

# REGULAMIN

## Porządku domowego i użytkowania lokali w budynkach

## Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej

## "Słowianin" w Świnoujściu

### ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1.

Regulamin niniejszy opracowany w oparciu o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Słowianin" w Świnoujściu, zwanej dalej Spółdzielnią, w związku z ustawą z Prawo spółdzielcze, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawą o własności lokali.

#### § 2.

Budynki mieszkalne oraz inne budynki spółdzielcze wraz z urządzeniami technicznymi oraz ich uzbrojeniem i otoczeniem, jako majątek Spółdzielni, stanowią prywatną własność jej członków, w rozumieniu art.3 ustawy - Prawo spółdzielcze.

#### § 3.

Koszty utrzymania budynków mieszkalnych i innych nieruchomości Spółdzielni są pokrywane z opłat i innych należności uiszczanych na rzecz Spółdzielni przez jej członków i inne osoby, z tytułu używania lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 4.

1. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za:

- a) zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania - zarówno domowników jak i innych osób korzystających z jego lokalu,
- b) przestrzeganie Regulaminu przez najemców, podnajemców jego lokalu, oraz zaproszonych przezeń gości,
- c) zgłaszanie do Spółdzielni informacji dotyczących zmiany ilości osób zamieszkujących,
- d) uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia lokalu,

2. Użytkownik lokalu jest obowiązany powiadomić Spółdzielnię o wszelkich innych istotnych zmianach dotyczących jego lokalu a w szczególności o zmianach w zakresie prawa własności.

3

## ROZDZIAŁ II. UTRZYMANIE BUDYNKÓW SPÓŁDZIELCZYCH I LOKALI MIESZKALNYCH

### § 5.

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Przekazywania Użytkownikom lokali mieszkalnych na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych,
2. Protokolarnego odbioru lokalu, w przypadku opróżnienia i wydania lokalu przez Użytkownika lokalu.

### § 6.

Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Sprawnej obsługi Użytkowników lokali i załatwiania ich wniosków oraz skarg, dotyczących spraw ogólnych i indywidualnych;
2. Dbłości o właściwy stan techniczny, użytkowy i sanitarny budynków spółdzielczych i ich otoczenia;
3. Utrzymania czystości i estetyki klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, wind, zsypów, elewacji budynków, placów zabaw, zieleńców, chodników, dojść i innych elementów obiektów ogólnego użytku;
4. Zapewnienia sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń, stanowiących stałe wyposażenie części wspólnych budynków mieszkalnych;
5. Wykonywania okresowych kontroli obiektów Spółdzielczych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
6. Wyposażenia budynków spółdzielczych w pojemniki do składowania odpadów i zapewnienia ich systematycznego opróżniania;
7. Dokonywania niezbędnych remontów i zabiegów konserwacyjnych budynków i urządzeń wchodzących w zakres ich wyposażenia;
8. Organizowania systematycznego usuwania odpadów wielkogabarytowych;
9. Zapewnienia dogodnych i bezpiecznych dojść do budynków i lokali spółdzielczych;
10. Zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynków i korytarzy piwnicznych;
11. Zapewnienia właściwej informacji o funkcjonowaniu Administracji Spółdzielni, telefonach straży pożarnej, pogotowia gazowego, policji;

12. Umieszczania nazwisk mieszkańców w spisie i przy przycisku domofonu zgodnie z ich wolą;

13. Oznakowania budynku mieszkalnego przez umieszczenie numerów adresowych i nazw ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego i budowlanego;

14. Utrzymania we właściwym stanie drzwi wejściowych do budynku oraz okien na klatkach schodowych i w piwnicach.

### **ROZDZIAŁ III. BEZPIECZEŃSTWO PRZECIWPÓŻAROWE**

#### **§ 7.**

W przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć zawory odcinające przy gazomierzu oraz zawiadomić Administrację Spółdzielni – tel. 91-321-28-06, Pogotowie Techniczne Spółdzielni – tel. 91-321-44-45 lub Pogotowie Gazowe - tel. 91-321-24-02.

#### **§ 8.**

1. Zabrania się przechowywać w piwnicach budynków i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, cuchnących jak również używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia.

2. Niedozwolone jest tarasowanie korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku, meblami oraz innymi przedmiotami i rzeczami, utrudniającym akcję ratunkową.

#### **§ 9.**

1. Zabronione jest jakiegokolwiek przerabianie instalacji elektrycznej bez zgody Spółdzielni.

2. W lokalach mieszkalnych, w których instalacje elektryczne wykonano z zabezpieczeniem przeciwporażeniowym poprzez wyłączniki różnicowo-prądowe zabrania się samodzielnego demontowania i odłączania przewodów wyrównawczych w łazience i kuchni.

3. O wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej należy zawiadomić Administrację Spółdzielni – tel. 91-321-28-06 lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni – tel. 91-321-44-45.

#### **§ 10.**

W przypadku opuszczenia lokalu na dłuższy okres należy pozamykać zawory gazu, zimnej i ciepłej wody oraz pozostawić w Administracji Spółdzielni kontaktowy numer telefonu lub aktualny adres pobytu.

#### **§ 11.**

Zabrania się w szczególności:

1. Palenia tytoniu na klatkach schodowych i kioskach wejściowych do klatek schodowych;
2. Przechowywania w mieszkaniach i w piwnicach cieczy palnych, materiałów pirotechnicznych, samozapalnych, trujących, itp., makulatury oraz innych odpadów palnych;
3. Użytkowania niesprawnych, niewłaściwie ustawionych bądź prowizorycznie podłączonych elektrycznych i gazowych odbiorników i urządzeń grzejnych ( np. kuchenek);
4. Wykonywania we własnym zakresie prowizorycznych połączeń i napraw instalacji elektrycznych;
5. Przeciążania instalacji elektrycznej poprzez włączanie do jednego gniazdka (obwodu) odbiorników prądu o znacznej mocy znamionowej, powodując grzanie się styków;
6. Watowania lub używania niewłaściwych bezpieczników w tablicach rozdzielczych instalacji elektrycznej;
7. Garażowania pojazdów mechanicznych pod oknami budynku i motorowerów w piwnicach;
8. Tarasowania dróg ewakuacyjnych, ograniczania dostępu do hydrantów i gaśnic.

#### § 12.

1. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy zawiadomić niezwłocznie Administrację lub Pogotowie Techniczne Spółdzielni.
2. Postępowanie w razie pożaru: Każdy, kto zauważył pożar zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić skutecznie sąsiednich lokatorów budynku, a następnie zaalarmować Państwową Straż Pożarną (tel. 998).

### ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

#### § 13.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do korzystania z pomieszczeń i urządzeń oraz nieruchomości wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym osobom.
2. Zmiany w instalacjach oraz przegrodach wewnętrznych znajdujących się wewnątrz lokalu wymagają zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
3. Podlewanie kwiatów na balkonach i parapetach nie może powodować zniszczenia elewacji i zalania lokali mieszkalnych położonych na niższych kondygnacjach.

4. Wykonywanie drobnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym może być prowadzone po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni na podstawie opinii Administracji i działu GZM Spółdzielni.

5. W części lokalu mieszkalnego może być prowadzona drobna i nie uciążliwa działalność gospodarcza o ile nie zakłóca ona spokoju współmieszkańcom, nie zagraża bezpieczeństwu i nie pogarsza stanu sanitarnego oraz użytkowego budynku mieszkalnego.

6. Prawo dokonywania kontroli prawidłowości użytkowania lokalu mieszkalnego, jego stanu technicznego i użytkowego oraz ustalania ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ma pracownik Spółdzielni legitymujący się pisemnym upoważnieniem.

7. W przypadku zanieczyszczenia pomieszczeń lub otoczenia budynku spółdzielczego oraz uszkodzenia urządzeń i szybów zsygowych, sprawca powinien niezwłocznie sprzątnąć zanieczyszczone miejsce lub naprawić uszkodzone urządzenie. Za usunięcie zanieczyszczeń lub uszkodzeń przez Spółdzielnię, sprawca będzie ponosił odpowiedzialność majątkową w zakresie określonym przepisami k.c.

8. Śmieci i odpadki należy wносить w workach do zsygów lub śmietników.

9. Zabrania się spożywania alkoholu w miejscach publicznych, takich jak klatki schodowe, boiska, place zabaw znajdujące się na terenie Spółdzielni.

10. Zabrania się umieszczania na zewnętrznych częściach balkonów i loggii skrzynek z kwiatami i innych przedmiotów, które mogłyby stanowić zagrożenie dla osób przebywających poniżej.

11. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian, które mają wpływ na zmianę wystroju elewacji (np.: zmiana kolorystyki balkonu, zmiana kolorystyki lub architektonicznego podziału stolarki okiennej, zamurowywanie balkonów, montaż krat balkonowych).

12. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody Spółdzielni.

13. Zabrania się prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach budynków mieszkalnych, z wyłączeniem pomieszczeń do tego dostosowanych.

14. Zabrania się wyrzucania przez okno jakichkolwiek przedmiotów i odpadów.

15. Zabrania się wrzucania do szybów zsygowych gruzu i materiałów pyłących oraz przedmiotów mogących spowodować zapchanie urządzenia, a także zabrania się wylewania płynów do tego rodzaju szybów.

16. Zabrania się trzepania worków od odkurzaczy na klatkach schodowych i w komorach zsygowych.

17. Zabrania się dokonywania zmian w przewodach wentylacyjnych i spalinowych, instalowania wyciągów elektrycznych, zatykania kratki wentylacyjnych i podejmowania innych działań zakłócających działanie instalacji wentylacji grawitacyjnej i instalacji odprowadzenia spalin. W przypadku ujawnienia przez Spółdzielnię zmian w podłączeniu do kanału wentylacyjnego lub spalinowego, Użytkownik ma obowiązek doprowadzić instalacje

g

do stanu pierwotnego w ciągu 2 tygodni. Po tym okresie Spółdzielnia ma obowiązek zgłosić w/w samowolę budowlaną do PINB-u.

18. Zabrania się korzystania z urządzeń zadymiających i z otwartym ogniem (np. grille) na balkonach, loggiach oraz w pobliżu budynków mieszkalnych.

19. Zabrania się samowolnego dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania i w innych instalacjach oraz urządzeniach, stanowiących wyposażenie techniczne budynku mieszkalnego.

20. Zabrania się przechowywania w wózkowniach, pralniach i suszarniach, bez pisemnej zgody Spółdzielni, prywatnych rzeczy, które nie są związane z przeznaczeniem użytkowymi tych pomieszczeń.

21. Zabrania się przechowywania w pomieszczeniach piwnicznych produktów stanowiących pokarm dla robactwa i gryzoni.

22. Zabrania się dokarmiania ptaków i innych zwierząt wolno żyjących, poza miejscami wyznaczonymi np. karmnikami ustawionymi za zgodą Spółdzielni. Niedopuszczalne jest wykładanie chleba, zbóż, resztek jedzenia na trawnikach, chodnikach i innych miejscach wspólnego użytku a także wyrzucanie jedzenia przez okna.

#### § 14.

1. Instalowanie szyldów i reklam na terenach i budynkach spółdzielczych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Instalowanie anten radiowych i telewizyjnych na zewnątrz budynku wymaga zgody Spółdzielni.

#### § 15.

1. W godz. od 22.00 do 6.00 w budynkach mieszkalnych na terenie Spółdzielni obowiązuje cisza nocna.

2. Trzepanie dywanów, pościeli i odzieży, może odbywać się w dni powszednie w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych w godzinach od 8.00 do 20.00.

3. Prace uciążliwe, wywołujące nadmierny hałas, wykonywane w lokalach mieszkalnych i użytkowych, (np. wiercenie otworów), mogą być wykonywane w dni powszednie w godzinach od 10.00 do 19.00.

4. Używanie instrumentów muzycznych, odbiorników RTV i odtwarzaczy muzyki nie może zakłócać spokoju innym użytkownikom budynku.

#### § 16.

1. Trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt domowych jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie stwarzają zagrożenia zdrowia oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są

3

w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i zobowiązują się do przestrzegania wymogów sanitarno – porządkowych.

2. Każdy właściciel zwierzęcia domowego zobowiązany jest do przestrzegania Ustawy o ochronie zwierząt oraz Ustawy o zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt.

3. Na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 23.08.2005 r. w sprawie gatunków lub grup gatunków zwierząt niebezpiecznych dla życia i zdrowia ludzi zakazane jest trzymanie w lokalach zwierząt uznanych za niebezpieczne.

4. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, osoby posiadające zwierzęta obowiązane są do bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych oraz przepisów dotyczących zasad postępowania w przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzenia. We wskazanym przypadku należy niezwłocznie zawiadomić stację sanitarno – epidemiologiczną.

5. Za wszelkie szkody spowodowane przez zwierzęta na osobie, na mieniu oraz w budynkach i na terenach osiedlowych odpowiadają ich właściciele.

6. Utrzymujący i wyprowadzający zwierzęta domowe są zobowiązani do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń (odchody itp.) spowodowanych przez zwierzęta na klatkach schodowych, korytarzach, w innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz na terenach zewnętrznych nieruchomości (ciągi komunikacyjne, trawniki, place zabaw itp.).

7. Odchody zwierząt należy umieszczać w oznakowanych pojemnikach, koszach lub w pojemnikach na odpady „zmieszane”.

8. Zwierzęta domowe mogą przebywać na terenach i obszarach przeznaczonych do wspólnego użytku, jedynie pod nadzorem właściciela lub opiekuna zwierzęcia.

9. Właściciel zwierzęcia domowego zobowiązany jest do zapewnienia pełnego nadzoru nad podopiecznym.

10. Ze względu na bezpieczeństwo innych osób oraz na możliwe zanieczyszczenie osiedla i części wspólnej na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku psy powinny być wyprowadzone na smyczy, a zwierzęta agresywne lub mogące stanowić zagrożenie dla otoczenia, również w kagańcach i pod opieką osób, które zapewnią sprawowanie nad nimi kontroli.

11. Dopuszcza się zwolnienie psa ze smyczy przy spełnieniu warunków określonych Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o ochronie zwierząt, tj. gdy pies jest oznakowany w sposób umożliwiający identyfikację właściciela lub opiekuna i właściciel lub opiekun sprawuje kontrolę nad psem. Zwalniając psa ze smyczy należy mieć na względzie bezpieczeństwo ludzi, innych zwierząt i uczestników ruchu drogowego.

12. Każdy utrzymywany pies oraz kot przebywający we wspólnej przestrzeni powinien posiadać książeczkę zdrowia zwierzęcia oraz kartę szczepień. Obowiązek terminowych szczepień spoczywa na właścicielu psa i/lub kota.

13. Do obowiązków posiadaczy psów należy regularne szczepienie psów przeciw wściekliźnie i innym chorobom zakaźnym.

14. Na terenie budynków, w mieszkaniach oraz na terenach zewnętrznych zabrania się prowadzenia hodowli wszelkich zwierząt, w tym użytkowych np. drobiu, królików, gołębi itp.

2

## § 17.

1. Parkowanie pojazdów mechanicznych jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Niedopuszczalne jest blokowanie przez pojazdy dojść do klatek schodowych, dojazdów do komór zsykowych i śmietników, a także parkowanie w sposób uniemożliwiający dojazdy do budynków pojazdów uprzywilejowanych.
3. Zabronione jest również zanieczyszczanie smarami chodników i dróg dojazdowych oraz mycie wszelkich pojazdów w obrębie terenów Spółdzielni.

## § 18.

Rodzice i opiekunowie zobowiązani są do zapewnienia należytej opieki dzieciom i ponoszą odpowiedzialność za szkody przez nie wyrządzone, na zasadach określonych w przepisach k.c.

## ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 19.

Skargi i wnioski zgłaszane do Spółdzielni winny być rozpatrywane z całą starannością i załatwiane w terminie 30 dni od dnia wpływu do Spółdzielni, o ile nie wymagają one zebrania dodatkowych materiałów lub przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego. W tym ostatnim wypadku, obowiązuje dwumiesięczny termin na udzielenie odpowiedzi na skargę lub wniosek Użytkownika lokalu.

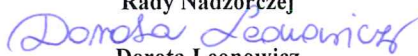
### § 20.

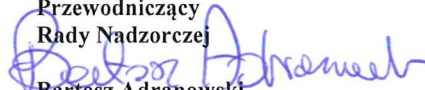
Za przestrzeganie postanowień niniejszego "Regulaminu" Użytkownicy lokalu ponoszą odpowiedzialność statutową przed organami Spółdzielni, niezależnie od sankcji, wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących, a także niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, wynikającej z przepisów kodeksu cywilnego.

### § 21.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.04.2025r., Protokół Nr 4/2025 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Traci moc Regulamin zatwierdzony w dniu 20.12.2019r. Protokół nr 6/2019.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Dorota Leonowicz

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Bartosz Adranowski