkach klatek schodowych dywaników, wykładzin dywanowych, wykładzin PCV itp., a także wystawiania jakichkolwiek przedmiotów m.in. donic z kwiatami, mebli, butów itp.
6. Wszystkie przedmioty stojące na częściach wspólnych nieruchomości, w tym rośliny, mogą być usuwane przez Spółdzielnię.
7. Zabrania się przechowywania rowerów na korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych oraz ich przypinania do balustrad.
8. Dopuszcza się ułożenie wycieraczki przed wejściem do lokalu. Sprzątanie pod wycieraczkami należy do obowiązków użytkowników.
9. Zabrania się trzepania rzeczy, chodników, dywanów, pościeli w częściach wspólnych nieruchomości.
10. Śmieci należy wyrzucać wyłącznie w specjalnie do tego przeznaczonych workach.
11. Zabrania się wystawiania worków z odpadami na klatki schodowe. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub wyciekania z nich płynów użytkownik obowiązany jest posprzątać zanieczyszczenia.
12. Odpady należy wrzucać posegregowane zgodnie z przeznaczeniem pojemnika.
13. Suchy chleb należy wrzucać do pojemników BIO.
14. Zabrania się pozostawiania żywności przeznaczonej na dokarmianie dzikich zwierząt w osłonach śmietnikowych, na trawnikach, korytarzach piwnicznych i w innych miejscach.
15. W budynkach wyposażonych w czynne leje zsypowe do zsypu można wyrzucać wyłącznie odpady zmieszane.
16. Bezwzględnie zabrania się wyrzucania do leja zsypowego oraz do pojemników na śmieci w osłonach śmietnikowych gruzu i innych odpadów budowlanych.
17. Zabrania się składowania gruzu w częściach wspólnych, np. na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach. Materiały odpadowe i gruz powstałe podczas remontów

- prowadzonych przez użytkowników powinny być systematycznie wywożone, a klatka schodowa na bieżąco sprządana przez użytkownika.
18. Miejsce ustawienia kontenera na gruz i odpady użytkownik jest zobowiązany ustalić z Kierownikiem Administracji Spółdzielni.
 19. Użytkownik może zwrócić się do Spółdzielni z prośbą o wywiezienie gruzu na koszt użytkownika. W takim przypadku Kierownicy Administracji wskażą miejsce składowania oraz ustalą warunki finansowe.
 20. Materiały wielkogabarytowe przeznaczone do likwidacji należy składować w miejscu uzgodnionym z Kierownikami Administracji Spółdzielni.
 21. Zabrania się:
 - 1) stałego blokowania drzwi wejściowych do klatki schodowej w pozycji otwartej,
 - 2) samowolnego regulowania samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych,
 - 3) niszczenia części wspólnych nieruchomości oraz instalacji wewnętrznych i urządzeń nieruchomości,
 - 4) umieszczania bez zgody Spółdzielni ogłoszeń (za wyjątkiem ogłoszeń dotyczących spraw związanych ze zdarzeniami losowymi np. zgubiono / znaleziono), reklam, plakatów i informacji na tablicach i w gablotach ogłoszeń oraz miejscach do tego nieprzeznaczonych (np.: klatkach schodowych, windach, drzwiach wejściowych).

Balkony, loggie i tarasy. § 26

1. Balkony, loggie i tarasy są częścią nieruchomości wspólnej przeznaczoną do wyłącznego użytku użytkownika.
2. Balkony, tarasy, loggie i parapety zewnętrzne okien powinny być utrzymywane w czystości.
3. Zabrania się na balkonach, loggiach i tarasach:
 - 1) trzymania zwierząt,
 - 2) dokarmiania ptaków,
 - 3) grillowania,
 - 4) palenia wyrobów tytoniowych (papierosów, fajek) i papierosów elektronicznych,
 - 5) trzepania rzeczy np.: chodników, dywanów , pościeli itp.
4. Zabrania się wyrzucania przez okna, balkony, tarasy lub loggie jakichkolwiek przedmiotów, a w szczególności śmieci, butelek, puszek, niedopałków papierosów, żywności, karmy dla ptaków.
5. Zabrania się ustawiania jakichkolwiek przedmiotów na parapetach zewnętrznych okien a w szczególności doniczek i skrzynek na kwiaty oraz przechowywania żywności.
6. Zabrania się trzepania przez okna: rzeczy, chodników, dywanów , pościeli itp.
7. Zezwala się na instalowanie skrzynek i doniczek na kwiaty jedynie od strony wewnętrznej balustrad balkonowych, loggii lub tarasów.
8. Podlewanie kwiatów na balkonach, tarasach, loggiach musi odbywać się ze szczególną starannością, tak, aby nie zalewać elewacji budynku oraz balkonów, tarasów, loggii i okien niższych kondygnacji.
9. Posadzki balkonów, tarasów i loggii należy sprzątać i myć w taki sposób, aby nie zabrudzić i nie zalewać elewacji budynku oraz balkonów, loggii i okien niższych kondygnacji.
10. Zabrania się montowania suszarek na balustradach balkonów, tarasów, loggii i parapetach okien oraz podwieszania ich do płyty konstrukcyjnej loggii i balkonów.
11. Suszenie prania na balkonach, tarasach i loggiach powinno odbywać się tak, aby strugi wody nie ściekały na położone niżej okna, balkony, loggie lub na elewację budynku.

12. Zabrania się umieszczania na balkonach, loggiach i tarasach drabinek i podpórek mogących ułatwić wejście do innych lokali osobom niepowołanym.
13. Zabrania się przechowywania i montowania na balkonach, tarasach czy loggiach przedmiotów szpecących wygląd budynku.
14. Zabrania się przechowywania na balkonach, tarasach i loggiach niezabezpieczonych przedmiotów, które w razie silnych podmuchów wiatru mogłyby być porwane przez wiatr stanowiąc zagrożenie dla ludzi i mienia.
15. Zabrania się przechowywania na balkonach, tarasach i loggiach pojemników z paliwami, gazem lub innymi substancjami łatwopalnymi i wybuchowymi.
16. Zabudowa balkonu lub loggii wymaga zgody Spółdzielni.
17. Zabrania się wykładania pożywienia dla ptaków na parapetach okiennych, balkonach, loggiach i tarasach oraz na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię (trawniki, osłony śmietnikowe).

Pomieszczenia dodatkowe wspólnego użytku.

§ 27

1. Użytkownicy mogą korzystać z pralni i suszarni stosownie do zasad obowiązujących w danej nieruchomości.
2. Wszyscy użytkownicy mają jednakowe prawo do korzystania z pomieszczeń dodatkowych wspólnego użytku.
3. Zabrania się wykorzystywania pralni i suszarni do celów innych niż suszenie bielizny. Składowanie w nich mebli, rowerów, środków łatwopalnych czy innych przedmiotów jest niedozwolone.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie użytkowników pozostawione w częściach wspólnych nieruchomości, takich jak suszarnie, pralnie, rowerownie, korytarze klatek schodowych i korytarze piwniczne.

Pomieszczenia przynależne.

§ 28

1. Pomieszczenia przynależne powinny być zamknięte i oznaczone numerem lokalu Użytkownika.
2. Użytkownik jest zobowiązany zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniu przynależnym oraz dbać o jego stan techniczny.
3. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnianie pomieszczenia przynależnego w przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wykonania koniecznych przeglądów.
4. W pomieszczeniach przynależnych zabrania się:
 - 1) prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 2) hodowania i przechowywania zwierząt,
 - 3) przechowywania środków łatwopalnych i wybuchowych,
 - 4) podłączania urządzeń oraz wykonywania wszelkich prac związanych z poborem energii elektrycznej lub wody bez zgody Spółdzielni.
5. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za szkody, które mogą powstać na skutek przechowywania w pomieszczeniu przynależnym przedmiotów lub substancji niegodnych z Regulaminem, obowiązującymi przepisami prawa lub zasadami p.poż. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody mogące powstać z tego tytułu.

ROZDZIAŁ V: Podstawowe zasady współżycia społecznego

§ 29

1. Cisza nocna w nieruchomościach obowiązuje od 22⁰⁰ do 6⁰⁰. W tych godzinach należy zachowywać się w taki sposób, aby nie zakłócać snu i wypoczynku pozostałym mieszkańcom.
2. Prace wywołujące nadmierny hałas i zakłócanie spokoju mieszkańcom powinno odbywać się w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰. W niedziele i dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
3. W częściach wspólnych nieruchomości, zabrania się:
 - 1) urządzania spotkań powodujących zakłócanie spokoju i ciszy nocnej,
 - 2) spożywania alkoholu,
 - 3) spożywania środków odurzających,
 - 4) palenia tytoniu (papierosów i fajek) oraz papierosów elektronicznych.
4. Zakłócanie ciszy nocnej należy każdorazowo zgłaszać na Policję.
5. Trzepanie dywanów, chodników, pościeli, wrzucanie szkła do pojemników, itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.
6. Korzystanie z instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i odtwarzaczy, jak również ze sprzętu sportowo – rekreacyjnego (np. bieżnia, hantle) nie może zakłócać spokoju użytkownikom innych lokali.
7. Zabrania się wykorzystywania pomieszczeń dodatkowych (np. suszarni, rowerowni, pralni) do celów sportowo – rekreacyjnych.
8. Za szkody spowodowane przez nieletnich i ich niewłaściwe zachowanie takie jak hałasowanie, dewastowanie urządzeń i instalacji, brudzenie ścian i elewacji budynku, niszczenie zieleni oraz elementów małej architektury, odpowiadają ich rodzice lub opiekunowie.
9. Dzieci i młodzież powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby nie bawiły się obok śmietników i w częściach wspólnych nieruchomości oraz nie grały w piłkę na ciągach pieszo - jezdnych itp.
10. Za zachowanie nieletnich na placach zabaw oraz ich bezpieczeństwo w zakresie korzystania z urządzeń zabawowych odpowiadają rodzice lub opiekunowie prawni.

Place zabaw i tereny rekreacyjne.

§ 30

1. Korzystanie z terenów rekreacyjnych i placów zabaw dozwolone jest wyłącznie z zachowaniem zasad zawartych w regulaminach, które są wywieszane na ich terenie.
2. W szczególności na terenach rekreacyjnych i placach zabaw zabronione jest:
 - 1) korzystanie z urządzeń zabawowych, sportowych i rekreacyjnych w godzinach od 20⁰⁰ do 8⁰⁰,
 - 2) spożywanie napojów alkoholowych i środków odurzających,
 - 3) palenie papierosów, wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych,
 - 4) gromadzenie się osób w sposób utrudniający korzystanie z urządzeń oraz zakłócający spokój i porządek,
 - 5) używanie wulgaryzmów,
 - 6) wprowadzanie psów, kotów i innych zwierząt,
 - 7) dokarmianie ptaków i dzikich zwierząt,
 - 8) pozostawianie żywności i śmieci,
 - 9) korzystanie z urządzeń zabawowych niezgodnie z ich przeznaczeniem,

10) korzystanie z urządzeń zabawowych przez osoby dorosłe.

Zwierzęta.

§ 31

1. Właściciele i opiekunowie zwierząt powinni zapewnić im odpowiednią opiekę, zapobiegać ich agresywnym i głośnym zachowaniom, przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych usuwać zanieczyszczenia pozostawione przez nie poza lokalem.
2. Psa należy wyprowadzać na smyczy, a w przypadku psów agresywnych również w kagańcach.
3. Spuszczanie psa ze smyczy jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i tylko wówczas, gdy pies ma założony kaganiec, a osoba sprawująca nad nim opiekę sprawuje nad nim pełną kontrolę.
4. Bezwzględnie zabrania się spuszczenia ze smyczy psa należącego do rasy uznawanej za agresywną.
5. Zabrania się hodowli wszelkiego rodzaju zwierząt i ptactwa na balkonach, loggiach, tarasach i w pomieszczeniach przynależnych.
6. Zabrania się hodowli i przetrzymywania zwierząt w garażach.
7. Zabrania się dokarmiania dzikich zwierząt w częściach wspólnych nieruchomości, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania.
8. Zabrania się zamykania i pozostawiania bez opieki zwierząt na balkonach, tarasach i loggiach, w pomieszczeniach przynależnych i poza lokalem.
9. Zwierzętom pozostawionym w lokalu należy zapewnić taką opiekę, aby nie zakłócały spokoju innym mieszkańcom.
10. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta pełną odpowiedzialność ponoszą ich właściciele.

ROZDZIAŁ VI: Zasady bezpieczeństwa p.poż.

§ 32

1. Wszyscy użytkownicy zobowiązani są do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Każdy, kto zauważy pożar, zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Państwową Straż Pożarną tel. 998 lub zadzwonić pod numer alarmowy 112, a także powiadomić o zagrożeniu mieszkańców nieruchomości i Spółdzielnię.
3. Zabrania się przechowywać w lokalach, w pomieszczeniach przynależnych, na balkonach, loggiach, tarasach i w częściach wspólnych nieruchomości materiałów niebezpiecznych, a w szczególności łatwopalnych, żrących i wybuchowych. Zabrania się również przechowywania w w/w pomieszczeniach motocykli i skuterów.
4. Zabronione jest używanie otwartego ognia w częściach wspólnych nieruchomości i w pomieszczeniach przynależnych.
5. Zabronione jest wyrzucanie niedopałków papierosów przez okna, balkony i loggie oraz wrzucanie ich do szachtów instalacyjnych, suchych pionów p.poż., szybów wind czy zsypów.
6. Zabrania się zastawiania dróg ewakuacyjnych w budynkach tj.: na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych meblami, rowerami oraz innymi przedmiotami utrudniającymi poruszanie się lub przeprowadzanie akcji ratunkowych na wypadek pożaru lub innego zdarzenia.

7. W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zawiadomić Pogotowie Gazowe tel. 992 lub zadzwonić na telefon alarmowy 112, oraz powiadomić Spółdzielnię. Gdy jest to możliwe należy zamknąć zawory odcinające dopływ gazu.

ROZDZIAŁ VII: Pojazdy mechaniczne.

§ 33

1. Na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię obowiązują zasady ruchu drogowego.
2. Na wewnątrzsiedlowych ciągach pieszo – jezdnych obowiązuje zasada pierwszeństwa ruchu pieszych.
3. Kierujący pojazdami obowiązani są zachować szczególną ostrożność oraz podporządkować się wszelkim zasadom i nakazom uwidocznionym na znakach drogowych i na tablicach informacyjnych.
4. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i na ciągach pieszo – jezdnych.
5. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do budynków, dojazdów do komór zsykowych oraz parkowanie w sposób uniemożliwiający przejście pieszym oraz dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych takich jak: wozy straży pożarnej, pogotowia ratunkowego itp.
6. Zabrania się parkowania pojazdów na terenach biologicznie czynnych.
7. Na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię dozwolone jest parkowanie:
 - 1) samochodów osobowych,
 - 2) samochodów osobowych zarejestrowanych jako pojazdy ciężarowe,
 - 3) motocykli, motorowerów i skuterów.
8. Zabrania się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię parkowania i pozostawiania:
 - 1) samochodów ciężarowych (powyżej 3,5 t),
 - 2) autobusów,
 - 3) przyczep campingowych,
 - 4) przyczep i naczep,
 - 5) łodzi, katamaranów i innego sprzętu pływającego,
 - 6) wraków pojazdów,
 - 7) wszystkiego co nie zostało wymienione w ust. 7.
9. Zabrania się przechowywania w bagażnikach i wewnątrz pojazdów materiałów niebezpiecznych, a w szczególności kanistrów z benzyną lub pojemników z innymi materiałami łatwopalnymi i wybuchowymi.
10. Zabrania się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię:
 - 1) mycia i czyszczenia pojazdów,
 - 2) uzupełniania zbiorników paliwa z kanistrów, wymiany oleju w silniku i innych płynów eksploatacyjnych (za wyjątkiem uzupełniania płynów eksploatacyjnych utraconych w wyniku normalnej eksploatacji pojazdów mechanicznych),
 - 3) dokonywania napraw pojazdów,
 - 4) pozostawiania pojazdów z włączonym silnikiem,
 - 5) używania bez potrzeby sygnałów dźwiękowych.
11. Niedopuszczalne jest samowolne wyznaczanie miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej. Miejsca parkingowe dla osoby niepełnosprawnej nie są przypisane do konkretnego pojazdu.

ROZDZIAŁ VIII: Postanowienia końcowe.

§ 34

1. Użytkownicy powinni aktywnie współdziałać ze Spółdzielnią w zakresie prawidłowego utrzymania nieruchomości, w tym na terenach przynależnych oraz mieniu do wspólnego korzystania.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest informować na bieżąco użytkowników o przeglądach, wystąpieniu awarii i prowadzonych na nieruchomości pracach remontowych poprzez umieszczanie informacji w gablotach lub na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 35

W stosunku do użytkowników, którzy nagminnie nie przestrzegają postanowień niniejszego Regulaminu, Zarząd może kierować pisma i wnioski o podjęcie interwencji przez właściwe instytucje. Zarząd może również w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości, na wniosek:

- 1) Rady Nadzorczej, po spełnieniu przesłanek wynikających z art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego),
- 2) większości właścicieli lokali w danej nieruchomości, po spełnieniu przesłanek wynikających z art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy prawa odrębnej własności).

§ 36

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 28 z dnia 01.07.2024r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Jednocześnie z tym dniem traci moc Regulamin porządku domowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 58 z dnia 23.10.2023r.